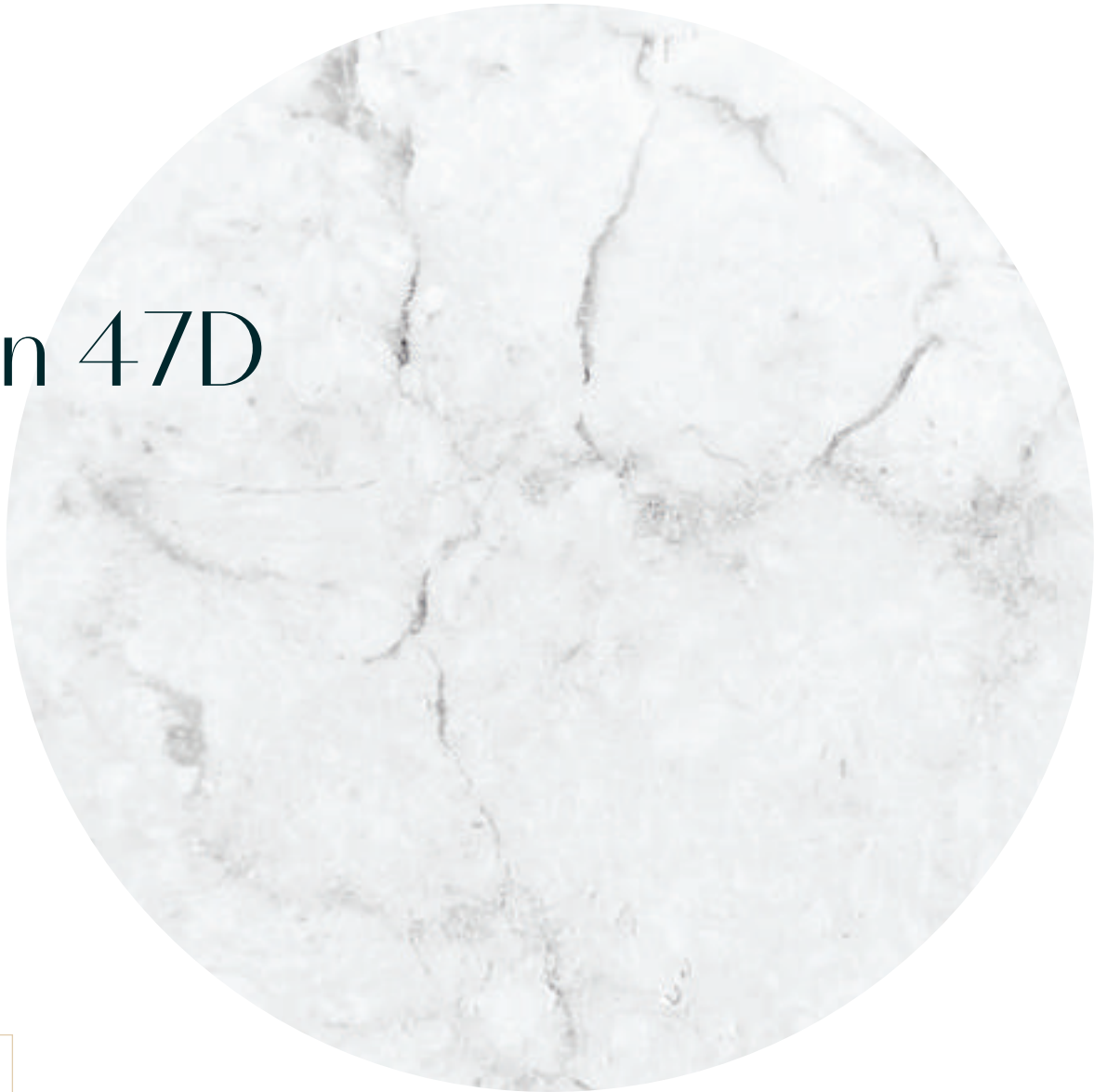


Sinsenveien 47D



Velkommen til

Sinsenveien 47D



Salgsoppgaven produsert 31. mars 2025

Lille Løren Park

Flott 2-roms i lekre farger i 4. etg. Høy standard. Fine fellesområder. Gangavstand til mye.

Prisantydning	4 790 000,-
Omkostninger	121 100,-
Totalpris	4 911 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 670,-
BRA-i	37 kvm
Totalt BRA	39 kvm
Soverom	1
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2024
Megler	Aleksander Myrvold
Telefon	990 07 542
E-post	a.myrvold@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- - Boligen har ikke vært bebodd og har høy standard
- Fin beliggenhet i 4. etg.
- Nytt kjøkken fra Studio Sigdal Skøyen.
- Heis. Ca. 2,5 kvm. sportsbod.
- Energi: Grønn A gir mulighet grønt boliglån/ bedre rente.

- Nyttige lenker i annonse:
- Trykk på simulering av solforhold.
- Mv.

- Lille Løren Park:
- Felles takterrasser.
- Sykkelverksted.

- Det tas sikte på ferdigstillelse av følgende innen april 2026:
- 2 gjesterom
- Sosial sone / selskapslokale med kjøkken.
- Møterom/ hjemmekontor/ arbeidsplasser.
- Smørebod.
- Resten av takterrassene.

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

Arealer og innhold

BRA-i:	37 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	39 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 37 kvm. Stue/kjøkken, soverom, bad, gang/entré.
BRA-e: 2 kvm. Sportsbod i kjeller.
Total BRA: 39 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret

Forklaring av bilde/rommet


HENNIE
INTERIOR





















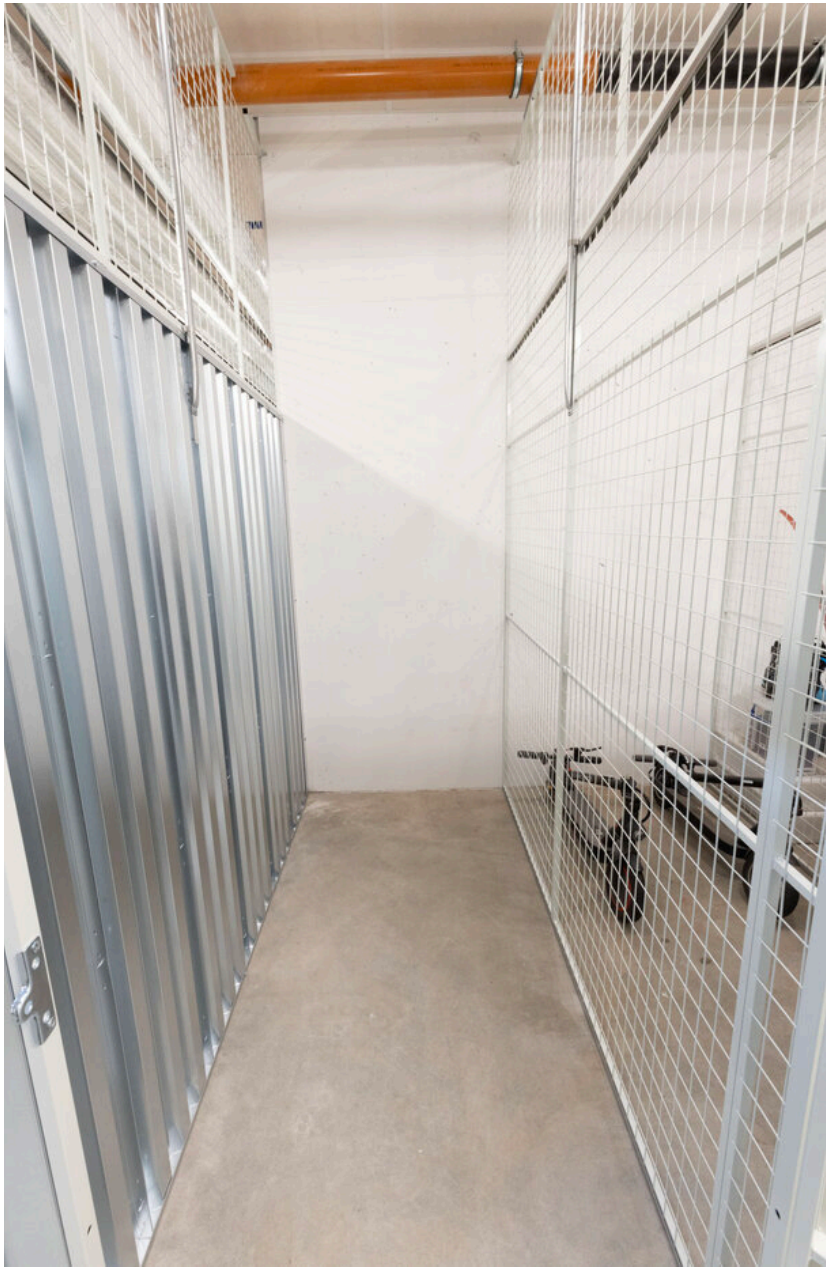












Informasjon

Sinsenveien 47D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0087/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Sinsenveien 47D, 0585 OSLO
Gnr 83, bnr 545, snr 28 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Ulla Kaarstein Kjeldstad
Einar Georg Furnes

Kjøpesum og omkostninger
4 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
119 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
121 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
133 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 911 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 923 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2024

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 37 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 39 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 37 kvm. Stue/kjøkken, soverom, bad, gang/entré.
BRA-e: 2 kvm. Sportsbod i kjeller.
Total BRA: 39 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong.

Innhold

Stue/ kjøkken, soverom, bad, gang/entré

Standard

- Nordisk interiørstil, les mer om konseptet i salgsoppgaven.
- Boligen har ikke vært bebodd. Boligen er byggvasket og vaskes ikke utover dette overtakelse. Støv og/ eller merker etter oppheng av bilder mv må påregnes.
- Fellesområdene er ikke endelig prosjektert, endringer vil kunne forekomme.

Parkering

Kontakt eiendomsmegler for nærmere informasjon om evt. mulighet for kjøp og leie av garasjeplass.

Utover dette er det gateparkering etter gjeldende parkeringsbestemmelser.

Alle parkeringsplasser i sameiet har komplett med ladeboks. fra Elaway. Kostnad for ladeabonnement er kr. 59,-/mnd/stk. + forbruk av strøm. Det er innkjøring fra Sinsenveien. I garasjeanlegget under og mellom byggene er det parkeringsplasser inkludert HC plasser i henhold til kommunale krav. 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. Rettigheter og plikter fremkommer av Garasjesameiets vedtekter. Hver p-plass utgjør en ideell eierandel av anleggseiendommen (Garasjesameiet). 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.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Boligen ble overtatt 11. des. 2024.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Byggemåte

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 er 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 angit på kontraktstegning.

HIMLINGER

Generell takhøyde er 2,6 meter. Det må påregnes lokale nedforinger og/eller innkassinger i himlingergrunnet 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 motsjakt.

TILPASNING FOR RULLESTOL/TILGJENGELIGHET
Ved behov for bruk av rullestol i leilighetene, må kjøper påregne å fjerne eller flytte hele, eller deler avinnredningen 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 gerikterrundt 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 eksempelsvinnriss i mur, mindre riss i maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping avtrevirke 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 eller 5 kvm for leiligheter over 50 kvm. Sportsbod utføres som nettingbod med tett dør ogmed 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. På baderom leveres det varme i gulv.

VENTILASJONDet 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. Utluftingover tak/ventilasjonstårn kan medføre sjenerende lukt.

ELKRAFT - FORDELING
Det leveres fordelingsskap, jordfeilvarsling og måler. Anlegget legges skjult i leilighetene. Kjøper må selvtegne 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 nå rarealene ikke er i bruk. Det legges opp til at 100% av parkeringsplassene i innendørs garasjeanlegg kan få strøm til opplading av elbil. Det leveres et dynamiskenergistyringssystem. 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 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. Foreløpigplanlagt plassering av renovasjonspunktene er vist på utomhusplanen. Det tas forbehold om utbyggersrett til å endre plassering av avfallspunktene.

BØTTEKOTT
Det bygges bøttekott som del av fellesarealene. Dette leveres med rustfri vaskekum med varmt og kaldtvann, 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 iprosjektet. Generelt leveres det tre sett nøkler og/eller brikker til alle dører/arealer som beboere skal hatilgang 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 automatiskslokkeanlegg/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.

Innbo og løsøre

Det er klargjort for montering av hvitevarer. Front til oppvaskmaskin/kombiskap er inkl. Hvitevarer kan kjøpes via prosjekts leverandør, Studio Sigdal Skøyen. Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

A - grønn

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 670,- pr. mnd.

Inkluderer: Fordeling:

- Felleskostnad leilighet, kr. 1 776,-.
- Telenor T-We: internett, tv og strømmetjenester, med mulighet for oppgradering av leveranse, kr. 450,-.
- Fjernvarme, akonto, kr. 444,-.

Felleskostnadene fordeles i henhold til vedtektene. Det tas forbehold om endringer av tjenester som
sameiet rekvirer og beløp.

Innboforsikring og strømforbruk mv. kommer i tillegg.

Formuesverdi

Formuesverdien er ikke beregnet. Skatteetaten vil beregne en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. Beregningen vil skje i forbindelse med første skattemelding etter overtakelse. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien og vil variere dersom boligen brukes som primær- eller sekundærbolig.

Primær

Formuesverdien for primærbolig er 25 % av boligens verdi.

For inntektsåret 2025 er prosentandelen 70 % for den delen som overstiger kr. 10 000 000,-.

Sekundær

Inntektsåret 2025: 100 % av boligens verdi.

For mer informasjon, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Lille Løren Park 2 Sameie, orgnr. 934556836

Om sameiet

Eierseksjonen er en del av Lille Løren Park 2 Sameie, org.nr. 934 556 836, bestående av totalt 99 eierseksjoner og 1 næringsseksjon(boder).

Sameiet utgjør Hus A2 og F i Lille Løren Park.

- Lille Løren Park skal over tid bygges ut med ytterligere byggetrinn og til sammen 348 boliger.
- Beboerportal: https://vibbo.no/lille-loren-park-2/om
- Styreleder er Thomas Henning Løvstad: Llp2@styrerommet.net

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld, felleskostnader og forpliktelser for seksjonseierne kan bli endret som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i

tjenestetilbud og beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller årsmøte. Budsjettering av felleskostnader for kommende år foretas gjerne mot slutten av inneværende år og ofte med ikrafttredelse fra og med 01.01 kommende år. Årsmøter avholdes som regel i perioden mars-mai. Det kan dermed foreligge endringer, være fremmet forslag til tiltak og/eller eksistere vedtak om tiltak som ikke fremgår av opplysninger mottatt fra forretningsfører (grunnlag for opplysninger i denne salgsoppgaven).

Årsmøte for 2025 ble avholdt 25.03.2025.
Vedtak:
- Konstituering godkjent.
- Årsrapport og -regnskap godkjent. Årets resultat føres mot egenkapital.
- Styrehonorar fastsatt.
- Tillitsvalgte valgt.

FELLESAREALER
Hus B i fremtidige byggetrinn 3 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+2 med tjenesteyter om etablering og drift av servicekonsept for Felleslokalet. Lille Løren Park Sameie 1+2 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+2, og/eller tinglyse nødvendige rettigheter og plikter til Felleslokalet.

I Lille Løren Park, byggetrinn 3, hus C er det planlagt barnehage.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert for leilighet.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Det foreligger forslag til driftsbudsjett for Lille Løren Park 2 Sameie - HUS A2 og F. Se vedlegg i salgsoppgaven

Vedtekter og husordensregler
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Sameiets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 94303645

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 463 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet fellestomt. Tomten er under utvikling.

FELLESOMRÅDER PÅ DELING - FELLES TAKTERRASSER HØYT OVER OSLO
Beboerne vil få tilgang til takterrasse. Her kan du invitere gjester, kose deg alene i solen eller treffe gode naboer over en kaffekopp. Alle takterrassene er ikke endelig prosjektert, endringer vil kunne forekomme.

PRAKTISKE FELLESOMRÅDER SOM «UTVIDER LEILIGHETENI 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 overstigerantall soverom i leiligheten! Fellesområdene er ikke endelig prosjektert, endringer vil kunne forekomme. Bursdagsfeiring eller quizkveld med naboene? Da kan det planlagte fellesrommet komme godt til nytte!

Fire kontorplasser - kjekt de dagene du ikke trenger å dra på kontoret.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

Boligen bygges etter TEK17 og radontiltak etter forskriften utføres.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger fint til på Sinsen/Løren.

Det er et vidt servicetilbud og sentrum nås med et godt kollektivtilbud.
- Det er kort vei til to tbanestasjoner; Løren og Sinsen 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 sekstenminutter til Nationaltheatret.
- Buss stopper i Dag Hammarskjølds vei, busstopp Sinsenveien, nr. 23 Lysaker - Simensbråten og nr. 24Fornebu - 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 rekkeaktiviteter 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.

Bebyggelse

Nyere bebyggelse bestående av i hovedsak leiligheter, samt næring

Skoler og barnehager

Se nabolagsprofil på hjemmeside og områdebeskrivelse.
Se kommunens hjemmesider.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse del 2 - Sinsenveien 47 - 49, datert 22.11.2024.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for resten av tiltaket bortsett fra torg og gang/ sykkelveg 3.

08.11.2024 ble det gitt midlertidig dispensasjon fra reguleringsplan S-5131 § 5.3, 8. ledd, om opparbeidelse av torg og gang/ sykkelvei 3 før midlertidig brukstillatelse for felt A og C. Dispensasjonen varer fram til midlertidig brukstillatelse for bygg A1 og C, senest 01.09.2025.

Vilkåret om opparbeidelse av gatetunet før midlertidig brukstillatelse gjelder før siste midlertidige brukstillatelse for det siste bygget av A1, B, C og F innenfor reguleringsplanen. Søker har bekreftet per e-post 21.10.2024 at bygg F og bygg A2 ikke er siste bygg i utbyggingsområdet.

Gjenstående arbeider
Ansvarlig søker har bekreftet per e-post 19.11.2024 at alle arbeider tilknyttet sikkerheten ved tiltaket er gjennomført. Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider
som gjenstår:
- Innregulering av ventilasjonsanlegg, utført innen 22.11.2024.
- Terrassegulv og beplantning, utført innen 29.11.2024.
Dato for søknad om ferdigattest for hele tiltaket har blitt oppgitt til 01.07.2025.

Vilkår for ferdigattest
Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før ferdigattest utstedes.
Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må utbygger sende oss følgende dokumentasjon:
- 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 de har overtatt fortau med gatetrær langs Sinsenveien innenfor planområdet, inkludert grunn
- 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.

Kontakt eiendomsmegler for kopi av dokumenter eller se byggesak hos Oslo kommune med saksnummer 202209931.

Vei, vann 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.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan:
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 forventes. For Lille Løren Park tas det sikte på ferdigstillelse: Hus A1 og C, andre halvår 2025. Hus B, april 2026. Sinsenveien skal bygges om/oppgraderes og ulemper må påregnes.

Plankart med tilhørende reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Se også kommunens hjemmesider.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/83/545/28:
06.08.1858 - Dokumentnr: 900088 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545
Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.1866 - Dokumentnr: 900091 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.1904 - Dokumentnr: 900231 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545
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:545
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:545
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:545
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:545
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:545
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:545
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.1960 - Dokumentnr: 12215 - Skjønn
Dok. tgl. m/dbnr. 12215 - 12239.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545
Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.1967 - Dokumentnr: 13723 - Skjønn
Dok. tgl. m/dbnr. 13723 - 13740.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545
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:545
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:545
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:545
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:545
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:545
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:545
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:545
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.1981 - Dokumentnr: 31911 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545
Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.1987 - Dokumentnr: 33560 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545
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:545
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:545
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:545
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:545
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:545
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
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.2023 - Dokumentnr: 301039 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bruksrett til 87 sykkelparkeringsplasser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545
Gjelder denne registerenheten med flere

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
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545
Gjelder denne registerenheten med flere

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
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2024 - Dokumentnr: 1574663 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2024 - Dokumentnr: 1574663 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545
Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.2025 - Dokumentnr: 361402 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

01.11.2024 - Dokumentnr: 2179137 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 28
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 37/6813

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.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Boligen er nyoppført, men ikke tatt i bruk, og selges etter reglene i avhendingsloven.

Dersom kjøper er forbruker, og avtale om kjøp inngås mindre enn 6 måneder etter at boligen ble ferdigstilt, skal det stilles garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Garantiplikten følger av avhendingslova § 2-11. Selger har ikke garantiforpliktelse hvis kjøper ikke er å anse som en forbruker.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med tilhørende vedlegg. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dersom kjøper er forbruker, og avtale om kjøp inngås mindre enn 6 måneder etter at boligen ble ferdigstilt, skal det stilles garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Garantiplikten følger av avhendingslova § 2-11.

Selger har ikke garantiforpliktelse hvis kjøper ikke er å anse som en forbruker.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi

bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 55 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 4 750,-
Visning Felles-/privatvisning/overtakelse./stk. Tillegg for helg/kveld/pr. 30 min. utover annonsert tid inntil 60. min: 50% kr. 3 150,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 52 545,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 115 445,- 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 til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 28. april 2025

Ansvarlig megler

Aleksander Myrvold, Eiendomsmegler MNEF / Jurist MNJ

Tlf. 99007542

Meglerforetaket

Nordvik Løren
Lørenveien 44
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 831 332

Vedlegg

Sinsenveien 47D

Sinsenveien 47D

Nabolaget Løren - vurdert av 397 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 1 km
Kuben videregående skole	22 min
Valle Hovin videregående skole	6 min

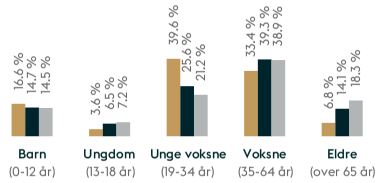
Offentlig transport

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 1.4 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 0.3 km
Barnehagenvår Løren (1-5 år) 58 barn	4 min 0.3 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

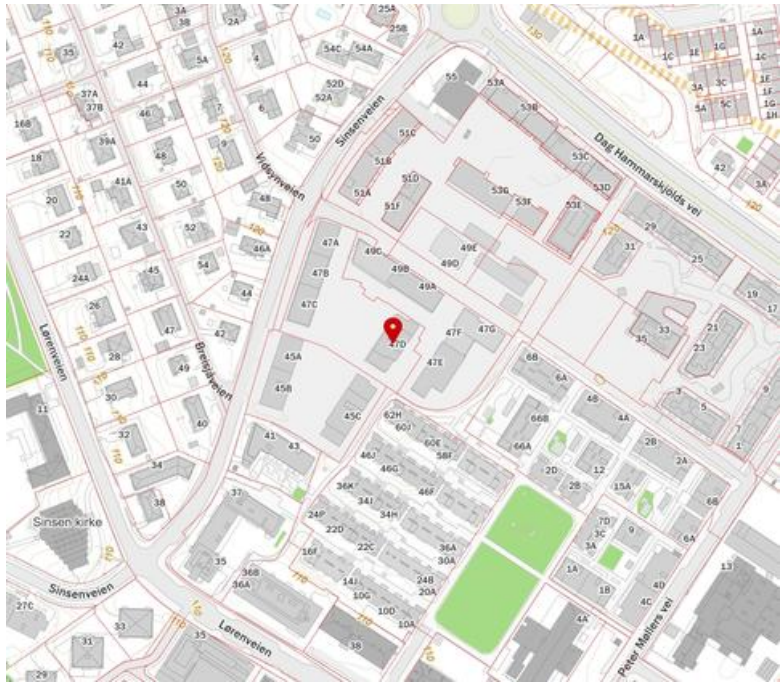
«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Furnes, Einar Georg	9578-5994-4-1508392	2025-03-28 17:54:27
Kjeldstad, Ulla Kaarstein	9578-5995-4-1648336	2025-03-28 16:08:53

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
28. mar. 2025

Oppdragsnummer
21-0087/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sinsenveien 47D, 0585 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Einar Georg Furnes, Ulla Kaarstein Kjeldstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. desember 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 21-0087/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kjeldstad, Ulla Kaarstein	2025-03-28	Furnes, Einar Georg	2025-03-28

Identifikasjon

bankID Kjeldstad, Ulla Kaarstein

Identifikasjon

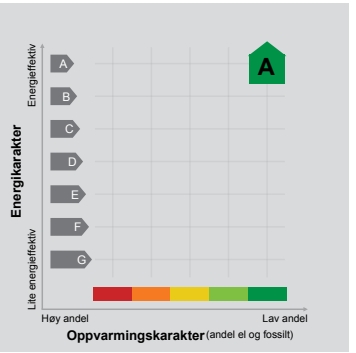
bankID Furnes, Einar Georg

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sinsenveien 47D
Postnummer	0585
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	83
Bruksnummer	545
Seksjonsnummer	28
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301138760
Bruksenhetsnummer	H0407
Merkenummer	Energiattest-2024-55022
Dato	27.11.2024
Innmeldt av	Bygg Control AS v/ TOMAS DUDA



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	37
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene i energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Sinsenveien 47D	301138760	H0407	28	0	

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

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

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

Areal yttervegger	14 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m²
Oppvarmet BRA	37 m²
Totalt BRA	37 m²
Oppvarmet luftvolum	96 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,82 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	112,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,20 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	06.11.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,51 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,66
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	27.11.2024

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	Bygg Control AS
Navn person	Tomas Duda

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	14,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	6,7 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,2 kWh/år
Pumper	0,4 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	88,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	3 446 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	93,14 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 023 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	93,14 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	3 446 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 423 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2 023 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	3 446 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %

V E D T E K T E R

for

Lille Løren Park 2 Sameie
Hus A2 og F
org. nr. <organisasjonsnummer>

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Lille Løren Park 2 Sameie. Sameiet utgjør Hus A2 og F i Lille Løren Park. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 01.11.2024

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 99 boligseksjoner, og 1 næringsseksjon (bod) på eiendommen gnr. 83, bnr. 545 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]

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

(4) Gnr 83 Bnr. 546 (Lille Løren Park 3 Sameie) har tinglyst bruks- og adkomstrett til bodareal som vist på vedlegg 2.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av tinglyst seksjoneringsvedtak.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal, slik det er angitt i tinglyst seksjonering. Balkonger/terrasser/uteareal/sportsboder 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 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.

BESKYTTET

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.

Næringsseksjon (bod) kan kun selges eller overføres til eier av boligseksjon, eller som realkobling til eierseksjon i sameiet, gnr 83 bnr. 545

Utbygger vil eie og disponere over næringsseksjon bod som ikke er solgt.

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

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene
3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

BESKYTTET

- 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.

3-1 Eksklusiv bruksrett til famileie/lastesykkelplass
Enkelte seksjonseiere har ervervet midlertidig enerett bruk i sameiets fellesareal til fast oppbevaringsplass for familiesykkel /lastesykkel fra utbygger, som vist på vedlegg 3.

Det fremgår av egen liste hvilke seksjoner som disponerer de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 3). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Disse familiesykkelplassene kan kun omsettes/selges til andre seksjonseiere i sameiet, hvis ikke den den følger med overføring/salg av boligseksjonene den er knyttet til. Det er ikke anledning til å disponere familiesykkelplass/lastesykkelplass i sameiet uten å samtidige være seksjonseier. Overdrager og erverver av plass skal melde overdragelsen til styret/forretningsfører.

Eneretten gjelder fram til 01.11.2054 (maksimalt 30 år).

Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.
Utbygger [Selvaag Bolig AS eller deres rettsetterfølger] vil eie og disponerer over areal i sameiets fellesareal avsatt til familiesykkel/lastesykkel, og kan tildele/selge bruksrett til plass for familesykke/lastesykkeø Utbyggers rett til areal avsatt til areal for familiesykkel/lastesykkelplass kan bli tinglyst.

BESKYTTET

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
Det er ca [162] parkeringsplasser i egen garasjekjeller under bebyggelsen som er skilt ut som anleggseiendom gnr 83, bnr 544. Anleggseiendommen er organisert som et tingsrettslig sameie; Lille Løren Park Garasjesameie. Sameiet har ingen egne plasser.

Rettigheter og plikter fremkommer av Garasjesameiets vedtekter, se vedlegg 2

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- herunder seksjonseiere i [Lille Løren Park 2 Sameie]

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 83, bnr 15, gnr 83, bnr 545, gnr 83, bnr 546.

Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt.

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 2 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 i Garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i vedtekter og husordensregler for bruk av garasjekjeller og for atkomst til sameiets eiendom.

All ferdsel på eiendommen 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.

BESKYTTET

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
- 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.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

BESKYTTET

a) inventar

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.

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

BESKYTTET

(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.

BESKYTTET

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.

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

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Dersom det installeres individuell måling for hver eierseksjon skal kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kan kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode. Dette gjelder likevel ikke for næringsseksjonene (bod)

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6-3 Panterett for 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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

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

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

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

BESKYTTET

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets 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 sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i

BESKYTTET

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
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Næringsseksjon 92-95 (bod) har ikke stemmerett

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

BESKYTTET

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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

BESKYTTET

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.

10-3 Forsikring

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

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

BESKYTTET

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 loven her.
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.

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 Sameie 1 – Hus D og E] 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.

BESKYTTET

Utbygger vil fastsette nærmere bestemmelser om rettigheter, forpliktelser og kostnadsfordeling for de utomhussameier/drifts-velforening, fjernvarmesentraler som blir etablert og [Lille Løren Park 2 Sameie – Hus A2 og F] 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], evt den disse utpeker, og deres rettsetterfølgere står fritt til å igangsette og ferdigstille byggetrinn.

[Selvaag Bolig ASA] har som utbygger av eiendommene (gnr XX, Bnr XX, og gnr XX og bnr XX) rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å 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 [Bygg B] kan det bli etablert Felleslokale med nabolagsfunksjoner/servicekonsept for boligselskapene som etableres innenfor utbyggingsområdet «Lille Løren Park».

BESKYTTET

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] forbeholder seg retten til å inngå avtale på vegne av sameiet [Lille Løren Park 2 Sameie] med [leverandør/tjenesteyter] om etablering og drift av servicekonsept for Felleslokalet.

[Lille Løren Park 2 Sameie] 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] 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 til [Lille Løren Park 2 Sameie 2], og/eller tinglyse nødvendige rettigheter og plikter til Felleslokalet.

ooOoo

BESKYTTET

Vedlegg 2 –
Tinglyst bruks og adkomstrett til bodareal for gnr 83 bnr 546 Lille Løren Park 3 Sameie



BESKYTTET

Aleksander Myrvold

Fra: Monica Bodin-Wilhelmsen <monica.wilhelmsen@OBOS.no>
Sendt: tirsdag 31. desember 2024 10:15
Til: Aleksander Myrvold
Emne: VS: Sinsenveien 47D (1110240428) Vedr ff-info s.1009 Lille Løren park 2 sameie
Vedlegg: 1009 Lille Løren Park 2 Sameie_Vedtekter_241024.pdf

Hei Aleksander,

Espen Jørgensen, som har prosjektet, er tilbake 6. januar. Jeg ser av Enhetsregisteret at sameiet ble registrert nokså nylig, dvs. 28.11.2024, så her har man nok ikke rukket å få alt på plass ennå.

Jeg kjenner ikke til prosjektet, men kan se at månedlige kostnader for seksjon 28 er kr 2669,93 og består av :

- felleskostnader kr 1776
- internett/TV kr 450 og
- akto energi kr 443,93
-

Videre har man for januar 2025 startkapital kr 3551,48.

Informasjon om felleskostnader på Vibbo (tilgjengelig for alle seksjonseiere):

«Faktura for felleskostnader blir sendt i slutten av desember
Vi gjør oppmerksom på at det da vil bli fakturert felleskostnader fra overtakelsesdato,
Det legges også opp til at boligenes forbruk av fjernvarme, blir akontofakturert iht stipulert forbruk. Kostnad til individuelt forbruk vil bli avregnet etter måler i den enkelte bolig. Avregning av forbruk gjennomføres av Techem. Det blir årlig avregning.
Startkapital til sameiet. Sammen med felleskostnadene blir det for januar måned fakturert Startkapital til sameiet tilsvarende 2 mnd felleskostnader. Detter er en engangsinnbetaling fra alle eierne og er for å sikre at sameiet har likviditet i oppstartsfasen og at sameiet får en god start. Dette er iht opplysning i prospekt og salgsmateriell.

Fakturaene for felleskostnader blir sendt som E-faktura til de som har et generelt samtykke i sin nettbank på å motta e-faktura der det er mulig. De som ikke har e-faktura vil motta giroer/betalingsinformasjon på e-post.
Vi anbefaler deg å inngå avtale om eFaktura eller AvtaleGiro for innbetaling av felleskostnader som du enkelt bestiller hos din bankforbindelse. Ved inngåelse av avtalegiro fremkommer informasjonen som må oppgis av den tilsendte faktura/e-post.
Vi gjør oppmerksom på at det påløper gebyr ved bruk av papirfaktura.

Felleskostnader
Felleskostnader skal innbetales til sameiet . Felleskostnadene skal dekke alle av sameiets drifts- og vedlikeholdskostnader, bla.:

- *Drift og vedlikehold bygg bod og garasjeanlegg.*
- *Serviceavtaler*
- *Strømkostnader til fellesareal*
- *Tekniske installasjoner og anlegg*
- *Styrehonorar, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar*
- *Bygningsforsikring*
- *Kollektiv Bredbånd*
- *Felles utomhusområder*
- *Andre drifts- og administrasjonskostnader*
- *Kommunale avgifter*
- *Akonto fjernvarme, og varmt tappevann*

Vi gjør oppmerksom på at felleskostnadene er noe høyere enn det som har vært estimert i prospekt og opplyst på informasjonsmøte. Økning skyldes i hovedsak økning i kommunale avgifter i Oslo Kommune, og prisvekst på varer og tjenester.»

Andre ting man bør være oppmerksom på (informasjon hentet fra Vibbo):
Det følger med en beboermappe/leilighetsmappe utarbeidet av Selvaag/Veidekke som selger må overlevere til kjøper.

Informasjon om leveransene i den enkelte leilighet finner seksjonseier i Selvaag sin digitale portal på http://www.viscenario.com.

Sameiet er forsikret i Gjensidige (polisenummer fremkommer dessverre ikke).

Kollektiv avtale for TV/bredbånd med Telenor.

Med vennlig hilsen
Monica Bodin-Wilhelmsen, Prosjektleder
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Nybygg www.obos.no/eiendomsforvaltning-nybygg
Tlf: 22865655

OBOS

Hammersborg Torg 1| Pb.6666, St.Olavs plass, 0129 Oslo
Telefon: 22865500 | www.obos.no |www.styrerommet.no| www.vibbo.no

BESKYTTET

BESKYTTET

Fra: Aleksander Myrvold
Sendt: mandag 30. desember 2024 21:04
Til: OBOS Eiendomsforvaltning <oef@OBOS.no>
Emne: Sinsenveien 47D (1110240428) Vedr ff-info

Hei.

Er ikke meglerbrev/forretningsførerinfo mv opprettet for Lille Løren Park 2 sameie ennå?

https://vibbo.no/lille-loren-park-2/om

Protokoll til årsmøte 2025 for LILLE LØREN PARK 2 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 934556836
Møtet ble avholdt 25. mars kl. 18:00, Quality Hotel Hasle Linie.

Antall stemmeberettigede som deltok: 27
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Møteleder Thomas Løvstad

Forslag til vedtak:
Thomas Løvstad
✓ **Vedtatt.**

2. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Velges på årsmøtet.
✓ **Vedtatt. Atle Gulpinar fra OBOS ble valgt som protokollfører og Randi Kleven (eier) signerer protokollen.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Vedtatt.**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
✓ **Vedtatt.**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250.000-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 250.000
✓ **Vedtatt.**

6. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Sittende styre bør sitte 1 år til. 2 styremedlemmer bør sitte i 2 år for å sikre kontinuitet.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Thomas Henning Løvstad

Følgende stilte til valg:
Thomas Henning Løvstad

Styremedlemmer (1 år)
Følgende ble valgt:
Stian Brastad
Anne Budal Murvold

Følgende stilte til valg:
Stian Brastad
Anne Budal Murvold

Styremedlemmer (2 år)
Følgende ble valgt:
Geir Arne Eide
Lam Nguyen Vu Lam

Følgende stilte til valg:
Geir Arne Eide
Lam Nguyen Vu Lam

7. Sameieparkering

Fremmet av: Camilla Haukås Skjeseth

For å optimalisere bruken av parkeringsplasser i sameiet foreslås det å ta i bruk parkeringsappen «Sameieparkering». Gjennom denne løsningen kan beboere med private parkeringsplasser enkelt leie ut sin plass når den ikke er i bruk. Dette vil gi en mer fleksibel og effektiv bruk av parkeringsarealene, samtidig som det

kan redusere behovet for å bruke fellesarealer til parkering. I tillegg kan løsningen bidra til bedre tilgjengelighet for gjesteparkeringer og korttidsbruk.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at vi venter med å beslutte løsning for å leie/leie ut p-plasser til byggetrinn 3 også er overlevert. Det finnes flere løsninger for å leie/leie ut p-plasser og styret mener vi bør ha samme løsning for hele garasjeanlegget. Dette betyr at LLP1 og LLP3 (siste byggetrinn) sammen med oss i LLP2 må bli enige om en felles løsning.

Forslag til vedtak:

☒ **Ikke vedtatt.**

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557542525672

Dokument

1009 Lille Løren Park 2 25.03.25 protokoll
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2025-03-25 18:55:10 CET (+0100) av Atle Gulpinar (AG)
Ferdigstilt den 2025-03-25 23:14:34 CET (+0100)

Underskriverne

Atle Gulpinar (AG)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
atle.gulpinar@obos.no
+4790665369
Signert 2025-03-25 18:55:11 CET (+0100)

Randi Kleven (RK)
Signert 2025-03-25 23:14:34 CET (+0100)

Thomas Henning Løvstad (THL)
Signert 2025-03-25 22:46:08 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1009
LILLE LØREN PARK 2 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i LILLE LØREN PARK 2 SAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
25. mars 2025 kl. 18:00, Quality Hotel Hasle Linie.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Sameieparkering

Med vennlig hilsen,
Styret i LILLE LØREN PARK 2 SAMEIE

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Møteleder Thomas Løvstad

Forslag til vedtak

Thomas Løvstad

Sak 2
Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet.

Sak 3
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 1009 Årsrapport 2024 med regnskap, styrets arbeid og revisors beretning..pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250.000-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250.000

Sak 6
Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Sittende styre bør sitte 1 år til. 2 styremedlemmer bør sitte i 2 år for å sikre kontinuitet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Thomas Henning Løvstad

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlemmer :

- Anne Budal Murvold
- Stian Brastad

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlemmer :

- Geir Arne Eide
- Lam Nguyen Vu Lam

Sak 7

Sameieparkering

Forslag fremmet av:
Camilla Haukås Skjeseth

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

For å optimalisere bruken av parkeringsplasser i sameiet foreslås det å ta i bruk parkeringsappen «Sameieparkering». Gjennom denne løsningen kan beboere med private parkeringsplasser enkelt leie ut sin plass når den ikke er i bruk. Dette vil gi en mer fleksibel og effektiv bruk av parkeringsarealene, samtidig som det kan redusere behovet for å bruke fellesarealer til parkering. I tillegg kan løsningen bidra til bedre tilgjengelighet for gjesteparkeringer og korttidsbruk.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at vi venter med å beslutte løsning for å leie/leie ut p-plasser til byggetrinn 3 også er overlevert. Det finnes flere løsninger for å leie/leie ut p-plasser og styret mener vi bør ha samme løsning for hele garasjeanlegget. Dette betyr at LLP1 og LLP3 (siste byggetrinn) sammen med oss i LLP2 må bli enige om en felles løsning.

Forslag til vedtak

Sameiet oppretter en parkeringsordning gjennom appen «Sameieparkering». Beboere med egen parkeringsplass får anledning til å leie ut sin plass via appen når den ikke er i bruk, til fordel for beboerne med behov for parkeringsplass.

Årsrapport for Lille Løren Park 2 Sameie

Tillitsvalgte
I peroden har tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder	Thomas Henning Løvstad	valgt for perioden	2024 - 2025
Styremedlem	Geir Arne Eide	valgt for perioden	2024 - 2025
Styremedlem	Anne Budal Murvold	valgt for perioden	2024 - 2025
Styremedlem	Stian Brastad	valgt for perioden	2024 - 2025
Styremedlem	Lam Nguyen Vu Lam	valgt for perioden	2024 - 2025

Kontaktinformasjon
Styret kan kontaktes via meldinger på Vibbo.no.
Styrets epostadresse er: llp2@styrerommet.no

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om boligselskapet.
Lille Løren Park 2 Sameie består av 99 boligseksjoner.

Lille Løren Park 2 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 934556836, og ligger i Oslo kommune.

Enkelte eiere har garasjeplass i Lille Løren Park garasjesameie.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører i OBOS (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.
Revisor er BDO.

ÅRSREGNSKAPET

Årsregnskapet for 2024 gjelder for perioden fra innflytting til 31.12.24.

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntekter:

Sameiets driftsinntekter i 2024 er kr. 311 023

Driftskostnader:

Sameiets driftkostnader i 2024 er kr. 78 871

Kommentarer til regnskapet:

Sameiet har lavere kostnader i oppstartsåret, da det tar tid for styret å inngå alle nødvendige driftsavtaler med leverandørene.

Resultat

Årets resultat er kr. 232 152 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapital

Sameiet arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 232 152.

Budsjett 2025 og felleskostnader

Styret har utarbeidet et budsjett for 2025, som danner grunnlaget for innkreving av akonto felleskostnader til eierne i 2025. Styret har i budsjettet hensyntatt alle kjente kostnader for 2025, samt generelle og spesielle prisendringer på fra selskapets leverandører.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater. Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader i løpet av 2025.

Budsjettet er styrets styringsverktøy og skal ikke behandles av årsmøtet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Styrets arbeid

Styret har siden overtakelsen i slutten av november 2024 hatt ansvar for den daglige driften av sameiet. Styret har hatt jevnlige møter for å legge til rette for en god oppstart, og vi har hatt kontakt med både forretningsfører og relevante aktører for å etablere nødvendige rutiner.

Noen av de viktigste aktivitetene i denne perioden har vært:

- Etablering av styret og valg av ansvarlige
- Oppstartsmøte med OBOS
- Gjennomført 6 ordinære styremøter samt møte for erfaringsdeling med LLP 1
- Ferdigbefaring og overtagelse av samtlige fellesarealer og utomhusarealer
- Oppstart av kommunikasjon mellom styret og sameierne
- Oppfølging av reklamasjoner og utbedringer med Selvaag Bolig og Veidekke
- Deltagelse på teknisk opplæring: fjernvarme, dører, brann, heis etc.
- Innhenting av tilbud og opprettelse av serviceavtaler med leverandører
- Økonomioppfølging og løpende fakturahåndtering
- Løpende håndtering og besvarelse av forespørsler fra beboere på e-post, telefon og Vibbo
- Håndtering av nøkkelbrikker
- Håndtering av feilsortert avfall
- Planlegging av årsmøtet

Styret vil takke alle beboere for deres samarbeid og engasjement. Sammen skal vi skape et godt sameie.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i LILLE LØREN PARK 2 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LILLE LØREN PARK 2 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QIADS-OGAL7-MNFGJ-VX7WO-L2POX-HTJAZ

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

LILLE LØREN PARK 2 SAMEIE UNDER INNFLYTTING
ORG.NR. 934 556 836, KUNDENR. 1009

RESULTATREGNSKAP
FRA STIFTELSESDATO 01.11.2024 - 31.12.2024

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	311 023	0	5 440 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**311 023**	**0**	**5 440 000**
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	0	-35 000
Styrehonorar		0	0	-250 000
Revisjonshonorar		0	0	-12 000
Forretningsførerhonorar		-15 000	0	-181 000
Konsulenthonorar		0	0	-10 000
Drift og vedlikehold	3	-44 994	0	-725 000
Forsikringer		0	0	-250 000
Kommunale avgifter		0	0	-1 360 000
Kostnader sameie		0	0	-120 000
Energi/fyring		0	0	-1 331 000
TV-anlegg/bredbånd		0	0	-490 000
Andre driftskostnader	4	-18 877	0	-558 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-78 871**	**0**	**-5 322 000**
DRIFTSRESULTAT		**232 152**	**0**	**118 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
ÅRSRESULTAT		**232 152**	**0**	**118 000**
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		232 152		

Transaksjon 09222115557540891093 Signert THL, ABM, GAE, SB, LNVL

LILLE LØREN PARK 2 SAMEIE
ORG.NR. 934 556 836, KUNDENR. 1009

BALANSE

	Note	2024
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser felleskostnader/kundefordringer		366 465
Driftskonto OBOS-banken		11 369
Energiavregning	5	68 448
SUM OMLØPSMIDLER		**446 282**
SUM EIENDELER		**446 282**
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		232 152
SUM EGENKAPITAL		**232 152**
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld		214 129
SUM KORTSIKTIG GJELD		**214 129**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**446 282**
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Oslo, 06.03.2025
Styret i Lille Løren Park 2 Sameie

Thomas Henning Løvstad Anne Budal Murvold Geir Arne Eide

Stian Brastad Lam Nguyen Vu Lam

Transaksjon 09222115557540891093 Signert THL, ABM, GAE, SB, LNVL

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	274 283
TV/Internett	36 740
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**311 023**

NOTE: 3
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-44 994
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-44 994**

NOTE: 4
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 647
Vaktmestertjenester	-1 988
Renhold ved firmaer	-9 588
Andre fremmede tjenester	-2 657
Bank- og kortgebyr	-1
Øreavrunding	3
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-18 877**

Transaksjon 09222115557540891093 Signert THL, ABM, GAE, SB, LNVL

NOTE: 5
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-66 809
SUM INNTEKTER	**-66 809**

KOSTNADER

Fjernvarme	135 257
SUM KOSTNADER	**135 257**

SUM ENERGIAVREGNING	**68 448**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Transaksjon 09222115557540891093 Signert THL, ABM, GAE, SB, LNVL

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 25.03.25
Selskapsnummer: 1009 **Selskapsnavn:** LILLE LØREN PARK 2 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

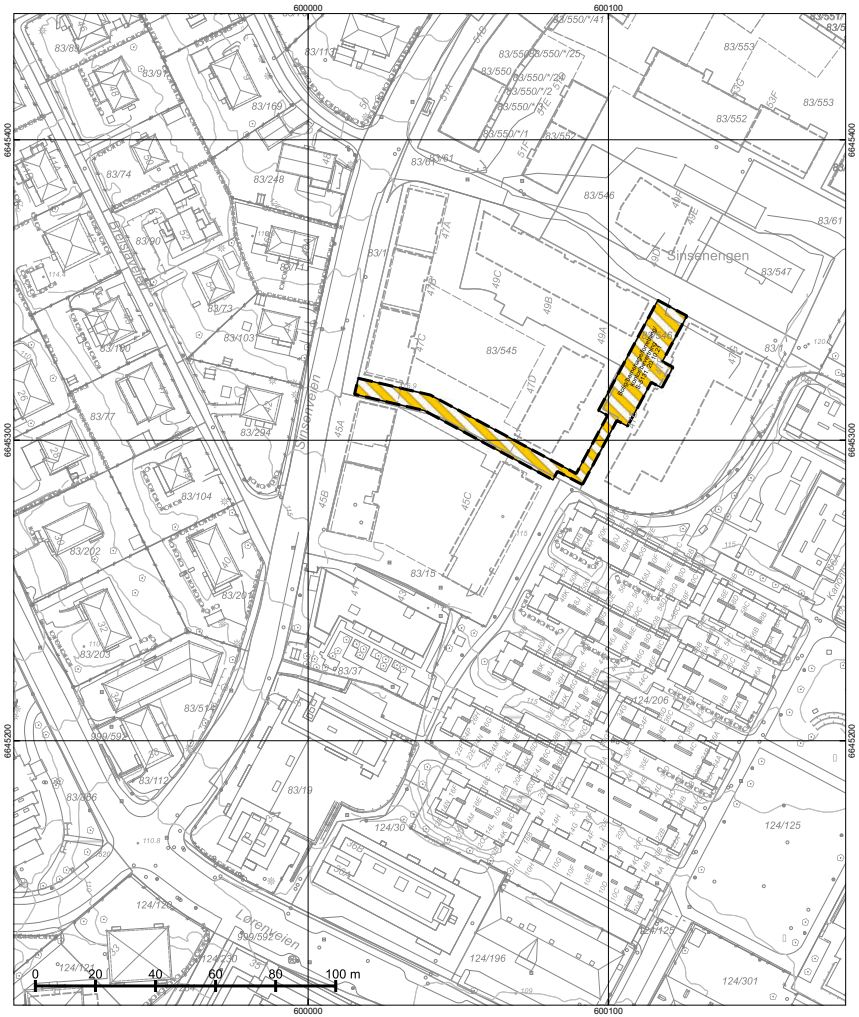
_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.06.2024
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.

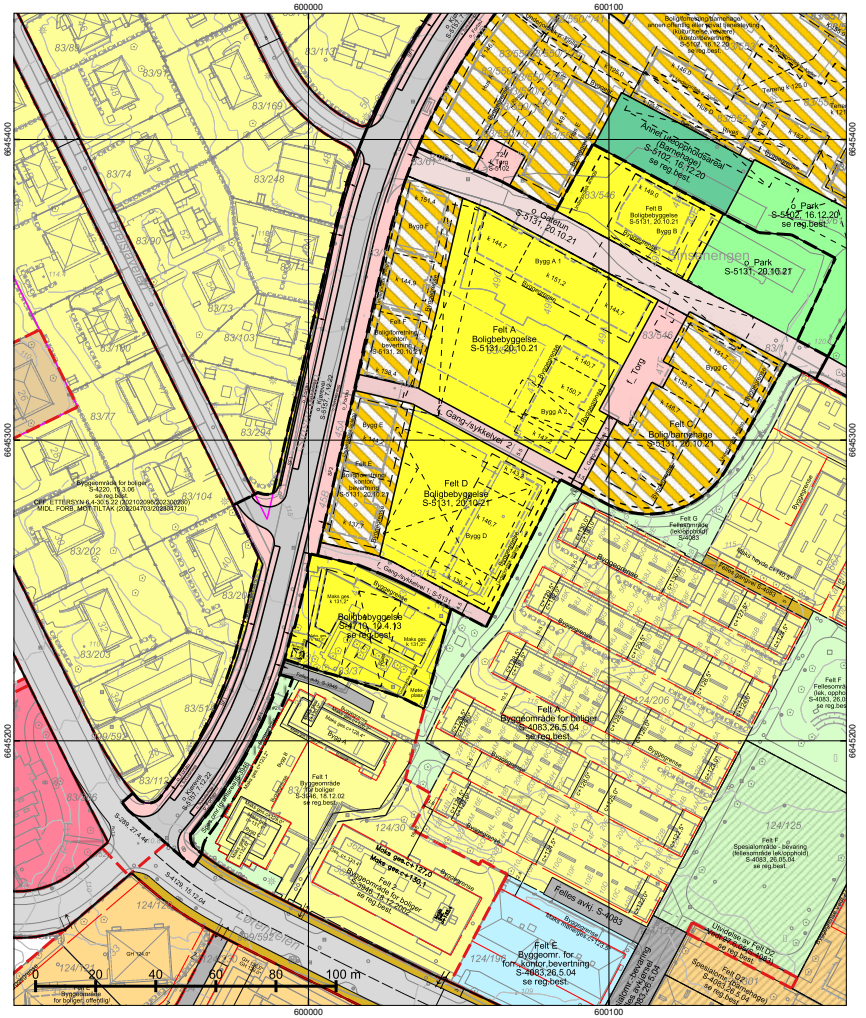
Adresse: SINSENVEIEN 45C

Gnr/Bnr: 83/15

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.06.2024
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.

Adresse: SINSENVEIEN 45C

Gnr/Bnr: 83/15

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 163 - Kirke m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 613 - Parkbelte i industristrøk

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1690 - Annet uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
- 3050 - Park

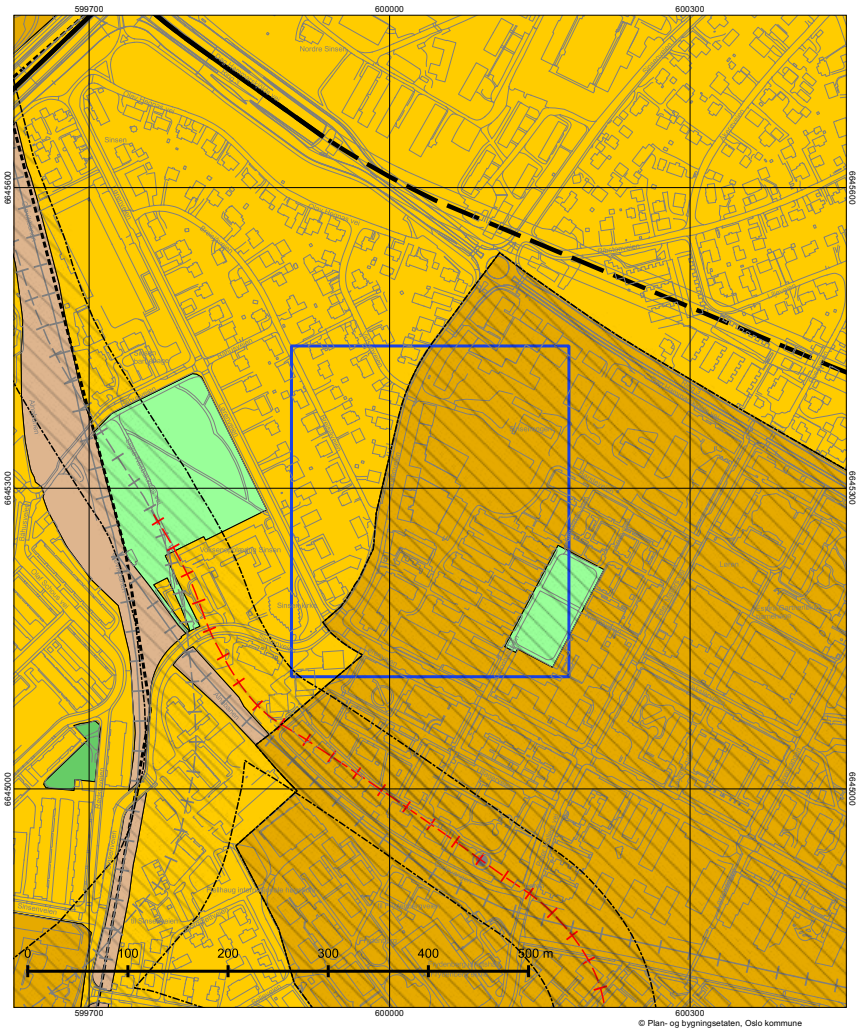
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 670 - Spesialområde bevaring avkjørsel
- 672 - Spesialområde bevaring lekeplass

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.06.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 131584/86493599
Deres ref.:

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



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.

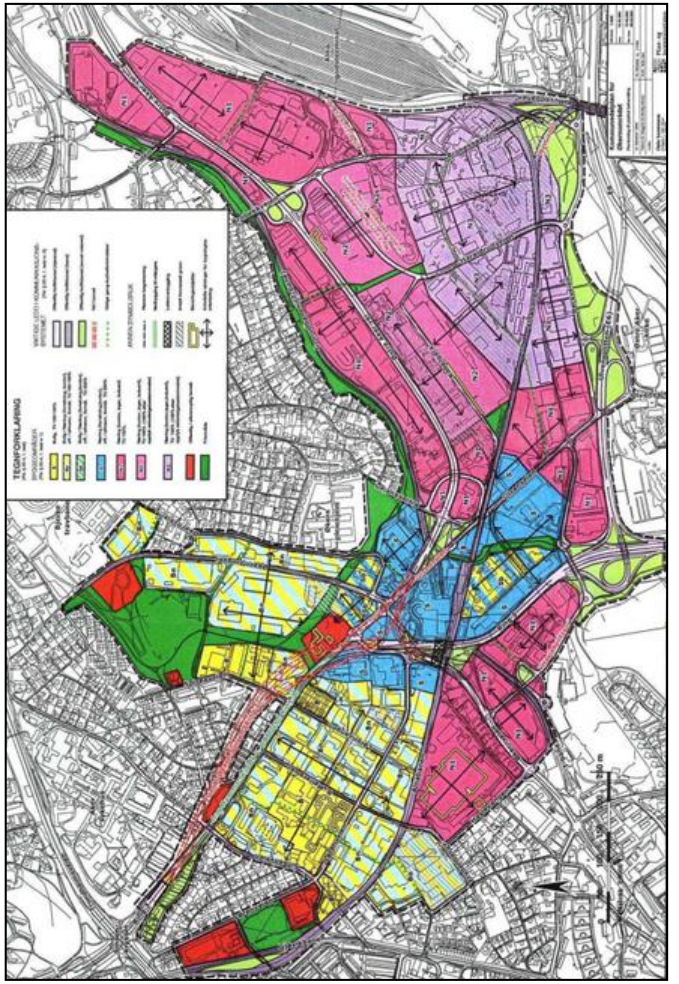
§ 6 Støy- og luftforurensing

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.



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 fasademateriale 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 utearealer
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 utearealnormen.

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 uteareraler. 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. Uteareralet som ikke benyttes til disse formål skal opparbeides som grøntareal. Kjøreareraler og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy skal utformes slik at de fremstår som en integrert del av uteareralet.

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 uteareraler.

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, lekeareraler, 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. Uteareralene 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 uteareraler 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 vegglivet. 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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-5157

Saken gjelder: Detaljregulering Sinsenveien mellom Lørenveien og Dag Hammarskjölds vei

Vedtaksdato: 07.12.2022

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Saken består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

OSLO KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for Sinsenveien

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr/bnr 999/592 m.fl.

Kartnummer UTI-201900844, 07.05.2021 og revidert 11.05.2022

Planens hensikt
Hensikten med planen er å oppgradere Sinsenveien, mellom Dag Hammarskjölds vei og Lørenveien, fra vei til gate. Sinsenveien skal utformes som en samlegate, med god intern tilgjengelighet som knytter Løren og Økern til omkringliggende områder. Gata skal inngå som en del av bystrukturen og sørge for et oversiktlig kjøremønster for syklister, kjørende og gående. Det tilrettelegges med toveis kjørefelt for bil, tosidig sykkelfelt samt fortau på begge sider av gata.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet (pbl. §§ 12-7 nr. 1, 2, 3 og 4)

1.1 Avkjørsler
Private avkjørsler er vist med piler på plankartet.

Det skal være nedsenk i kantsteinen ved avkjørsler.

1.2 Lokal 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 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, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

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

1.3 Beplantning
Det settes krav om min. 15 m³ vekstjord pr. tre for å få tilstrekkelig vekstmedium for mellomstore trær.

Det settes krav om rotvennlig bærelagsoppbygning på ca. 20 m³ per tre for at trærne skal kunne strekke røttene sine ned mot naturlige undergrunnsmasser.

Det skal tilstrebes benyttet planter som naturlig hører hjemme i norsk natur.

1.4 Frisikt
Frisiktlinjer skal ivaretas ved kryss og avkjørsler. Frisiktlinjene skal være i tråd med gjeldende norm for gater og veier i Oslo kommune. Frisiktområder skal holdes fritt for vegetasjon, møblering og gjenstander høyere enn 0,5 m over veien.

1.5 Fossilfri anleggsplass
Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

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

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

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

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Boligbebyggelse, B
De til enhver tid gjeldende bestemmelser for tilgrensende boligreguleringsplaner skal gjelde.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Kjøreveg, SKV
Arealer regulert til Kjøreveg (SKV) skal være offentlige.

Det skal legges til rette for toveiskjøring.

3.2 Fortau, SF
Arealer regulert til Fortau (SF) skal være offentlig.

Det skal være kantstein mellom fortau og sykkelfelt.

Det tillates etablering av gatebelysning, skilting, etc. innenfor formålet, med forbehold om at en gangsone på minimum 2,5 meter sikres.

Innenfor arealene avsatt til o_SF2 skal det etableres gatetrær. Gatetrærne skal etableres som en trerekke.

3.3 Sykkelanlegg, SS
Arealer regulert til Sykkelanlegg (SS) skal være offentlig.
3.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg, SVT
Arealer regulert til Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT) skal være offentlige.

Det tillates etablering av møbleringselementer som gatebelysning, skiltning, murer, tekniske installasjoner o.l. innenfor formålet.

Bestemmelser til bestemmelsesområder (pbl. § 12-7 nr. 1, 2 og 4)

4 Bestemmelsesområde #1
Det skal etableres en vareleveringslomme innenfor bestemmelsesområde #1.

5 Bestemmelsesområde #2
Arealer avsatt til midlertidig bygge- og anleggsområde, bestemmelsesområde #2, tillates brukt til nødvendig anlegg knyttet til gjennomføring av fortausoppgradering langs Sinsenveien 37 og 35. Arealene skal tilbakeføres til opprinnelig bruk senest ett år etter at anlegget er ferdigstilt.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring (pbl. § 12-7 nr 10)

6 Før rammetillatelse
Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt og valg av løsning skal begrunnes. Før rammetillatelse kan gis skal det foreligge en uttalelse fra Vann- og avløpsetaten om at valgte løsninger er godkjent hos etaten.

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge faseplan for utbygging og hvordan man sikrer trygg adkomstvei i anleggsperioden med midlertidig omlegging av ferdsel for gående og syklende. Det skal dokumenteres hvordan adkomst til privat eiendom og fremkommelighet for utrykning og renovasjon ivaretas i anleggsfasen.

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge landskapsplan i målestokk 1:250. Planen skal vise gangfelt, avkjørsler, kantstein, skilt, belysning, beplantning, materialbruk og frisiktsoner.

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en marksikringsplan for eksisterende trær innenfor planområdet. Marksikringsplan skal utarbeides av sertifisert arborist. Marksikringsplanen skal også sikre at eksisterende trær med stamme utenfor planavgrensningen, men som har deler av sitt rotsystem innenfor planområdet, ikke blir skadet i anleggsfasen. Marksikringsplan skal beskrive nødvendige tiltak og begrensninger i anleggsperioden.

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

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

7 Før igangsettingstillatelse

Det må gjøres miljøtekniske grunnundersøkelser i forkant av anleggsarbeid innenfor planområdet. Dersom grunnundersøkelsene viser at massene er forurenset, må det utarbeides en tiltaksplan som skal godkjennes av Oslo kommune før anleggsfasen kan begynne.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres før igangsettingstillatelse kan gis.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak 07.12.2022. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 23.01.2023.

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 utearealer 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 uteareal. 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 uteareraler skal være entydige. Materialbruk og høydeforskjeller kan bidra til tydeligere lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private uteareraler.

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 uteareraler 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.

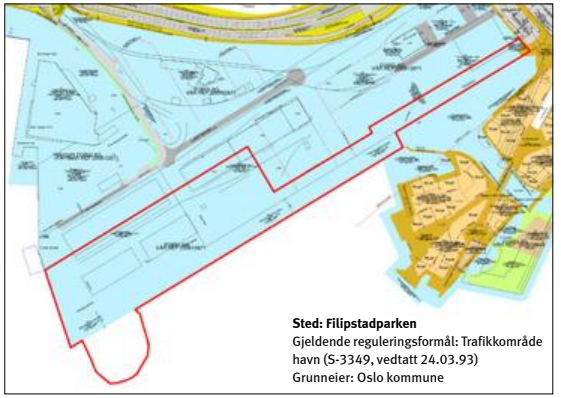
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke 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

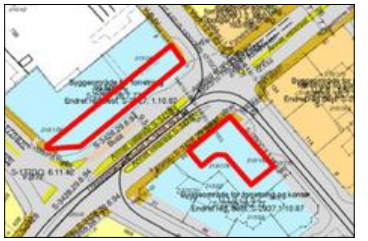


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



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 reguleringsbestemmelser, S-2864, vedtatt 14.05.86)
Grunneier: Oslo kommune

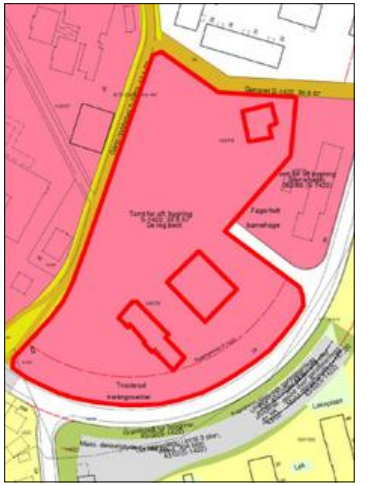
Bydel Stovner



Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

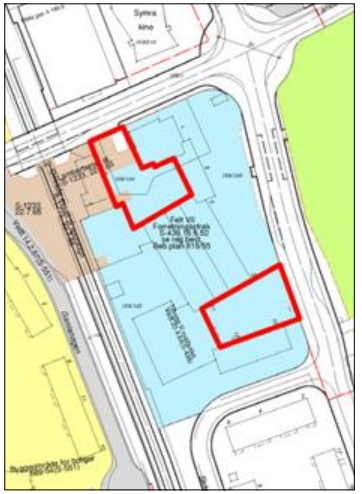
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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	Kommune-delplan	Oslo			X	(X)
Kdp Alna miljøpark	Under arbeid	Kommune-delplan	Langs Alna				X
Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo	Under arbeid	Kommune-delplan	Indre Oslo			X	X
Samarbeids-prosjektet "Levende Oslo"		Samarbeids-prosjekt Oslo kommune og private aktører	Sentrum + +			X	X
Fjordbyplanen	2008	Planprogram	Sjøfronten	X		X	
Helhetlig utviklings-plan for Groruddalen (HUG)	2006	Ikke lovfestet strategiplan	Grorud-dalen	X	X		
Strategisk grønn-strukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Grorud-dalen	X	X		
Vedtatte regulerings planer/kommune-delplaner (kdp) for avgrensete områder	Vedtatt	Regulerings-planer/kdp	Ulike del-områder	X			
Reguleringsplaner under arbeid	Under arbeid	Regulerings-plan	Ulike del-områder			X	X
"Vakker by"	2005	Handlings-program	Oslo		X		
Designmanual for Oslo – Indre by. Versjon 01	Under arbeid	Handlings-program	Oslo			X	X
Gatebruksplanen	Under arbeid	Handlings-program	Sentrum + Haus-manns-kvartalene			(X)	(X)
Program for gateopp-rusting – Indre Oslo	Revideres	Handlings-program	Indre Oslo				X
Stasjoner og til-gjengelighet T-bane (T-baneprosjekt)		Handlings-program	Oslo			X	X
Belysningsplan for Oslo	Under be-handling	Ikke lovfestet plan	Sentrum + +			X	X

Sammenhengen til kommunedelplan for blå-grønn 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 opplevelser.

- 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 sidearealer 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.

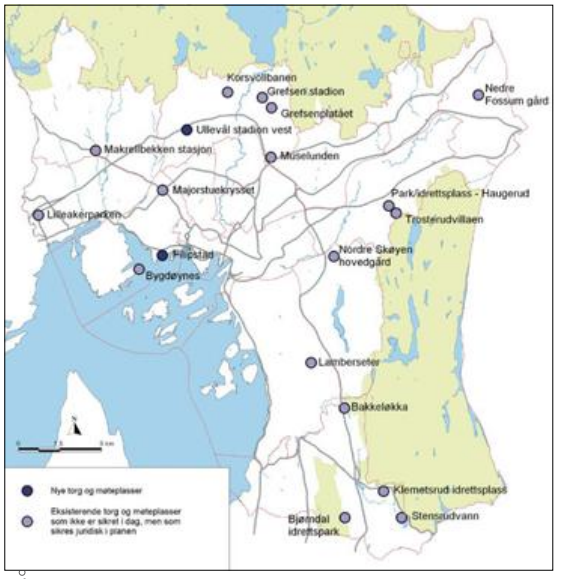
I sentre som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygd del av tomta, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra, 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.



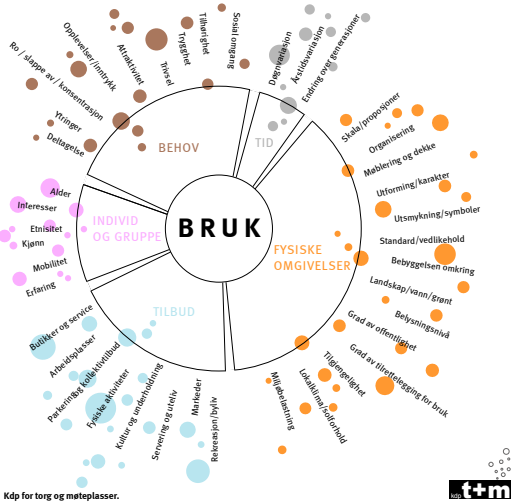
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan 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.

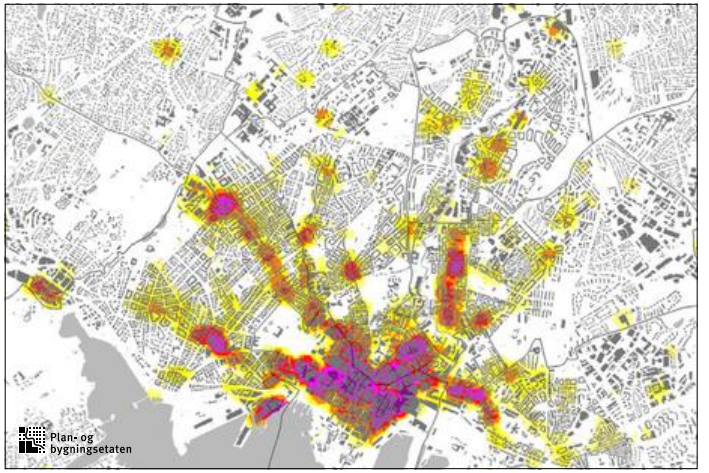
I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre. Det skjer ingen direkte interaksjon og samhandling. Likevel innebærer tilstedeværelsen en tilvenning til det ukjente, der toleransegrensene for ulikhet 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, kafèer, 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

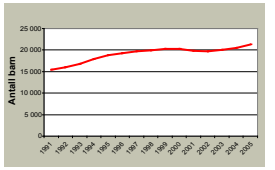
BY- OG BYLIV I ENDRING

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 uterealer. 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.

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



"jibbepark" (snowboard) på Grünerløkka, eksempel på ny bruk av park vinterstid.



Akebakke i urban setting, utradisjonell bruk av byrommet, Amsterdam.



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 uteareale 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 uteareale. 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.

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.

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.



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.

Klart lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom.

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.



PLANSTRATEGI

I bestemmelsene fastlegges at fysisk overdekking og inngjerding 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.



Åpne plasser med god belysning føles tryggere på kveldstid (Newcastle).

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.



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 utearealene. 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 uteareal, 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 uteareale, 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 bysspredning. 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.

Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode offentlige uteområder.

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.

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 Fløⁱ, 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



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

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.

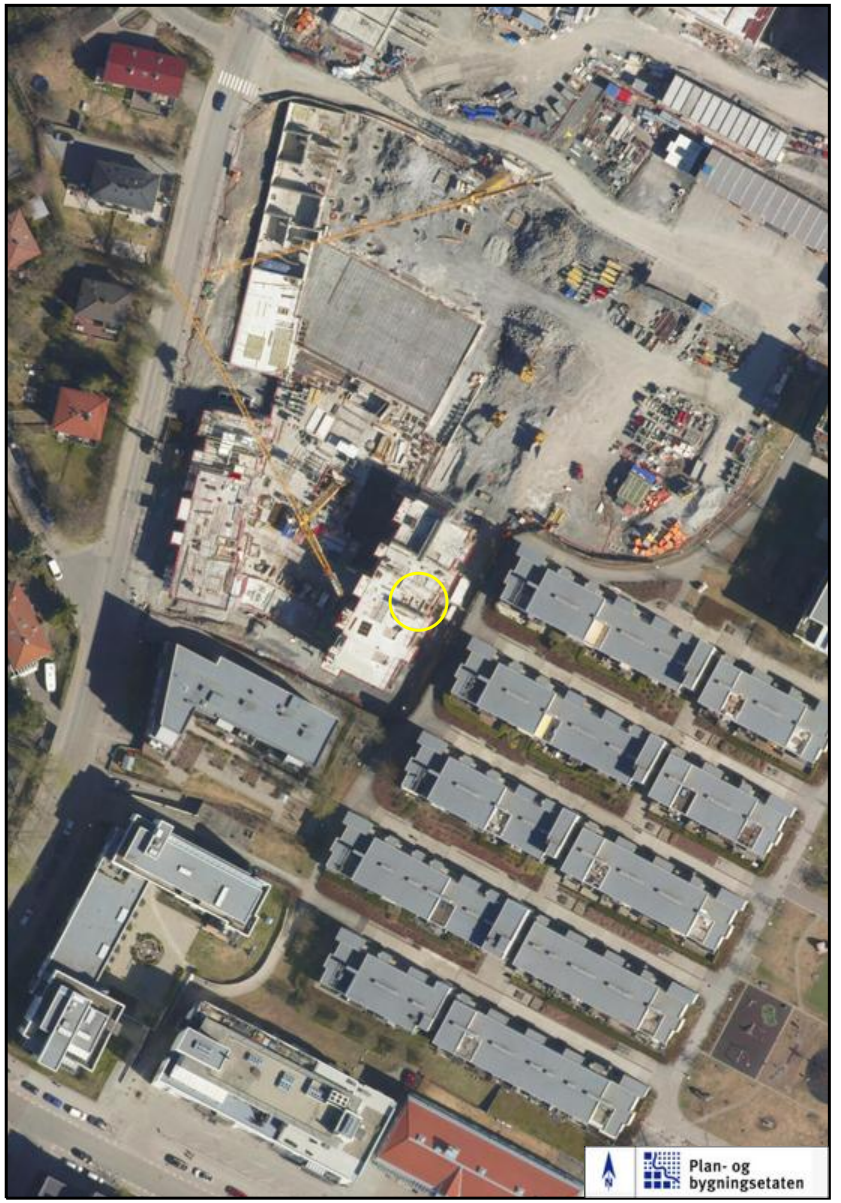
Viktig for produkter i pdf

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.



Sinsenveien 45 C Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 19.06.2024

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Bruk den digitale byggesøknaden for fagfolk:

Raskt, enkelt og komplett

Vi fyller automatisk inn alle eiendomsopplysninger og planer, og gir deg relevante spørsmål for søknaden din.

Du får

- raskere fordeling av søknaden din til saksbehandler
- nyttig veiledning gjennom relevante spørsmål
- lettere komplette søknader

Hva inneholder den digitale byggesøknaden?

I den digitale byggesøknaden kan du søke om

- oppføring av småhus
- oppføring av større bygg
- endring av eksisterende bygg
  - påbygg
  - tilbygg
  - fasadeendring
  - bruksendring
  - balkong
  - loft

I den digitale rammesøknaden er alle spørsmålene tilpasset eiendommen du skal bygge på. Du fyller inn relevante opplysninger om byggeprosjektet, laster opp tegninger og kart som beskriver prosjektet, og lager gjennomføringsplan med ansvarsretter. Du kan lagre underveis og redigere søknaden før du sender den inn.

Alle som har fått en rammetillatelse, kan bruke den digitale byggesøknaden for å søke om igangsettingstillatelse, endringstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.
Bruk de digitale søknadstjenestene for byggesaker du allerede er i gang med.

Søk digitalt på **oslo.kommune.no/byggesak**

Vi tilbyr bedriftsbesøk

- Ønsker du en demonstrasjon av den digitale byggesøknaden?
- Har du lyst å teste de nye søknadstjenestene våre?
- Ta kontakt på e-post postmottak@pbe.oslo.kommune.no

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

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

Kommunens saksnr.
2220931

Søknad om midlertidig brukstillatelse

Pbl § 21-10, SAK10 § 8-1

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
83	33					OSLO

Adresse: Sinsenveien 47

Postnr.: 0585 Poststed: OSLO

Dato for søknad om ferdigattest: 01.07.2025

Midlertidig brukstillatelse søkes for

- [X] Hele tiltaket
- [X] Deler av tiltaket

Hvis det søkes for deler av tiltaket, beskriv hvilken del det søkes for nå:
Resterende minus torg jf. dispensasjon.

Gjenstående arbeider frem mot ferdigattest

Angi gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning, innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for:
Se vedlegg

Angi resterende deler av tiltaket hvor det her ikke søkes om midlertidig brukstillatelse:

Sikkerhetsnivå og arbeider som vil bli utført innen 14 dager

Har tiltaket pr i dag tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk? [ ] Ja [X] Nei Hvis nei, fyll ut informasjonen nedenfor

Følgende arbeider vil bli utført innen: Dato 17.11.24

Type arbeider:
Se vedlegg

Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen: Dato 17.11.2024

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	–	X
Tegninger, plan, snitt, fasade	E	–	X
Redegjørelser/kart	F	1 – 1	
Gjennomføringsplan	G	1 – 1	
Boligspesifikasjon i matrikkelen	H	–	X
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	–	X
Andre vedlegg	Q	–	X

Underskrift og erklæring

Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-3, § 21-2)

Foretak: VERSTO RÅDGIVNING AS
Organisasjonsnummer: 925 211 375
Kontaktperson: Geir Versto
Telefon:
Mobiltelefon: 96422538
E-post: geir@versto.as.no
Dato: 5/11-24
Underskrift:
Gjentas med blokkbokstaver: GEIR VERSTO

Tiltakshaver (bare for tiltak uten ansvarlig søker pbl 20-4)

Navn:
Organisasjonsnummer:
Kontaktperson:
Telefon:
Mobiltelefon:
E-post:
Dato:
Underskrift:
Gjentas med blokkbokstaver:

Plan- og bygningsetaten

Oslo

VERSTO RÅDGIVNING AS
Utsikten 9
3801 BØ I TELEMARK

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 10.09.2024
	202209931 - 39 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Andreas Juul Bergene	

Adresse:	SINSENVEIEN 47 - 49	Eiendom:	83/1/0/0
Tiltakshaver:	SINSENVEIEN UTVIKLING AS	Søker:	VERSTO RÅDGIVNING AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Endret tillatelse - Sinsenveien 47 - 49

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om endring, som vi mottok 04.03.2024.

Det er søkt om endringer til tidligere rammetillatelse som vi ga 05.12.2022. Endringssøknaden omfatter dispensasjon.

Vi gir tidsbegrenset dispensasjon fra reguleringsplan S-5131 § 5.3, 8. ledd, om opparbeidelse av torg og gang/sykkelvei 3 før midlertidig brukstillatelse for felt A og C. Dispensasjon gjelder for bygg A2, med varighet frem til midlertidig brukstillatelse for bygg A1 og C, senest innen 01.09.2025.

Det er ikke merknader til søknaden.

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 oppføring av to boligblokker på reguleringsområdets felt A; hus A2 og F, samt bygging av resterende garasjeanlegg, sykkelvei og tilhørende utearealer.

Søknad om endring omfatter tidsbegrenset dispensasjon fra rekkefølgekrav § 5.3, 8. ledd.

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.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til ansvarlig søkers redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

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

Det søkes om tidsbegrenset dispensasjon fra rekkefølgekrav § 5.3, 8. ledd. Søknaden omfatter kun tidspunkt for opparbeidelsen av torget, ikke gang- og sykkelvei 3.

Det vil være vanskelig å kompensere for at torget ikke er ferdigstilt i henhold til kravet i reguleringsplanen, men det henvises til at deler av Parken (tilhørende prosjekt Løren Botaniske) vil bli ferdig til A2 skal overleveres og at størstedelen av Storgårdskvartalet vil stå ferdig. I tillegg ligger Lørenparken ca. 120 meter fra hus A2.

Det vises til ansvarlig søkers dispensasjonssøknad og begrunnelse i saksgangen.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi tidsbegrenset dispensasjon fra reguleringsplan S-5131 § 5.3, 8. ledd

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt
Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at torgarealet, som en viktig del av planområdets infrastruktur og utvendige oppholdsarealer, er ferdigstilt og klar til bruk når byggene tas i bruk.

Rekkefølgebestemmelsen det søkes om dispensasjon fra knytter seg til to felt (A og C), som til sammen inneholder tre bygg (A1, A2 og A3). Ettersom planområdet opparbeides trinnvis, er det planlagt en rekkefølge for ferdigstillelse av bebyggelse og utvendige arealer. Bygg A2 er

planlagt ferdigstilt og tatt i bruk en gang i løpet av november 2024. Bygg A2 og C er derimot planlagt ferdigstilt og tatt i bruk innen utgangen av august 2025. Ettersom de tre byggene omkranser det regulerte torget, har ansvarlig søker og entreprenør vurdert det som krevende og uforsvarlig å opparbeide og ta i bruk torget før bygg A1 og C skal tas i bruk.

Søker har redegjort for at størstedelen av Storgårdskvartalet vil være ferdig ved søknad om brukstillatelse for A2. Det vil si utearealene som rammes inn av bygg A1, A2, D, E og F. Sammenlignet med disse arealene er det regulerte torget av relativt liten størrelse, men vil som torg naturligvis tilby andre funksjoner enn uteareralene i Storgårdskvartalet.

Plan- og bygningsetaten vurderer at en utsettelse av kravet definitivt tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen. Det må derfor gjøres en vurdering om tilsidesettelsen er å anse som vesentlig. Tidsbegrensningen frem til og med august 2025 setter en klar ramme for dispensasjonen med en varighet på omtrent 9 måneder. Dette skaper en forutsigbarhet både for kommunen, beboere i området og andre parter. Videre gjør en ferdig opparbeidelse av Storgårdskvartalet ved søknad om brukstillatelse for A2 at beboerne fremdeles vil ha store og gode uteareale i direkte nærhet til sin bolig innenfor planområdet og i forbindelse med parker i nær tilknytning utenfor planområdet.

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 bygg A2 kan tas i bruk før torget er ferdig opparbeidet og at beboerne dermed får flytte inn. Videre kan byggingen av bygg A1 og C gjennomføres på en sikker måte, ettersom et stengt torg vil holde folk lenger unna den aktive byggeplassen.

Ulempene ved dispensasjon knytter seg til de negative konsekvensene ved et begrenset uteareal og pågående byggeaktivitet i direkte nærheten av boligbebyggelse. At torget ikke er ferdig ved midlertidig brukstillatelse for bygg A2, betyr at flere mennesker må dele på mindre uteareal enn det reguleringsplanen legger opp til. Etaten vurderer likevel at uteareralene i Storgårdkvartalet, som skal være ferdigstilte ved planlagt midlertidig brukstillatelse for A2, er av god størrelse og tilbyr et bredt utvalg aktiviteter. Videre er det etablerte parker i direkte nærhet til planområdet. Når det gjelder pågående byggeaktiviteter er det liten tvil om at dette virker sjenerende for folk i området, men ettersom det er en tydelig ramme for når torget og øvrige byggetrinn skal ferdigstilles vurderer etaten at også denne ulempen reduseres.

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, tidsbegrensede dispensasjonen. Vi gir derfor en tidsbegrenset dispensasjon fra kravet om opparbeidelse av torget frem til søknad om midlertidig brukstillatelse til bygg A1 og C, senest 01.09.2025.

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

- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at fortau med gatetrær langs Sinsenveien innenfor planområdet er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at gatetun er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering
- 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 for bygg A2 og bygg F, skal Gang-/sykkelveg 2 være ferdig opparbeidet.

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:

- 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 de har overtatt fortau med gatetrær langs Sinsenveien innenfor planområdet
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt gatetunet
- 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.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt C og A, skal Torg og gang/sykkelveg 3 være ferdig opparbeidet.

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

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: 22.11.2024
	202209931 - 49 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Hannah Waaler Koppang	

Adresse:	SINSENVEIEN 47 - 49	Eiendom:	83/1/0/0
Tiltakshaver:	SINSENVEIEN UTVIKLING AS	Søker:	VERSTO RÅDGIVNING AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse del 2 - Sinsenveien 47 - 49

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket som vi mottok 05.11.2024. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for resten av tiltaket bortsett fra torg og gang/sykkelveg 3.

08.11.2024 ble det gitt midlertidig dispensasjon fra reguleringsplan S-5131 § 5.3, 8. ledd, om opparbeidelse av torg og gang/sykkelvei 3 før midlertidig brukstillatelse for felt A og C. Dispensasjonen varer fram til midlertidig brukstillatelse for bygg A1 og C, senest 01.09.2025.

Vilkåret om opparbeidelse av gatetunet før midlertidig brukstillatelse gjelder før siste midlertidige brukstillatelse for det siste bygget av A1, B, C og F innenfor reguleringsplanen. Søker har bekreftet per e-post 21.10.2024 at bygg F og bygg A2 ikke er siste bygg i utbyggingsområdet.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har bekreftet per e-post 19.11.2024 at alle arbeider tilknyttet sikkerheten ved tiltaket er gjennomført. Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Innregulering av ventilasjonsanlegg, utført innen 22.11.2024.
- Terrassegulv og beplantning, utført innen 29.11.2024.

Dato for søknad om ferdigattest for hele tiltaket har blitt oppgitt til 01.07.2025.

Vilkår i den videre prosessen

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:

- 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 de har overtatt fortau med gatetrær langs Sinsenveien innenfor planområdet
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt gatetunet
- 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.

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

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/

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

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

VERSTO RÅDGIVNING AS
Utsikten 9
3801 BØ I TELEMARK

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 19.11.2024
Geir Versto	202209931 - 42 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Hannah Waaler Koppang	

Adresse:	SINSENVEIEN 47 - 49	Eiendom:	83/1/0/0
Tiltakshaver:	SINSENVEIEN UTVIKLING AS	Søker:	VERSTO RÅDGIVNING AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse del 1 - Sinsenveien 47 - 49

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket som vi mottok 16.10.2024 Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hus F med tilhørende utomhusareal og parkeringskjeller.

08.11.2024 ble det gitt midlertidig dispensasjon fra reguleringsplan S-5131 § 5.3, 8. ledd, om opparbeidelse av torg og gang/sykkelvei 3 før midlertidig brukstillatelse for felt A og C. Dispensasjonen varer fram til midlertidig brukstillatelse for bygg A1 og C, senest 01.09.2025.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har bekreftet per e-post 19.11.2024 at alle arbeider ved tiltaket er ferdig utført.

Ved godkjenning av «som bygget»-tegninger

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for endringstillatelsen, sak 202209931/41			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan kjeller hus F	F-A-P-K-22-00	02.09.2024	41/7

Vilkår i den videre prosessen

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 gatetun er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt C og A, skal Torg og gang/sykkelveg 3 være ferdig opparbeidet.

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:

- 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 de har overtatt fortau med gatetrær langs Sinsenveien innenfor planområdet
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt gatetunet
- 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.

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

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/

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

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

Kommunens saksnr.
2220931

Søknad om midlertidig brukstillatelse

Pbl § 21-10, SAK10 § 8-1

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
83	33					OSLO

Adresse: Sinsenveien 47

Postnr.: 0585 Poststed: OSLO

Dato for søknad om ferdigattest: 01.07.2025

Midlertidig brukstillatelse søkes for

- [X] Hele tiltaket
- [X] Deler av tiltaket

Hvis det søkes for deler av tiltaket, beskriv hvilken del det søkes for nå: Resterende minus torg jf. dispensasjon.

Gjenstående arbeider frem mot ferdigattest

Angi gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning, innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for

Se vedlegg

Angi resterende deler av tiltaket hvor det her ikke søkes om midlertidig brukstillatelse

Sikkerhetsnivå og arbeider som vil bli utført innen 14 dager

Har tiltaket pr i dag tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk? [ ] Ja [X] Nei Hvis nei, fyll ut informasjonen nedenfor

Følgende arbeider vil bli utført innen: Dato 17.11.24

Type arbeider

Se vedlegg

Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen: Dato 17.11.2024

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	–	X
Tegninger, plan, snitt, fasade	E	–	X
Redegjørelser/kart	F	1 – 1	
Gjennomføringsplan	G	1 – 1	
Boligspesifikasjon i matrikkelen	H	–	X
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	–	X
Andre vedlegg	Q	–	X

Underskrift og erklæring

Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-3, § 21-2)	**Tiltakshaver** (bare for tiltak uten ansvarlig søker pbl 20-4)
Foretak: VERSTO RÅDGIVNING AS	Navn
Organisasjonsnummer: 925 211 375	Organisasjonsnummer
Kontaktperson: Geir Versto; Telefon; Mobiltelefon: 96422538	Kontaktperson; Telefon; Mobiltelefon
E-post: geir@versto.as.no	E-post
Dato: 5/11-24; Underskrift	Dato; Underskrift
Gjentas med blokkbokstaver: GEIR VERSTO	Gjentas med blokkbokstaver

Plan- og bygningsetaten

Oslo

HRTB AS
Pilestredet 28
0166 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 05.12.2022
	202209931 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Andreas Juul Bergene	

Adresse:	SINSENVEIEN 47 A OG B	Eiendom:	83/33/0/0
Tiltakshaver:	SINSENVEIEN UTVIKLING AS	Søker:	HRTB AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Rammetillatelse - Sinsenveien 47 A og B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av to boligblokker og parkeringskjeller som vi mottok 30.06.2022.

Sinsenveien fra Lørenveien til Dag Hammarskjølds vei skal sikres opparbeidet; fortau med gatetrær langs Sinsenveien skal opparbeides; gatetun skal opparbeides, 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 andre byggetrinn av Lille Løren Park, i Sinsenveien 45-49, bydel Grünerløkka. Det oppføres to boligblokker på reguleringsområdets felt A; hus A2 og F. Videre omfatter tiltaket bygging av resterende garasjeanlegg, sykkelvei og tilhørende utearealer.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	12651 m²
Tiltakets bruksareal (BRA)	8155 m²
Grad av utnytting	8155 m² / 31 500 m²
Antall boenheter	99 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	2313 m² (terreng: 1792 m², tak: 521 m²) /5540 m² prosjektert for hele planområdet.

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* i reguleringsplan S-5131, vedtatt 20.10.2021.

Hensynsoner og temakart
Eiendommen er omfattet av hensynssone H810_2 med krav om felles planlegging.

Tidligere saksbehandling

Det er tidligere gitt rammetillatelse for byggetrinn 1 i byggesak 202202392, som omfatter oppføring av hus E og F, samt etablering av parkeringskjeller og uteoppholdsarealer.

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Renovasjons- og gjenvinningsetaten (REG)
REG har godkjent avfallsløsningene for husholdningsavfall for Lille Løren Park, datert 06.01.2022. Barnehage og eventuelle næringslokaler må ha egne avfallsløsninger. REG forutsetter at adkomst er fri for hindring og er i henhold til relevante krav i REGs forskrift og veileder.

Vann- og avløpsetaten (VAV)
Vann- og avløpsetaten anbefaler rammetillatelse i sitt brev, datert 20.06.2022.

Sivilforsvaret
Det er innvilget dispensasjon fra plikt til å bygge tilfluktsrom ved Sinsenveien 45-49, datert 28.01.2022.

Merknader fra naboer og gjenboere

Det har kommet inn merknader til søknaden fra:

- Selvije Håti/Kanonhallveien 10J/g.nr 124 og b.nr 206
- Aryan Sulleimanour/Kanonhallveien 10J/g.nr 124 og b.nr 206
- Arnhild Torseinsen/Petter Møllers vei 6B/g.nr 124 og b.nr 210
- Hilde Byfuglien/Kanonhallveien 10J/g.nr 124 og b.nr 206
- Tove Bærøe/Petter Møllers vei 6B/g.nr 124 og b.nr 210
- Stephany Castro Salazar/Kanonhallveien 10J/g.nr 124 og b.nr 206

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

- Tiltaket vil påføre naboer støy og støv under rive- og byggeperioden.
- Det bygges for mange høye bygg i området som påvirker tilgang på lys og luft.
- Tiltaket skaper dårlig bomiljø.
- Det er oppdaget pinnsvin ved byggeprosjektet.

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

- Byggeplassen vil forholde seg til gjeldene krav i forhold til støy og arbeidstider.
- 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.

Vi viser for øvrig til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Vurdering av plankrav i kommuneplanen

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5. Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets påvirkning på naturverdier

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. Omsøkt tiltak holder seg innenfor planens regulerte høyder og byggegrenser. Ettersom tiltaket er i tråd med gjeldende reguleringsplan, vurderer derfor Plan- og bygningsetaten at tiltaket tar tilstrekkelig hensyn til bebyggelsesstrukturen i området.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

Omsøkt Hus F, som er plassert parallelt med Sinsenveien, har i henhold til reguleringsplanen avtrappende høyder fra nord til sør og følger med dette eiendommens naturlige skrående terreng. Hus A2 har ikke avtrappende høyder slik som hus F, men følger reguleringsplanens høyder. Plan- og bygningsetaten vurderer derfor at bygningene er tilstrekkelig tilpasset tomtens terreng.

I forbindelse med tiltaket, skal uteoppholdsareal på Felt A opparbeides. Uteoppholdsarealet mellom de to bygningene har et slakt fall mot sør sammenlignet med terrengets naturlige og mer markante fall. Mesteparten av terrengets fall er hentet opp i eiendommens trafo- og fellesbygg som ligger plassert sør på Felt A mot gang- og sykkelvei 2. På hver side av trafo- og fellesbygget er det trapper og rampe for å gjøre opp for høydeforskjellen. Selv om Plan- og bygningsetaten mener det er uheldig at terrenget bearbeides og at høydeforskjeller løses med trapper og ramper fremfor naturlig stigning i terrenget, sørger terrenginngrepene for at man får større horisontale flater og mer brukbare uterealer. Plan- og bygningsetaten har gjort en konkret vurdering av utearealene og mener de er opparbeidet på en måte som sørger for god brukbarhet og samtidig oppfordrer til ulike typer aktiviteter og opphold.

Tiltakets utforming

Arkitektonisk utforming
De to boligblokkene hus A2 og F er mellom 5 til 8 etasjer i tillegg heis- og trappeoppbygg. Begge bygningene er i tråd med reguleringsplanens byggegrenser og tillatte høyder.

Bygningene har teglstein og murpuss som fasademateriale. Hovedmaterialet er rød teglstein, men de større flatene av teglstein brytes opp av vertikale murpussfelter i ulike farger. Mot øst bidrar disse feltene til en markering av heisoppbyggene, og mot vest 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 trespiler som veggkledning.

Det etableres balkonger på bygningenes langfasader. Hus F preges av flere og større balkonger på fasade mot vest, mens fasade øst som henvender seg mot gårdsrommet har færre og mindre balkonger. Hus A har derimot en jevnere fordeling av balkonger mot øst og vest. 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 er skeptisk til denne formen for takoverdekking, men anser disse som tilstrekkelig tilpasset, ettersom de følger balkongenes bredde, plassering og materialitet, samt har en dybde som er grunnere enn selve balkongene.

Plan- og bygningsetaten anser at tiltaket har tilstrekkelige arkitektoniske kvaliteter for å tilfredsstille kravene i reguleringsplanen og pbl § 29-2 om visuelle kvaliteter.

Boenheter
De to boligblokkene er prosjektert med 99 boenheter. Disse må sees i sammenheng med de 91 boenhetene som ble godkjent i byggetrinn 1, byggesak 202202392. Tiltaket omfattet av denne søknaden og byggesak 202202392 følger reguleringsplanens bestemmelse 2.2.5 om leilighetsfordeling. Ettersom de to byggetrinnene kun utgjør en del av det totale planområdet, er det viktig at fremtidige byggetrinn hensyntar reguleringsplanens krav til leilighetsfordeling, slik at området i sin helhet oppnår korrekt fordeling.

Alle boenheter får tilgang på privat uteoppholdsareal i form av markterrasse, balkong eller takterrasse, i tillegg til felles takterrasser og uteoppholdsarealer på bakkeplan.

Samtlige boenheter får sportsbod i kjeller som tilfredsstiller de tekniske kravene, jf. TEK 17 § 12-10.

Støy
Reguleringsplanens bestemmelse 2.2.7 sier at *«fra og med 2. etasje 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. For øvrig gjelder kommuneplanens bestemmelser om støy»*.

Hus F har 16 ensidig orienterte boenheter mot Sinsenveien, mens hus E fra byggetrinn 1 har 12. Da dette utgjør 28 boenheter, er tiltaket i tråd med reguleringsplanens krav. Disse boenhetene oppfyller kravene ved bruk av dempet fasade. Generelt er 1,2 meter tett glassrekkverk og absorbenter i himlingen tilstrekkelig, men for vinduer i soverom løses støyproblematikken ved at det benyttes støydempende tiltak foran nedre del av vindu. Basert på de godkjente tegningene vurderer Plan- og bygningsetaten at de støydempende tiltakene ikke forringer det arkitektoniske uttrykket.

Hus A2 tilfredsstiller kravene til stille side og planløsning uten spesielle hensyn.

Parkering
Tiltaket omfatter etablering av kjeller for bil- og sykkelparkering. Kjelleren ligger innenfor

byggegrensen for underjordiske anlegg og er en forlengelse av kjelleren som ble godkjent i byggetrinn 1. Kjelleren det nå søkes om vil kobles sammen med kjeller for byggetrinn 1 og benytte seg av samme avkjørsel og nedkjøring fra Sinsenveien.

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.

Uteoppholdsarealer
Uteoppholdsarealet som opparbeides på terreng i forbindelse med tiltaket, er en del av det store gårdsrommet som etableres mellom felt A og D. Arealet tilrettelegger for ulike aktiviteter og opphold, og er universelt utformet. På taket er det en kombinasjon av private og felles uteoppholdsarealer. Alle beboere vil ha tilgang på 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.

Opparbeidelse av øvrige arealer
I forbindelse med byggetrinn 1 ble det godkjent bygging av trafostasjon og fellesbygg i senter av 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 om tilgjengelig boenhet og universell utforming. Samtlige boenheter har alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Av tiltakets 32 leiligheter med BRA mindre enn 50 m2 oppfyller 20 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.

Plan- og bygningsetaten mener ansvarlig søker har svart ut merknadene på en tilfredsstillende måte og har ingen ytterligere kommentarer til innkomne merknader.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202209931			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	1	23.05.2022	1/32
Avkjørselsplan	902	13.06.2022	1/33
Utomhusplan	112	13.06.2022	1/37
Takplan hus F og A2			1/59
Snitt A	A2-A30-01	17.06.2022	1/61
Snitt A 2	F-A30-01	17.06.2022	1/62
Snitt B C D	F-A30-02	17.06.2022	1/63
Snitt B	A2-A30-02	17.06.2022	1/65
Landskapsplan			1/74
Plan kjeller BT2 og BT3 revA	LLP-A20-U1	02.09.2022	7/4
Plan U1 revA	A2-A20-U1		7/5
Plan 1.etasje revA	A2-A20-01	02.09.2022	7/6
Plan 2.etasje revA	A2-A20-02	02.09.2022	7/7
Plan 3.etasje revA	A2-A20-03	02.09.2022	7/8
Plan 4.etasje revA	A2-A20-04	02.09.2022	7/9
Plan 5. etasje revA	A2-A20-05	02.09.2022	7/10
Plan 6.etasje revA	A2-A20-06	02.09.2022	7/11
Plan 7.etasje revA	A2-A20-07	02.09.2022	7/12
Plan 8.etasje revA	A2-A20-08	02.09.2022	7/13
Takplan revA	A2-A20-09	02.09.2022	7/14
Plan U2 hus F revA	F-A20-U2	02.09.2022	7/19
Plan U1 hus F revA	F-A20-U1	02.09.2022	7/20
Plan 1 hus F revA	F-A20-01	02.09.2022	7/21
Plan 2 hus F revA	F-A20-02	02.09.2022	7/22
Plan 3 hus F revA	F-A20-03	02.09.2022	7/23
Plan 4 hus F revA	F-A20-04	02.09.2022	7/24

Plan 5 hus F revA	F-A20-05	02.09.2022	7/25
Plan 6 hus F revA	F-A20-06	02.09.2022	7/26
Plan 7 hus F revA	F-A20-07	02.09.2022	7/27
Plan 8 hus F revA	F-A20-08	02.09.2022	7/28
Takplan hus F revA	F-A20-08	02.09.2022	7/29
HUS A2 Fasade Vest	A2-A40-01	03.11.2022	12/4
HUS A2 Fasade Nord	A2-A40-03	03.11.2022	12/5
HUS A2 Fasade Øst	A2-A40-02	03.11.2022	12/6
Hus A2 Fasade Sør	A2-A40-04	03.11.2022	12/7
HUS F Fasade Vest	F-A40-01	03.11.2022	12/8
HUS F Fasade Nord	A40-03	03.11.2022	12/9
HUS F Fasade Øst	F-A40-02	03.11.2022	12/10
HUS F Fasade Sør	F-A40-04	03.11.2022	12/11

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 må opparbeides

Sinsenveien fra Lørenveien til Dag Hammarskjølds vei skal være sikret opparbeidet før vi kan gi igangsettingstillatelse til tiltak på eiendommen (boliger). Fortau med gatetrær langs Sinsenveien innenfor planområdet samt gatetun skal være ferdig opparbeidet og Bymiljøetaten må ha

godkjent opparbeidelsen, før vi kan gi midlertidig brukstillatelse til tiltak på eiendommen (boliger).

For at dere skal sikre dere at fortau med gatetrær langs Sinsenveien innenfor planområdet og gatetun er bygget innen dere søker om brukstillatelse for bygningene, anbefaler vi følgende fremdrift:

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

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202209931	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
910209205 ASPLAN VIAK AS	PRO - Vannforsynings og avløpsanlegg: Utvendig vann og avløp med tilknytning til kommunalt nett. Håndtering av overvann fra tak og utearealer, tkl.2
944389407 GRINDAKER AS	PRO - Utearealer og landskapsutforming , tkl.2
912838161 HRTB AS	PRO - Arkitektur: Arkitekturprosjektering ikke energi, dagslys,akustikk og bygningsfysikk, tkl.3
840799522 Ingeniørene Seim & Hultgreen A/S	PRO - Konstruksjonssikkerhet, tkl.2
923368337 MARINI CONSULTING AS	PRO - Bygningsfysikk: Bygningsfysikk begrenset til dagslys, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Geoteknikk - begrenset til tiltaksplan for forurenset grunn, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Geoteknikk - begrenset til områdestabilitetsvurdring ifb. rammesøknad, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Bygningsfysikk prosjektering av klimaskillende konstruksjoner, dvs varmeisolering, tetthet og fuktsikring. inkl. evaluering av energieffektivitet iht TEK 17. , tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE	PRO - Lydforhold og vibrasjoner: Støy fra vegtrafikk utenfor fasader og på utendørs oppholdsarealer, tkl.2

AS	
962392687 NORCONSULT AS	PRO - Venilasjon- og klimainstallasjoner: Dimensjonerende prosjektering ifbm ramme, tkl.2
962392687 NORCONSULT AS	PRO - Varme- og kuldeinstallasjoner: dimenssjonerende prosjektering ifbm ramme, tkl.2
962392687 NORCONSULT AS	PRO - Slukkeinstallasjoner: dimensjonerende prosjektering ifbm ramme, tkl.2
962392687 NORCONSULT AS	PRO - Sanitærinstallasjoner: dimensjonerende prosjektering ifbm ramme, tkl.2
967032271 SWECO NORGE AS	PRO - PRO Brannkonsept, tkl.3

Plan- og bygningsetatens konklusjon

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

Den videre prosessen

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

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

Vilkår

I denne saken minner vi spesielt om

- erklæring om ansvarsrett for utførelse av naturbasert (åpen) håndtering av overvann tiltaksklasse 3
  - 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:

- 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
- dokumentasjon på at Sinsenveien fra Lørenveien til Dag Hammarskjølds vei, er sikret opparbeidet
- tiltaksplan for forurenset grunn
  - Søknad om igangsettingstillatelse er ikke komplett før tiltaksplan er godkjent.

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 fortau med gatetrær langs Sinsenveien innenfor planområdet er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at gatetun er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering
- 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 for bygg A2 og bygg F, skal Gang-/sykkelveg 2 være ferdig opparbeidet.

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:

- 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 de har overtatt fortau med gatetrær langs Sinsenveien innenfor planområdet
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt gatetunet
- 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.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt C og A, skal Torg og gang/sykkelveg 3 være ferdig opparbeidet.

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
Arnhild Torsteinsen, Petter Møllers vei 6B, 0585 OSLO
Aryan Sulleimanpour, Kanonhallveien 10J, 0585 OSLO
Hilde Byfuglen, Kanonhallveien 10J, 0585 OSLO
Selvije Håti, Kanonhallveien 10J, 0585 OSLO
Stephany Castro Salazar, Kanonhallveien 10J, 0585 OSLO
Tove Bærøe, Petter Møllers vei 6B, 0585 OSLO

Vedlegg:

Vedlegg i sak 202209931-6	
Nr	**Beskrivelse**
1	Rammetillatelse - Sinsenveien 47 A Og B (Dette dokument)
2	Vedlegg vann - Sinsenveien 47 A og B - Oppføring av to boligblok

Plan- og bygningsetaten

Oslo

VERSTO RÅDGIVNING AS
Utsikten 9
3801 BØ I TELEMARK

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 16.05.2024
	202209931 - 37 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Andreas Juul Bergene	

Adresse:	SINSENVEIEN 47 - 49	Eiendom:	83/1/0/0
Tiltakshaver:	SINSENVEIEN UTVIKLING AS	Søker:	VERSTO RÅDGIVNING AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Igangsettingstillatelse del 5 - Sinsenveien 47 - 49

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse for deler av tiltaket, mottatt 10.05.2024.

Igangsettingstillatelsen omfatter utomhusarbeider.

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Tiltaket

Tiltaket omfatter andre byggetrinn av Lille Løren Park, i Sinsenveien 45-49, bydel Grünerløkka. Det oppføres to boligblokker på reguleringsområdets felt A; hus A2 og F. Videre omfatter tiltaket bygging av resterende garasjeanlegg, sykkelvei og tilhørende uterealer.

Det er tidligere gitt igangsettingstillatelse for følgende arbeider:

1. 20.12.2022 - Grunnarbeider, fundament og plate
2. 24.02.2023 - VA og råbygg kjeller
3. 12.06.2023 – Råbygg over kjeller
4. 12.10.2023 – Resterende arbeider

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202209931	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
910209205 ASPLAN VIAK AS	PRO - Vannforsynings og avløpsanlegg: Utvendig vann og avløp med tilknytning til kommunalt nett. Håndtering av overvann fra tak og uterealer, tkl.2
920677150 ELEKTRO NORDEN AS	UTF - Utførende nødlys, tkl.2
920677150 ELEKTRO NORDEN AS	UTF - Utførende brannalarm, tkl.2
864602452 ELOTEC AS	PRO - Brannalarm, tkl.2
864602452 ELOTEC AS	PRO - Ledesystem, tkl.2
911469138 ENTREPRENØRSERVICE AS	KONTROLL - Pelearbeider, tkl.2
911469138 ENTREPRENØRSERVICE AS	UTF - Spuntarbeider, tkl.2
817523552 EQUIENT AS	UTF - Flislegging , tkl.2
960481380 EURO-BLIKK & TAK AS	UTF - Taktekking, tkl.2
974679442 EXACT GEO SURVEY AS	UTF - Innmåling/utstikking av tiltak, tkl.3
974679442 EXACT GEO SURVEY AS	PRO - Oppmålingsteknisk prosjektering, tkl.3
944389407 GRINDAKER AS	PRO - Utearealer og landskapsutforming , tkl.2
912838161 HRTB AS	SØK - Ansvarlig søker , tkl.2
912838161 HRTB AS	PRO - Arkitektur: Arkitekturprosjektering ikke energi, dagslys,akustikk og bygningsfysikk, tkl.3
968817329 KJELL FOSS AS	UTF - Sprengning, tkl.2
923368337 MARINI CONSULTING AS	PRO - Bygningsfysikk: Bygningsfysikk begrenset til dagslys, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Lydforhold og vibrasjoner: Støy fra vegtrafikk utenfor fasader og på utendørs oppholdsarealer, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Ingeniørgeologisk prosjektering BT1-3, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Geoteknikk - begrenset til områdestabilitetsvurdring ifb. rammesøknad, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Geoteknikk - begrenset til tiltaksplan for forurenset grunn, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Bygningsfysikk prosjektering av klimaskillende konstruksjoner, dvs varmeisolering, tetthet og fuktsikring. inkl. evaluering av energieffektivitet iht TEK 17. , tkl.2
962392687 NORCONSULT AS	PRO - Sanitærinstallasjoner: dimensjonerende prosjektering ifbm ramme, tkl.2
962392687 NORCONSULT AS	PRO - Varme- og kuldeinstallasjoner: dimenssjonerende prosjektering ifbm ramme, tkl.2
962392687 NORCONSULT AS	PRO - Slukkeinstallasjoner: dimensjonerende prosjektering ifbm ramme, tkl.2
962392687 NORCONSULT AS	PRO - Venilasjon- og klimainstallasjoner: Dimensjonerende prosjektering ifbm ramme, tkl.2

996467775 POL BETONG AS	UTF - Plasstøpte betongkonstruksjoner for kjeller inkl. dekke over, tkl.2
915251293 RAMBØLL NORGE AS	KONTROLL - Bygningsfysikk, prosjektering og utførelse, tkl.3
981970543 SAGSTUEN AS	UTF - Montasje av balkongrekkverk, tkl.2
981970543 SAGSTUEN AS	PRO - Prosjektering av balkongrekkverk, tkl.2
915868533 STABIL AS	PRO - Konstruksjonssikkerhet, tkl.2
967032271 SWECO NORGE AS	KONTROLL - Geoteknisk prosjektering, tkl.2
967032271 SWECO NORGE AS	PRO - PRO Brannkonsept, tkl.3
967032271 SWECO NORGE AS	KONTROLL - Geoteknisk utførelse, tkl.2
923189890 TERRAPLAN AS	PRO - Geoteknikk løsmassefundamentering/spunt, tkl.2
923189890 TERRAPLAN AS	PRO - Overordnet ansvar for geoteknisk for ivaretakelse av grensesnitt mot ing.geo og tiltaksplan forurenset grunn. Disse er belagt med egne ansvarsretter., tkl.2
984757514 THERMAX AS	UTF - Passiv brannsikring, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Innvendig rekkverk, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Blikkenslagerarbeider, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Glass/aludører, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Pussarbeider, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Flislegging, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Tømrerarbeider, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Murarbeider (teglmuring og leca-muring), tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Graving inkl arbeider med forurenset grunn , tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Utvendige vannledninger, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Utvendig overvanns- og avløpsanlegg, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Terrengarbeider inkl åpen, naturbasert overvannshåndtering, tkl.3
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Overvannsanlegg, tkl.2
925211575 VERSTO RÅDGIVNING AS	SØK - Ansvarlig søker etter rammetillatelse, 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 20.09.2022.

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 fortau med gatetrær langs Sinsenveien innenfor planområdet er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at gatetun er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering
- 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 for bygg A2 og bygg F, skal Gang-/sykkelveg 2 være ferdig opparbeidet.

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:

- 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 de har overtatt fortau med gatetrær langs Sinsenveien innenfor planområdet
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt gatetunet
- 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.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt C og A, skal Torg og gang/sykkelveg 3 være ferdig opparbeidet.

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:
	202209931 - 25 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Andreas Juul Bergene	12.10.2023

Adresse: SINSENVEIEN 47 - 49
Tiltakshaver: SINSENVEIEN UTVIKLING AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 83/1/0/0
Søker: VERSTO RÅDGIVNING AS
Tiltaksart: Oppføring

Igangsettingstillatelse del 4 - Sinsenveien 47 - 49

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse for deler av tiltaket, mottatt 25.09.2023.

Igangsettingstillatelsen omfatter resterende arbeider.

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Tiltaket

Tiltaket omfatter andre byggetrinn av Lille Løren Park, i Sinsenveien 45-49, bydel Grünerløkka. Det oppføres to boligblokker på reguleringsområdets felt A; hus A2 og F. Videre omfatter tiltaket bygging av resterende garasjeanlegg, sykkelvei og tilhørende uteareraler.

Det er tidligere gitt igangsettingstillatelse for følgende arbeider:

- 20.12.2022 - Grunnarbeider, fundament og plate
- 24.02.2023 - VA og råbygg kjeller
- 12.06.2023 – Råbygg over kjeller

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202209931	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
910209205 ASPLAN VIAK AS	PRO - Vannforsynings og avløpsanlegg: Utvendig vann og avløp med tilknytning til kommunalt nett. Håndtering av overvann fra tak og uteareraler, tkl.2
920677150 ELEKTRO NORDEN AS	UTF - Utførende nødlys, tkl.2
920677150 ELEKTRO NORDEN AS	UTF - Utførende brannalarm, tkl.2
864602452 ELOTEC AS	PRO - Ledesystem, tkl.2
864602452 ELOTEC AS	PRO - Brannalarm, tkl.2
911469138 ENTREPRENØRSERVICE AS	KONTROLL - Pelearbeider, tkl.2
911469138 ENTREPRENØRSERVICE AS	UTF - Spuntarbeider, tkl.2
960481380 EURO-BLIKK & TAK AS	UTF - Taktekking, tkl.2
974679442 EXACT GEO SURVEY AS	UTF - Innmåling/utstikking av tiltak, tkl.3
974679442 EXACT GEO SURVEY AS	PRO - Oppmålingsteknisk prosjektering, tkl.3
944389407 GRINDAKER AS	PRO - Uteareraler og landskapsutforming , tkl.2
912838161 HRTB AS	PRO - Arkitektur: Arkitekturprosjektering ikke energi, dagslys,akustikk og bygningsfysikk, tkl.3
912838161 HRTB AS	SØK - Ansvarlig søker , tkl.2
968817329 KJELL FOSS AS	UTF - Sprengning, tkl.2
923368337 MARINI CONSULTING AS	PRO - Bygningsfysikk: Bygningsfysikk begrenset til dagslys, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Ingeniørgeologisk prosjektering BT1-3, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Geoteknikk - begrenset til områdestabilitetsvurdring ifb. rammesøknad, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Bygningsfysikk prosjektering av klimaskillende konstruksjoner, dvs varmeisolering, tetthet og fuktsikring. inkl. evaluering av energieffektivitet iht TEK 17. , tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Lydforhold og vibrasjoner: Støy fra vegtrafikk utenfor fasader og på utendørs oppholdsarealer, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Geoteknikk - begrenset til tiltaksplan for forurenset grunn, tkl.2
962392687 NORCONSULT AS	PRO - Sanitærinstallasjoner: dimensjonerende prosjektering ifbm ramme, tkl.2
962392687 NORCONSULT AS	PRO - Venilasjon- og klimainstallasjoner: Dimensjonerende prosjektering ifbm ramme, tkl.2
962392687 NORCONSULT AS	PRO - Varme- og kuldeinstallasjoner: dimenssjonerende prosjektering ifbm ramme, tkl.2

962392687 NORCONSULT AS	PRO - Slukkeinstallasjoner: dimensjonerende prosjektering ifbm ramme, tkl.2
996467775 POL BETONG AS	UTF - Plasstøpte betongkonstruksjoner for kjeller inkl. dekke over, tkl.2
915251293 RAMBØLL NORGE AS	KONTROLL - Bygningsfysikk, prosjektering og utførelse, tkl.3
981970543 SAGSTUEN AS	UTF - Montasje av balkongrekkverk, tkl.2
981970543 SAGSTUEN AS	PRO - Prosjektering av balkongrekkverk, tkl.2
915868533 STABIL AS	PRO - Konstruksjonssikkerhet, tkl.2
967032271 SWECO NORGE AS	PRO - PRO Brannkonsept, tkl.3
967032271 SWECO NORGE AS	KONTROLL - Geoteknisk prosjektering, tkl.2
967032271 SWECO NORGE AS	KONTROLL - Geoteknisk utførelse, tkl.2
923189890 TERRAPLAN AS	PRO - Overordnet ansvar for geoteknisk for ivaretakelse av grensesnitt mot ing.geo og tiltaksplan forurenset grunn. Disse er belagt med egne ansvarsretter., tkl.2
923189890 TERRAPLAN AS	PRO - Geoteknikk løsmassefundamentering/spunt, tkl.2
984757514 THERMAX AS	UTF - Passiv brannsikring, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Tømrerarbeider, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Flislegging, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Pussarbeider, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Glass/aludører, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Blikkenslagerarbeider, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Innvendig rekkverk, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Utvendige vannledninger, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Overvannsanlegg, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Murarbeider (teglmuring og leca-muring), tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Terrengarbeider inkl åpen, naturbasert overvannshåndtering, tkl.3
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Graving inkl arbeider med forurenset grunn , tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Utvendig overvanns- og avløpsanlegg, tkl.2
925211575 VERSTO RÅDGIVNING AS	SØK - Ansvarlig søker etter rammetillatelse, 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 29.09.2022

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 fortau med gatetrær langs Sinsenveien innenfor planområdet er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at gatetun er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering
- 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 for bygg A2 og bygg F, skal Gang-/sykkelveg 2 være ferdig opparbeidet.

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:

- 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 de har overtatt fortau med gatetrær langs Sinsenveien innenfor planområdet
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt gatetunet
- 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.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt C og A, skal Torg og gang/sykkelveg 3 være ferdig opparbeidet.

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

VERSTO RÅDGIVNING AS
Utsikten 9
3801 BØ I TELEMARK

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 12.06.2023
	202209931 - 22 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Andreas Juul Bergene	

Adresse: SINSENVEIEN 47 - 49
Tiltakshaver: SINSENVEIEN UTVIKLING AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 83/1/0/0
Søker: VERSTO RÅDGIVNING AS
Tiltaksart: Oppføring

Igangsettingstillatelse del 3 - Sinsenveien 47 - 49

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse for deler av tiltaket, mottatt 08.06.2023.

Igangsettingstillatelsen omfatter råbygg over kjeller.

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Tiltaket

Tiltaket omfatter andre byggetrinn av Lille Løren Park, i Sinsenveien 45-49, bydel Grünerløkka. Det oppføres to boligblokker på reguleringsområdets felt A; hus A2 og F. Videre omfatter tiltaket bygging av resterende garasjeanlegg, sykkelvei og tilhørende uterealer.

Det er tidligere gitt igangsettingstillatelse til grunnarbeider, fundament og plate, datert 20.12.2022, og for VA og råbygg kjeller 24.02.2023.

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202209931	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
910209205 ASPLAN VIAK AS	PRO - Vannforsynings og avløpsanlegg: Utvendig vann og avløp med tilknytning til kommunalt nett. Håndtering av overvann fra tak og utearealer, tkl.2

864602452 ELOTEC AS	PRO - Brannalarm, tkl.2
864602452 ELOTEC AS	PRO - Ledesystem, tkl.2
911469138 ENTREPRENØRSERVICE AS	UTF - Spuntarbeider, tkl.2
911469138 ENTREPRENØRSERVICE AS	KONTROLL - Pelearbeider, tkl.2
960481380 EURO-BLIKK & TAK AS	UTF - Taktekking, tkl.2
974679442 EXACT GEO SURVEY AS	UTF - Innmåling/utstikking av tiltak, tkl.3
974679442 EXACT GEO SURVEY AS	PRO - Oppmålingsteknisk prosjektering, tkl.3
944389407 GRINDAKER AS	PRO - Utearealer og landskapsutforming , tkl.2
912838161 HRTB AS	PRO - Arkitektur: Arkitekturprosjektering ikke energi, dagslys,akustikk og bygningsfysikk, tkl.3
912838161 HRTB AS	SØK - Ansvarlig søker , tkl.2
968817329 KJELL FOSS AS	UTF - Sprengning, tkl.2
923368337 MARINI CONSULTING AS	PRO - Bygningsfysikk: Bygningsfysikk begrenset til dagslys, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Geoteknikk - begrenset til områdestabilitetsvurdring ifb. rammesøknad, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Ingeniørgeologisk prosjektering BT1-3, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Bygningsfysikk prosjektering av klimaskillende konstruksjoner, dvs varmeisolering, tetthet og fuktsikring. inkl. evaluering av energieffektivitet iht TEK 17. , tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Lydforhold og vibrasjoner: Støy fra vegtrafikk utenfor fasader og på utendørs oppholdsarealer, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Geoteknikk - begrenset til tiltaksplan for forurenset grunn, tkl.2
962392687 NORCONSULT AS	PRO - Venilasjon- og klimainstallasjoner: Dimensjonerende prosjektering ifbm ramme, tkl.2
962392687 NORCONSULT AS	PRO - Slukkeinstallasjoner: dimensjonerende prosjektering ifbm ramme, tkl.2
962392687 NORCONSULT AS	PRO - Varme- og kuldeinstallasjoner: dimenssjonerende prosjektering ifbm ramme, tkl.2
962392687 NORCONSULT AS	PRO - Sanitærinstallasjoner: dimensjonerende prosjektering ifbm ramme, tkl.2
996467775 POL BETONG AS	UTF - Plasstøpte betongkonstruksjoner for kjeller inkl. dekke over, tkl.2
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 - PRO Brannkonsept, tkl.3

923189890 TERRAPLAN AS	PRO - Geoteknikk løsmassefundamentering/spunt, tkl.2
923189890 TERRAPLAN AS	PRO - Overordnet ansvar for geoteknisk for ivaretakelse av grensesnitt mot ing.geo og tiltaksplan forurenset grunn. Disse er belagt med egne ansvarsretter., tkl.2
984757514 THERMAX AS	UTF - Passiv brannsikring, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Utvendige vannledninger, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Utvendig overvanns- og avløpsanlegg, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Overvannsanlegg, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Terrengarbeider inkl åpen, naturbasert overvannshåndtering, tkl.3
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Graving inkl arbeider med forurenset grunn , tkl.2
925211575 VERSTO RÅDGIVNING AS	SØK - Ansvarlig søker etter rammetillatelse, 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 29.09.2022.

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 fortau med gatetrær langs Sinsenveien innenfor planområdet er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at gatetun er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering
- 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 for bygg A2 og bygg F, skal Gang-/sykkelveg 2 være ferdig opparbeidet.

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:

- 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 de har overtatt fortau med gatetrær langs Sinsenveien innenfor planområdet
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt gatetunet
- 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.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt C og A, skal Torg og gang/sykkelveg 3 være ferdig opparbeidet.

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
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: 24.02.2023
Geir Versto	202209931 - 19 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Andreas Juul Bergene	

Adresse:	SINSENVEIEN 47 - 49	Eiendom:	83/1/0/0
Tiltakshaver:	SINSENVEIEN UTVIKLING AS	Søker:	VERSTO RÅDGIVNING AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Igangsettingstillatelse del 2 - Sinsenveien 47 - 49

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse for deler av tiltaket, mottatt 17.02.2023.

Igangsettingstillatelsen omfatter VA og råbygg.

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Tiltaket

Tiltaket omfatter andre byggetrinn av Lille Løren Park, i Sinsenveien 45-49, bydel Grünerløkka. Det oppføres to boligblokker på reguleringsområdets felt A; hus A2 og F. Videre omfatter tiltaket bygging av resterende garasjeanlegg, sykkelvei og tilhørende uteareraler.

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202209931	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
910209205 ASPLAN VIAK AS	PRO - Vannforsynings og avløpsanlegg: Utvendig vann og avløp med tilknytning til kommunalt nett. Håndtering av overvann fra tak og uteareraler, tkl.2
911469138 ENTREPRENØRSERVICE AS	KONTROLL - Pelearbeider, tkl.2

911469138 ENTREPRENØRSERVICE AS	UTF - Spuntarbeider, tkl.2
974679442 EXACT GEO SURVEY AS	PRO - Oppmålingsteknisk prosjektering, tkl.3
974679442 EXACT GEO SURVEY AS	UTF - Innmåling/utstikking av tiltak, tkl.3
944389407 GRINDAKER AS	PRO - Uteareraler og landskapsutforming , tkl.2
912838161 HRTB AS	PRO - Arkitektur: Arkitekturprosjektering ikke energi, dagslys,akustikk og bygningsfysikk, tkl.3
912838161 HRTB AS	SØK - Ansvarlig søker , tkl.2
840799522 Ingeniørene Seim & Hultgreen A/S	PRO - Konstruksjonssikkerhet, tkl.2
968817329 KJELL FOSS AS	UTF - Sprengning, tkl.2
923368337 MARINI CONSULTING AS	PRO - Bygningsfysikk: Bygningsfysikk begrenset til dagslys, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Geoteknikk - begrenset til områdestabilitetsvurdring ifb. rammesøknad, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Geoteknikk - begrenset til tiltaksplan for forurenset grunn, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Ingeniørgeologisk prosjektering BT1-3, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Lydforhold og vibrasjoner: Støy fra vegtrafikk utenfor fasader og på utendørs oppholdsarealer, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Bygningsfysikk prosjektering av klimaskillende konstruksjoner, dvs varmeisolering, tetthet og fuktsikring. inkl. evaluering av energieffektivitet iht TEK 17. , tkl.2
962392687 NORCONSULT AS	PRO - Varme- og kuldeinstallasjoner: dimenssjonerende prosjektering ifbm ramme, tkl.2
962392687 NORCONSULT AS	PRO - Sanitærinstallasjoner: dimensjonerende prosjektering ifbm ramme, tkl.2
962392687 NORCONSULT AS	PRO - Slukkeinstallasjoner: dimensjonerende prosjektering ifbm ramme, tkl.2
962392687 NORCONSULT AS	PRO - Venilasjon- og klimainstallasjoner: Dimensjonerende prosjektering ifbm ramme, tkl.2
996467775 POL BETONG AS	UTF - Plasstøpte betongkonstruksjoner for kjeller inkl. dekke over, tkl.2
967032271 SWECO NORGE AS	PRO - PRO Brannkonsept, tkl.3
967032271 SWECO NORGE AS	KONTROLL - Geoteknisk prosjektering, tkl.2
967032271 SWECO NORGE AS	KONTROLL - Geoteknisk utførelse, tkl.2
923189890 TERRAPLAN AS	Overordnet ansvar for geoteknisk for ivaretakelse av grensesnitt mot ing.geo og tiltaksplan forurenset grunn. Disse er belagt med egne ansvarsretter.
923189890 TERRAPLAN AS	Geoteknikk løsmassefundamentering/spunt

984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Terrengarbeider inkl åpen, naturbasert overvannshåndtering, tkl.3
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Graving inkl arbeider med forurenset grunn , tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Utvendig overvanns- og avløpsanlegg, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Overvannsanlegg, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Utvendige vannledninger, tkl.2
925211575 VERSTO RÅDGIVNING AS	SØK - Ansvarlig søker etter rammetillatelse, 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.

Forurenset grunn

Tiltaksplan er godkjent 29.09.2022.

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 fortau med gatetrær langs Sinsenveien innenfor planområdet er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at gatetun er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering

- 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 for bygg A2 og bygg F, skal Gang-/sykkelveg 2 være ferdig opparbeidet.

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:

- 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 de har overtatt fortau med gatetrær langs Sinsenveien innenfor planområdet
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt gatetunet
- 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.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt C og A, skal Torg og gang/sykkelveg 3 være ferdig opparbeidet.

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

VERSTO RÅDGIVNING AS
Utsikten 9
3801 BØ I TELEMARK

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 20.12.2022
Geir Versto	202209931 - 14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Andreas Juul Bergene	

Adresse:	SINSENVEIEN 47 A OG B	Eiendom:	83/33/0/0
Tiltakshaver:	SINSENVEIEN UTVIKLING AS	Søker:	HRTB AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Igangsettingstillatelse del 1 - Sinsenveien 47 A og B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse for deler av tiltaket, mottatt 06.12.2022.

Igangsettingstillatelsen omfatter grunnarbeid, fundament og betongplate.

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Tiltaket

Tiltaket omfatter andre byggetrinn av Lille Løren Park, i Sinsenveien 45-49, bydel Grünerløkka. Det oppføres to boligblokker på reguleringsområdets felt A; hus A2 og F. Videre omfatter tiltaket bygging av resterende garasjeanlegg, sykkelvei og tilhørende uterealer.

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202209931	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
910209205 ASPLAN VIAK AS	PRO - Vannforsynings og avløpsanlegg: Utvendig vann og avløp med tilknytning til kommunalt nett. Håndtering av overvann fra tak og uterealer, tkl.2
911469138 ENTREPRENØRSERVICE AS	KONTROLL - Pelearbeider, tkl.2
911469138	UTF - Spuntarbeider, tkl.2

ENTREPRENØRSERVICE AS	
974679442 EXACT GEO SURVEY AS	PRO - Oppmålingsteknisk prosjektering, tkl.3
974679442 EXACT GEO SURVEY AS	UTF - Innmåling/utstikking av tiltak, tkl.3
944389407 GRINDAKER AS	PRO - Utearealer og landskapsutforming , tkl.2
912838161 HRTB AS	PRO - Arkitektur: Arkitekturprosjektering ikke energi, dagslys,akustikk og bygningsfysikk, tkl.3
912838161 HRTB AS	SØK - Ansvarlig søker , tkl.2
840799522 Ingeniørene Seim & Hultgreen A/S	PRO - Konstruksjonssikkerhet, tkl.2
968817329 KJELL FOSS AS	UTF - Sprengning, tkl.2
923368337 MARINI CONSULTING AS	PRO - Bygningsfysikk: Bygningsfysikk begrenset til dagslys, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Geoteknikk - begrenset til områdestabilitetsvurdring ifb. rammesøknad, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Geoteknikk - begrenset til tiltaksplan for forurenset grunn, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Ingeniørgeologisk prosjektering BT1-3, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Lydforhold og vibrasjoner: Støy fra vegtrafikk utenfor fasader og på utendørs oppholdsarealer, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Bygningsfysikk prosjektering av klimaskillende konstruksjoner, dvs varmeisolering, tetthet og fuktsikring. inkl. evaluering av energieffektivitet iht TEK 17. , tkl.2
962392687 NORCONSULT AS	PRO - Varme- og kuldeinstallasjoner: dimenssjonerende prosjektering ifbm ramme, tkl.2
962392687 NORCONSULT AS	PRO - Sanitærinstallasjoner: dimensjonerende prosjektering ifbm ramme, tkl.2
962392687 NORCONSULT AS	PRO - Slukkeinstallasjoner: dimensjonerende prosjektering ifbm ramme, tkl.2
962392687 NORCONSULT AS	PRO - Venilasjon- og klimainstallasjoner: Dimensjonerende prosjektering ifbm ramme, tkl.2
996467775 POL BETONG AS	UTF - Plasstøpte betongkonstruksjoner for kjeller inkl. dekke over, tkl.2
967032271 SWECO NORGE AS	PRO - PRO Brannkonsept, tkl.3
967032271 SWECO NORGE AS	KONTROLL - Geoteknisk prosjektering, tkl.2
967032271 SWECO NORGE AS	KONTROLL - Geoteknisk utførelse, tkl.2
923189890 TERRAPLAN AS	Overordnet ansvar for geoteknisk for ivaretakelse av grensesnitt mot ing.geo og tiltaksplan forurenset grunn. Disse er belagt med egne ansvarsretter.
923189890 TERRAPLAN AS	Geoteknikk løsmassefundamentering/spunt, tkl. 2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Terrengarbeider inkl åpen, naturbasert overvannshåndtering, tkl.3

984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Graving inkl arbeider med forurenset grunn , tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Utvendig overvanns- og avløpsanlegg, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Overvannsanlegg, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Utvendige vannledninger, tkl.2
925211575 VERSTO RÅDGIVNING AS	SØK - Ansvarlig søker etter rammetillatelse, 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.

Forurenset grunn

Tiltaksplan er godkjent 29.09.2022.

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 fortau med gatetrær langs Sinsenveien innenfor planområdet er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at gatetun er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering
- 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 for bygg A2 og bygg F, skal Gang-/sykkelveg 2 være ferdig opparbeidet.

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:

- 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 de har overtatt fortau med gatetrær langs Sinsenveien innenfor planområdet
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt gatetunet
- 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.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt C og A, skal Torg og gang/sykkelveg 3 være ferdig opparbeidet.

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
Celine Jødal - for enhetsleder Aleksander Stein Envoll
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	202209931 - 33 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Andreas Juul Bergene	

Adresse:	SINSENVEIEN 47 - 49	Eiendom:	83/1/0/0
Tiltakshaver:	SINSENVEIEN UTVIKLING AS	Søker:	VERSTO RÅDGIVNING AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Endret tillatelse - Sinsenveien 47 - 49

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om endring, som vi mottok 17.04.2024.

Det er søkt om endringer til tidligere rammetillatelse som vi ga 05.12.2022. Endringssøknaden omfatter etablering av pergola på takterrasser.

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 oppføring av to boligblokker på reguleringsområdets felt A; hus A2 og F, samt bygging av resterende garasjeanlegg, sykkelvei og tilhørende uteareales.

Søknad om endring omfatter oppføring av to pergolaer på private takterrasser, én pergola på bygg A2 og én på bygg F. Søknaden må ses i sammenheng med byggesak 202202392 og 202218757, 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 de omsøkte pergolaene har en høyde på 2,7 meter, vil disse 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 pergolaene vil ligge innenfor de regulerte høydene innenfor reguleringsområdet.

Pergolaene utformes etter to ulike prinsipper. Pergola på bygg A2 er tilbaketrukket fra gesims på tre sider og festet på fasade på den fjerde siden, mens på bygg F vil pergola være tilbaketrukket fra gesims på to sider og festet til fasadelivet på de to andre sidene. Begge pergolaer vil bygges i impregnert treverk og gir mulighet for etablering av klatreplanter.

Plan- og bygningsetaten vurderer at pergolaene underordner seg og tar hensyn til arkitekturen innenfor planområdet. Det at pergolaene 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 pergolaene 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 de omsøkte pergolaene bestemmelsens begrensning med 0,5 meter. Dette vil gjøre pergolaene 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.

Pergolaene trekkes godt inn fra byggenes fasadeliv. Den nøyaktige avstanden for tilbaketrekkingen varierer, men bidrar til å minske synlighetene av pergolaene. Dette vises ved illustrasjoner i søknaden. Videre er pergolaenes høyde tilpasset allerede godkjente bygningselementer som vinduer, dører og baldakiner og gjør at utformingen at takterrassene 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 pergolaene bidrar til mer brukbare uteareales og at takene kan få et grønnere preg ved hjelp av klatreplanter og annen vegetasjon som kan vokse på disse. Ulempen ved å gi dispensasjon er at synligheten til pergolaene øker. Denne ulempen må likevel anses om liten, ettersom tilbaketrekkingen av pergolaene gjør at disse 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 202209931			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	1	23.05.2022	1/32
Avkjørselsplan	902	13.06.2022	1/33
Utomhusplan	112	13.06.2022	1/37
Takplan hus F og A2			1/59
Snitt A	A2-A30-01	17.06.2022	1/61
Snitt A 2	F-A30-01	17.06.2022	1/62
Snitt B C D	F-A30-02	17.06.2022	1/63
Snitt B	A2-A30-02	17.06.2022	1/65
Landskapsplan			1/74
Plan kjeller BT2 og BT3 revA	LLP-A20-U1	02.09.2022	7/4
Plan U1 revA	A2-A20-U1		7/5
Plan 1.etasje revA	A2-A20-01	02.09.2022	7/6
Plan 2.etasje revA	A2-A20-02	02.09.2022	7/7
Plan 3.etasje revA	A2-A20-03	02.09.2022	7/8
Plan 4.etasje revA	A2-A20-04	02.09.2022	7/9
Plan 5. etasje revA	A2-A20-05	02.09.2022	7/10
Plan 6.etasje revA	A2-A20-06	02.09.2022	7/11
Plan 7.etasje revA	A2-A20-07	02.09.2022	7/12
Plan 8.etasje revA	A2-A20-08	02.09.2022	7/13
Takplan revA	A2-A20-09	02.09.2022	7/14
Plan U2 hus F revA	F-A20-U2	02.09.2022	7/19
Plan U1 hus F revA	F-A20-U1	02.09.2022	7/20
Plan 1 hus F revA	F-A20-01	02.09.2022	7/21
Plan 2 hus F revA	F-A20-02	02.09.2022	7/22
Plan 3 hus F revA	F-A20-03	02.09.2022	7/23
Plan 4 hus F revA	F-A20-04	02.09.2022	7/24
Plan 5 hus F revA	F-A20-05	02.09.2022	7/25
Plan 6 hus F revA	F-A20-06	02.09.2022	7/26
Plan 7 hus F revA	F-A20-07	02.09.2022	7/27
Plan 8 hus F revA	F-A20-08	02.09.2022	7/28
Takplan hus F revA	F-A20-08	02.09.2022	7/29
Hus A2 Fasade Sør	A2-A40-04	03.11.2022	12/7

HUS F Fasade Nord	A40-03	03.11.2022	12/9
HUS F Fasade Sør	F-A40-04	03.11.2022	12/11
Fasader BT2 HUS A2		11.03.2024	31/6
Fasader BT2 HUS F		11.03.2024	31/7

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202209931	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
910209205 ASPLAN VIAK AS	PRO - Vannforsynings og avløpsanlegg: Utvendig vann og avløp med tilknytning til kommunalt nett. Håndtering av overvann fra tak og uteareraler, tkl.2
920677150 ELEKTRO NORDEN AS	UTF - Utførende nødlys, tkl.2
920677150 ELEKTRO NORDEN AS	UTF - Utførende brannalarm, tkl.2
864602452 ELOTEC AS	PRO - Brannalarm, tkl.2
864602452 ELOTEC AS	PRO - Ledesystem, tkl.2
911469138 ENTREPRENØRSERVICE AS	KONTROLL - Pelearbeider, tkl.2
911469138 ENTREPRENØRSERVICE AS	UTF - Spuntarbeider, tkl.2
817523552 EQUIENT AS	UTF - Flislegging , tkl.2
960481380 EURO-BLIKK & TAK AS	UTF - Taktekking, tkl.2
974679442 EXACT GEO SURVEY AS	UTF - Innmåling/utstikking av tiltak, tkl.3
974679442 EXACT GEO SURVEY AS	PRO - Oppmålingsteknisk prosjektering, tkl.3
944389407 GRINDAKER AS	PRO - Uteareraler og landskapsutforming , tkl.2
912838161 HRTB AS	SØK - Ansvarlig søker , tkl.2
912838161 HRTB AS	PRO - Arkitektur: Arkitekturprosjektering ikke energi, dagslys,akustikk og bygningsfysikk, tkl.3
840799522 Ingeniørene Seim & Hultgreen A/S	PRO - Konstruksjonssikkerhet, tkl.2
968817329 KJELL FOSS AS	UTF - Sprengning, tkl.2
923368337 MARINI CONSULTING AS	PRO - Bygningsfysikk: Bygningsfysikk begrenset til dagslys, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Lydforhold og vibrasjoner: Støy fra vegtrafikk utenfor fasader og på utendørs oppholdsarealer, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Ingeniørgeologisk prosjektering BT1-3, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Geoteknikk - begrenset til områdestabilitetsvurdring ifb. rammesøknad, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Geoteknikk - begrenset til tiltaksplan for forurenset grunn, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Bygningsfysikk prosjektering av klimaskillende konstruksjoner, dvs

	varmeisolering, tetthet og fuktsikring. inkl. evaluering av energieffektivitet iht TEK 17. , tkl.2
962392687 NORCONSULT AS	PRO - Sanitærinstallasjoner: dimensjonerende prosjektering ifbm ramme, tkl.2
962392687 NORCONSULT AS	PRO - Varme- og kuldeinstallasjoner: dimenssjonerende prosjektering ifbm ramme, tkl.2
962392687 NORCONSULT AS	PRO - Slukkeinstallasjoner: dimensjonerende prosjektering ifbm ramme, tkl.2
962392687 NORCONSULT AS	PRO - Venilasjon- og klimainstallasjoner: Dimensjonerende prosjektering ifbm ramme, tkl.2
996467775 POL BETONG AS	UTF - Plasstøpte betongkonstruksjoner for kjeller inkl. dekke over, tkl.2
915251293 RAMBØLL NORGE AS	KONTROLL - Bygningsfysikk, prosjektering og utførelse, tkl.3
981970543 SAGSTUEN AS	UTF - Montasje av balkongrekkverk, tkl.2
981970543 SAGSTUEN AS	PRO - Prosjektering av balkongrekkverk, tkl.2
915868533 STABIL AS	PRO - Konstruksjonssikkerhet, tkl.2
967032271 SWECO NORGE AS	KONTROLL - Geoteknisk prosjektering, tkl.2
967032271 SWECO NORGE AS	PRO - PRO Brannkonsept, tkl.3
967032271 SWECO NORGE AS	KONTROLL - Geoteknisk utførelse, tkl.2
923189890 TERRAPLAN AS	PRO - Geoteknikk løsmassefundamentering/spunt, tkl.2
923189890 TERRAPLAN AS	PRO - Overordnet ansvar for geoteknisk for ivaretakelse av grensesnitt mot ing.geo og tiltaksplan forurenset grunn. Disse er belagt med egne ansvarsretter., tkl.2
984757514 THERMAX AS	UTF - Passiv brannsikring, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Innvendig rekkverk, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Blikkenslagerarbeider, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Glass/aludører, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Pussarbeider, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Flislegging, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Tømrerarbeider, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Murarbeider (teglmuring og leca-muring), tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Graving inkl arbeider med forurenset grunn , tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Utvendige vannledninger, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Utvendig overvanns- og avløpsanlegg, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Terrengarbeider inkl åpen, naturbasert overvannshåndtering, tkl.3
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Overvannsanlegg, tkl.2
925211575 VERSTO RÅDGIVNING AS	SØK - Ansvarlig søker etter rammetillatelse, 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 midlertidig brukstillatelse
Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at fortau med gatetrær langs Sinsenveien innenfor planområdet er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at gatetun er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering
- 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 for bygg A2 og bygg F, skal Gang-/sykkelveg 2 være ferdig opparbeidet.

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:

- 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 de har overtatt fortau med gatetrær langs Sinsenveien innenfor planområdet

- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt gatetunet
- 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.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt C og A, skal Torg og gang/sykkelveg 3 være ferdig opparbeidet.

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

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2019/620866/200
Uthentet 2024-04-29 09:04

org.nr./fødselsnr.

GNR. 83, BNR. 1 M.FL. I OSLO KOMMUNE

ERKLÆRING OM ALLMENNHETENS FERDSELSRETT

Den til enhver til hjemmelshaver til nedenfornevnte eiendommer samtykker til allmennhetens ferdselsrett som beskrevet nedenfor.

Torget
Allmennheten skal ha rett til fri adkomst og bruk av regulert torg på gnr. 83, bnr. 1, 517 og 518.

Gang- og sykkelvei 1
Allmennheten skal ha rett til fri ferdsel på regulert gang- og sykkelvei over gnr. 83, bnr. 15, og gnr. 124, bnr. 125.

Gang- og sykkelvei 2
Allmennheten skal ha rett til fri ferdsel på regulert gang- og sykkelvei over gnr. 83, bnr. 15, 33 og 518, samt gnr. 124, bnr. 125.

Gang- og sykkelvei 3
Allmennheten skal ha rett til fri ferdsel på regulert gang- og sykkelvei over gnr. 83, bnr. 518 og gnr. 124, bnr. 125.

Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eiers vegne som heftelse på gnr. 83, bnr. 1, 15, 33, 517 og 518, samt gnr. 124, bnr. 125 i Oslo og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten.

Oslo, den 12. april 2019

For gnr. 83, bnr. 15
Sinsenveien 43 ANS, org.nr. 946 686 166

Petter Cedell

Øystein Klungland

For gnr. 124, bnr. 125
Løren Leir AS, org.nr. 998 700 000

Amund Holter Mehli

Hege Kathrine Wolff-Skjelbred Hatlemark

For gnr. 83, bnr. 1, 33, 517 og 518
Sinsenveien 45-49 AS, org.nr. 915 155 693

Øystein Klungland

Doknr. 620866 Tinglyst: 03.06.2019
STATENS KARTVERK

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2024/1574663/200 Side 1 av 6
Uthentet 2024-06-24 10:14

KOPI

ERKLÆRING/AVTALE OM:

FELLESAREAL, BODER, TEKNISK INFRASTRUKTUR, AVFALLSHÅNDTERING, FORENING MV.

VEDRØRENDE FØLGENDE EIENDOMMER i OSLO KOMMUNE

GNR. 83 BNR. 15 Seksjon 1-~~99~~ 95, GNR. 83 BNR. 544, GNR. 83 BNR. 545, GNR. 83 BNR. 546.

1 Gjensidig ferdselsrett- og adkomstrett

GNR. 83 BNR. 15 Seksjon 1-~~99~~ 95, GNR. 83 BNR. 544, GNR. 83 BNR. 545, GNR. 83 BNR. 546, og senere fradelte eiendommer fra denne, gis gjensidig vederlagsfri adkomst- og ferdselsrett på alle gangveier og kjørbare veier over eiendommene, samt felles uteareal (gårdsrom), som regulert i reguleringsplan S-5131.

Rettighetene etter dette punkt er gitt under forutsetning av at rettighetshaverne har plikt til å dekke sine forholdsmessige kostnader til drift og vedlikehold knyttet til sin bruksrett, i henhold til denne avtales pkt 6.

2 Teknisk infrastruktur, reparasjon og vedlikehold

GNR. 83 BNR. 15 Seksjon 1-~~99~~ 95, GNR. 83 BNR. 544, GNR. 83 BNR. 545, GNR. 83 BNR. 546, og senere fradelte eiendommer fra denne, gis gjensidig vederlagsfri rett til å ha og ha liggende, samt adkomst til, nødvendig teknisk infrastruktur på og i eiendommene til: herunder varmesentral med tilhørende føringer, trafo, rørføringer og tekniske anlegg, slukkeledninger, kabeltrassé for strøm, elektronisk kommunikasjon og overvannsføring.

Rettighetshaverne etter dette punkt skal gis tilgang til enhver teknisk installasjon eller anlegg under dette punkt for vedlikehold, utskiftninger og nødvendig tilsyn. Dersom det i henhold til dette punkt er nødvendig med inngrep i eiendommene skal disse tilbakestilles til samme stand som før inngrepet. Eventuelle skader skal erstattes.

Rettighetene etter dette punkt er gitt under forutsetning av at rettighetshaverne har plikt til å dekke sine forholdsmessige kostnader til drift og vedlikehold knyttet til sin bruksrett, i henhold til denne avtales pkt 6.

3 Renovasjon

GNR. 83 BNR. 15 Seksjon 1-~~99~~ 95, GNR. 83 BNR. 544, GNR. 83 BNR. 545, GNR. 83 BNR. 546, og senere fradelte eiendommer fra denne, gis vederlagsfri bruksrett til avsatt areal til avfallsstasjoner på eiendommene.

Rettighetene etter dette punkt er gitt under forutsetning av at rettighetshaverne har plikt til å dekke sine forholdsmessige kostnader til drift og vedlikehold knyttet til sin bruksrett, i henhold til denne avtales pkt 6.



BESKYTTET

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2024/1574663/200 Side 2 av 6
Uthentet 2024-06-24 10:14

4 Sykkelparkering

GNR. 83 BNR. 15 Seksjon 1-~~99~~ 95, GNR. 83 BNR. 544, GNR. 83 BNR. 545, GNR. 83 BNR. 546 og senere fradelte eiendommer fra denne, gis vederlagsfri bruksrett til avsatt areal til sykkelparkering på eiendommene.

Rettighetene etter dette punkt er gitt under forutsetning av at rettighetshaverne har plikt til å dekke sine forholdsmessige kostnader til drift og vedlikehold knyttet til sin bruksrett, i henhold til til denne avtales pkt 6.

5 Lokale til felles bruk

GNR. 83 BNR. 15 Seksjon 1-~~99~~ 95, ~~GNR. 83 BNR. 544~~, GNR. 83 BNR. 545, GNR. 83 BNR. 546 og senere fradelte eiendommer fra denne, gis vederlagsfri bruks- og adkomst rett til avsatt areal til felleslokale lokalisert i eiendommen GNR. 83. BNR ~~545~~ 546, som vist på Bilag 1

Rettighetene etter dette punkt er gitt under forutsetning av at rettighetshaverne har plikt til å dekke sine forholdsmessige kostnader til drift og vedlikehold knyttet til sin bruksrett, i henhold til til denne avtales pkt 6.

6 Pliktig medlemskap i forening – organisering - kostnadsfordeling

Kostnader til drift og vedlikehold av bruksretter etter denne erklæring skal deles i henhold til antall bruksenheter på den enkelte eiendom. Plikt til kostnadsdekning inntrer fra ferdigstillelsestidspunktet for det enkelte boligselskap som blir opprettet på eiendommene.

Den enkelte rettighetshaver er dog selv ansvarlig for å dekke alle kostnader til drift og vedlikehold av utearealer tilhørende egen eiendom, og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener den enkelte eiendom.

Det skal nedsettes et samarbeidsutvalg bestående av 1 representant for hvert tilknyttet boligselskap på eiendommene, som skal definere vedlikeholdsnivå og fatte beslutninger og retningslinjer for bruk av felleslokale, og uteområder. Saker skal søkes løst ved konsensus. Eventuell stemmegivning skjer ved alminnelig flertall. Ved tiltak som går utover alminnelig drift og vedlikehold, f.eks. oppføring av nye konstruksjoner eller anlegg, kreves i tillegg samtykke fra den eiendommen der dette skal plasseres.

Dersom ett av boligselskapene på eiendommene krever det, skal det opprettes en selvstendig drevet forening, for ivaretakelse av rettigheter og plikter etter denne avtale.

GNR. 83 BNR. 15 Seksjon 1-~~99~~ 95, GNR. 83 BNR. 544, GNR. 83 BNR. 545, GNR. 83 BNR. 546. og senere fradelte eiendommer fra denne, har rett og plikt til medlemskap i den forening som evt. blir opprettet.

BESKYTTET

7 BODAREALER BRUKS OG ADKOMSTRETT FOR GNR. 83 BNR 546

GNR. 83 BNR. 546, gis vederlagsfri bruks- og adkomst rett til avsatt areal til bod lokalisert i eiendommen GNR. 83. BNR 15, som vist på Bilag 2.

Rettighetene etter dette punkt er gitt under forutsetning av at rettighetshaverne har plikt til å dekke sine forholdsmessige kostnader til drift og vedlikehold knyttet til sin bruksrett.

8 BODAREALER BRUKS OG ADKOMSTRETT FOR GNR. 83 BNR 546

GNR. 83 BNR. 546, gis vederlagsfri bruks- og adkomst rett til avsatt areal til bod lokalisert i eiendommen GNR. 83. BNR 545, som vist på Bilag 2.

Rettighetene etter dette punkt er gitt under forutsetning av at rettighetshaverne har plikt til å dekke sine forholdsmessige kostnader til drift og vedlikehold knyttet til sin bruksrett.

9 Tinglysing

Punkt nr. 1 til og med 6 skal tinglyses som heftelse på eiendommene GNR. 83 BNR. 15 Seksjon 1-~~99~~ 95, GNR. 83 BNR. 544, GNR. 83 BNR. 545, GNR. 83 BNR. 546, og senere fradelte eiendommer fra denne, i Oslo kommune, på nåværende og fremtidige eieres vegne.

Punkt nr. 7 skal tinglyses som heftelse på GNR. 83 BNR. 15 Seksjon 1-99, i Oslo kommune, på nåværende og fremtidige eieres vegne.

Punkt nr. 8 skal tinglyses som heftelse på GNR. 83 BNR. 545, i Oslo kommune, på nåværende og fremtidige eieres vegne.

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra rettighetshaver.

Underskrifter:

For eiendom GNR. 83 BNR. 15 Seksjon 1-~~99~~ 95, ~~GNR. 83 BNR. 544, GNR. 83 BNR. 545, GNR. 83 BNR. 546,~~

OSLO			PAUL BØRSETH
Sted	24/5-2024 Dato	Sinsenveien 45 ANS, org.nr 946686166 Hjemmelshaver	Navn i store bokstaver

For eiendom GNR. 83 BNR. ~~15 Seksjon 1-99,~~ 545 OG GNR. 83 BNR. 546

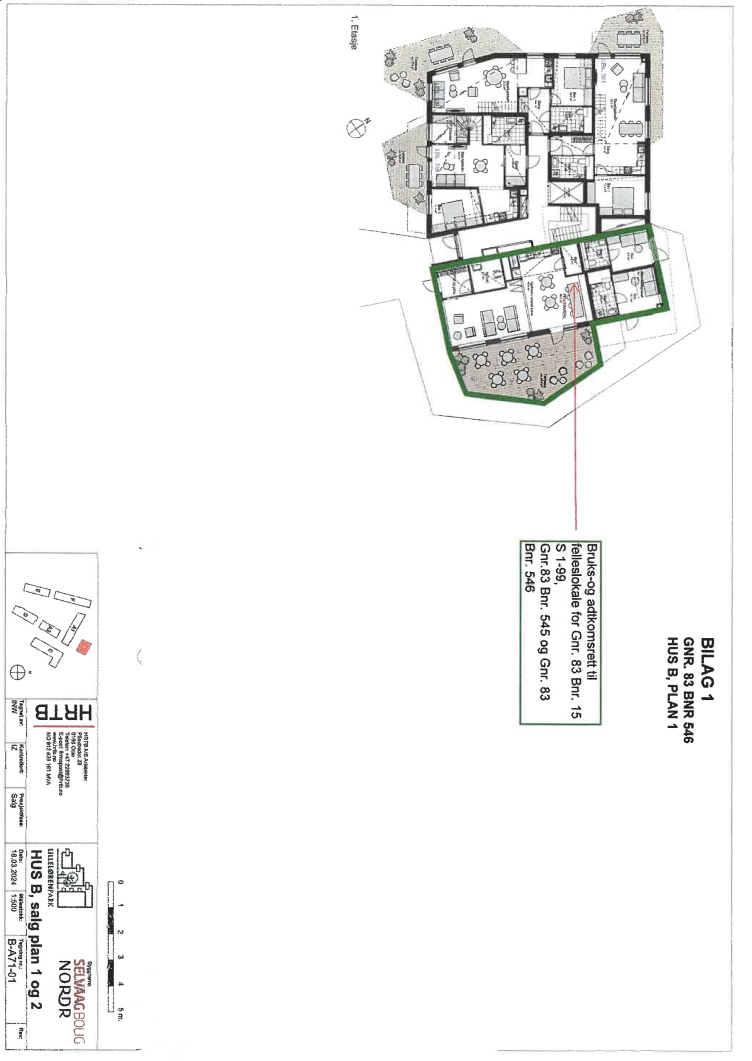
OSLO			PAUL BØRSETH
Sted	24/5-2024 Dato	~~Sinsenveien 45 ANS, org.nr 946686166~~ Hjemmelshaver PROSJEKT BALLERUD AS ORG. NR. 915 155 693	Navn i store bokstaver

For eiendom GNR. 83 BNR. ~~545~~ 544

OSLO			PAUL BØRSETH
Sted	24/5-2024 Dato	Sinsenveien 45 ANS, org.nr 946686166 Hjemmelshaver OG PROSJEKT BALLERUD AS ORG. NR. 915 155 693	Navn i store bokstaver

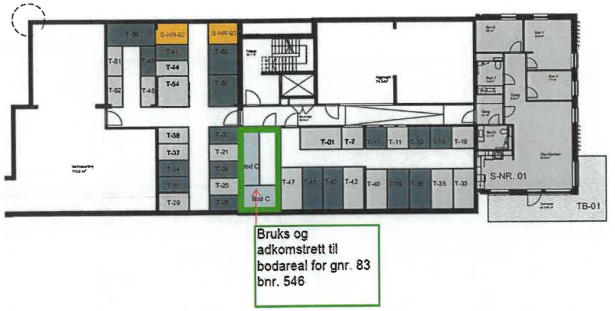
BESKYTTET

Vi samtykker til tinglysing.
Selvaag Eiendomsoppgjør AS
Org.nr. 971 155 477
Anita Måna
Eiendomsmegler
24/5-2024 - 15:10

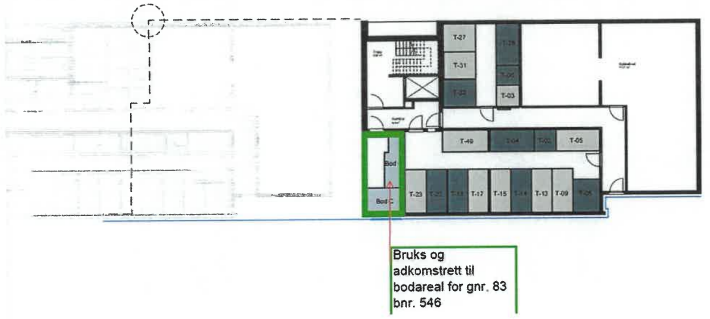


BILAG 2

GNR 83. BNR 15, OSLO KOMMUNE
HUS D Plan U1



GNR 83. BNR 15, OSLO KOMMUNE
HUS D Plan U2



BESKYTTET

BILAG 3

GNR 83. BNR 545, OSLO KOMMUNE
HUS F KJELLER DEL 2



BESKYTTET

Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

Oslo

Doknr. 301039 Tinglyst: 21.03.2023
STATENS KARTVERK

Side 1 av 2

Saksnr. 202215802-19

Rettighetserklæring

1 Vedrørende følgende gnr./bnr.: 83/15, 544, 545, 546, 547

1. Atkomst

Gnr. 83 bnr. 15, 545 og 546 skal ha bruksrett til gang- og kjøreadkomst gjennom garasjeanlegg i gnr. 83 bnr. 544.

2. Gang- og sykkelvei (fellesareal)

Gang- og sykkelvei på gnr. 83 bnr. 545 og 546 skal være til felles bruk for gnr. 83 bnr. 15, 545 og 546, og være tilgjengelig for allmennheten, som regulert i reguleringsplan S-5131.

3. Torg (fellesareal)

Torg på gnr. 83 bnr. 546 skal være til felles bruk for gnr. 83 bnr. 15, 545 og 546, og være tilgjengelig for allmennheten, som regulert i reguleringsplan S-5131.

4. Uteareal (fellesareal)

Felles gårdsrom på gnr. 83 bnr. 15, 545 og 546 (felt D, A og B) skal være til felles bruk for gnr. 83 bnr. 15, 545 og 546 som regulert i reguleringsplan S-5131.

5. Sykkelparkering

Gnr. 83 bnr. 15 skal ha bruksrett til 41 sykkelparkeringsplasser i gnr. 83 bnr. 544.

Gnr. 83 bnr. 546 skal ha bruksrett til 10 sykkelparkeringsplasser i gnr. 83 bnr. 544, og 87 sykkelparkeringsplasser på gnr. 83 bnr. 545.

6. Reparasjoner og vedlikehold

Gnr. 83 bnr. 544 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 83 bnr. 15, 545 og 546 for reparasjon og vedlikehold av konstruksjon/bygningsmasse.

Gnr. 83 bnr. 545 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 83 bnr. 544 for reparasjon og vedlikehold av konstruksjon/bygningsmasse.

Plan- og bygningsetaten

Ketil Kopi Bekkelie

Ketil Olsen
16.03.2023

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/2179137/200
Uthentet 2024-11-27 14:11

Melding til tinglysing

Oslo Plan- og bygningsetaten

RETT KOPI 29.10.2024 Kjetil Ensen

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614787754
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
915155693	PROSJEKT BALLERUD AS		Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	83	545

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	83	545	0	1	37 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	2	43 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	3	83 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	4	44 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	5	82 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	6	57 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	7	37 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	8	37 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	9	43 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	10	83 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	11	50 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	12	82 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	13	57 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	14	37 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	15	37 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	16	43 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	17	83 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	18	50 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	19	82 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei

Dokument: 2179137 Tinglyst: 01.11.2024 STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/2179137/200
Uthentet 2024-11-27 14:11

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	83	545	0	20	57 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	21	37 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	22	37 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	23	43 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	24	83 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	25	50 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	26	82 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	27	57 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	28	37 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	29	37 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	30	43 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	31	83 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	32	50 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	33	82 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	34	57 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	35	37 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	36	37 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	37	43 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	38	83 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	39	50 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	40	86 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	41	37 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	42	43 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	43	83 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	44	50 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	45	86 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	46	128 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	47	86 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	48	60 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	49	80 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	50	41 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	51	84 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	52	111 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/2179137/200
Uthentet 2024-11-27 14:11

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	83	545	0	53	102 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	54	111 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	55	105 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	56	60 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	57	80 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	58	41 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	59	84 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	60	84 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	61	41 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	62	87 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	63	84 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	64	41 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	65	90 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	66	60 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	67	80 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	68	41 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	69	84 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	70	84 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	71	41 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	72	87 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	73	84 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	74	41 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	75	90 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	76	60 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	77	80 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	78	41 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	79	84 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	80	84 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	81	41 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	82	87 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	83	84 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	84	41 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	85	90 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/2179137/200
Uthentet 2024-11-27 14:11

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	83	545	0	86	127 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	87	87 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	88	84 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	89	41 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	90	90 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	91	127 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	92	87 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	93	84 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	94	41 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	95	90 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	96	111 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	97	105 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	98	112 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	99	105 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	100	1 / 6813	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/2179137/200
Uthentet 2024-11-27 14:11

Oslo Plan- og bygningsetaten

RETT KOPI 29.10.2024 Ketil Enger

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	48058192 KJETIL ENGER

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
OBOS Eiendomsforvaltning AS	934 261 585		
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
PB 6666 St. Olavs plass,	0129	OSLO	22865860

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	83	545	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
915 155 693	Prosjekt Ballerud AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samlesekjsjon bolig
SN = samlesekjsjon næring

Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samleet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	se	vedlegg		13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		68/3		Nevner =				68/3											

Dato	Innsenderens underskrift
6/6-2024	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/2179137/200
Uthentet 2024-11-27 14:11

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en sameiseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
6/6-2024	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 6-2024		PAUL BØRSETH for ~~Sinsenveien 43 ANS~~ PROSJEKT GALGERUD AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	83	545	

Dato	Underskrift	Stempel
25.9.24		Oslo Plan- og bygningsetaten

Dato	Innsenderens underskrift
6/6-2024	

Vi samtykker til tinglysing.
Selvaag Eiendomsoppgjør AS
Org.nr. 974 765 477
Anita Måns
Eiendomsmegler

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring | **Samlebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	SE	VEDLEGG		85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:				Nevner =															

Dato	Innsenderens underskrift
6/6-2024	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Vedlegg til søknad (ønsket oppdeling av eiendommen) pkt 4
Gnr 83 Bnr 545 - Oslo kommune

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

Seksjons-nummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring | **Samlebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

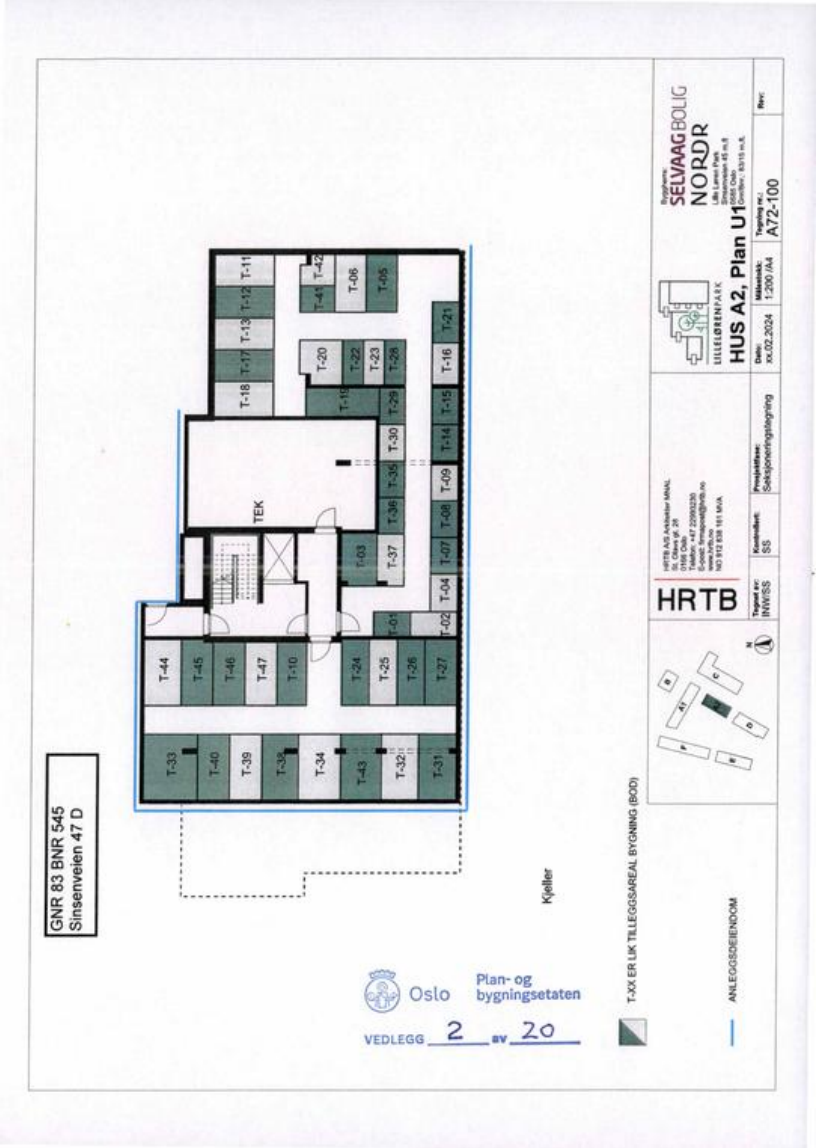
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	37	B	41	B	37	B	81	B	41	B								
2	B	43	B	42	B	43	B	82	B	87	B								
3	B	83	B	43	B	83	B	83	B	84	B								
4	B	44	B	44	B	50	B	84	B	41	B								
5	B	82	B	45	B	86	B	85	B	90	B								
6	B	57	B	46	B	128	B	86	B	127	B								
7	B	37	B	47	B	86	B	87	B	87	B								
8	B	37	B	48	B	60	B	88	B	84	B								
9	B	43	B	49	B	80	B	89	B	41	B								
10	B	83	B	50	B	41	B	90	B	90	B								
11	B	50	B	51	B	84	B	91	B	127	B								
12	B	82	B	52	B	111	B	92	B	87	B								
13	B	57	B	53	B	102	B	93	B	84	B								
14	B	37	B	54	B	111	B	94	B	41	B								
15	B	37	B	55	B	105	B	95	B	90	B								
16	B	43	B	56	B	60	B	96	B	111	B								
17	B	83	B	57	B	80	B	97	B	105	B								
18	B	50	B	58	B	41	B	98	B	112	B								
19	B	82	B	59	B	84	B	99	B	105	B								
20	B	57	B	60	B	84	B	100	N	1									
21	B	37	B	61	B	41	B												
22	B	37	B	62	B	87	B												
23	B	43	B	63	B	84	B												
24	B	83	B	64	B	41	B												
25	B	50	B	65	B	90	B												
26	B	82	B	66	B	60	B												
27	B	57	B	67	B	80	B												
28	B	37	B	68	B	41	B												
29	B	37	B	69	B	84	B												
30	B	43	B	70	B	84	B												
31	B	83	B	71	B	41	B												
32	B	50	B	72	B	87	B												
33	B	82	B	73	B	84	B												
34	B	57	B	74	B	41	B												
35	B	37	B	75	B	90	B												
36	B	37	B	76	B	60	B												
37	B	43	B	77	B	80	B												
38	B	83	B	78	B	41	B												
39	B	50	B	79	B	84	B												
40	B	86	B	80	B	84	B												
Sum tellere:			6 813	Nevner =			6 813												

Dato	Innsenderens underskrift
6/6-2024	

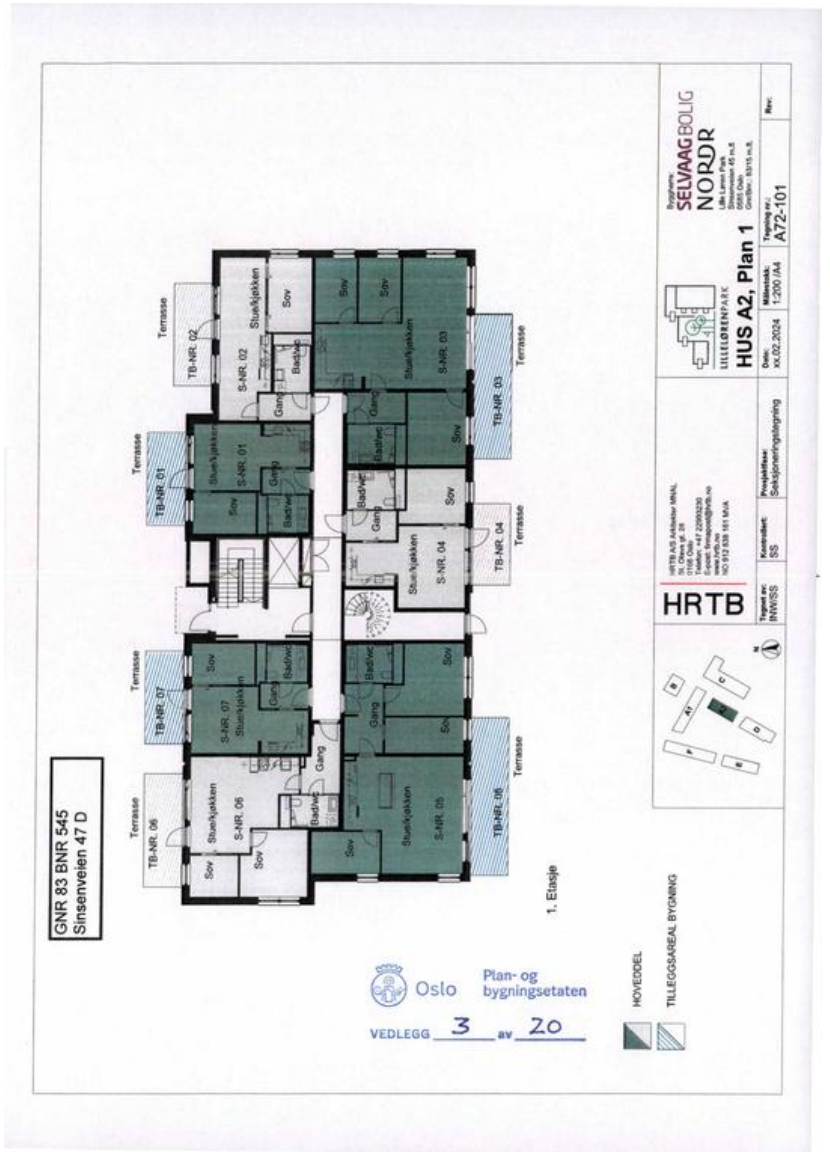
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/2179137/200
Uthentet 2024-11-27 14:11



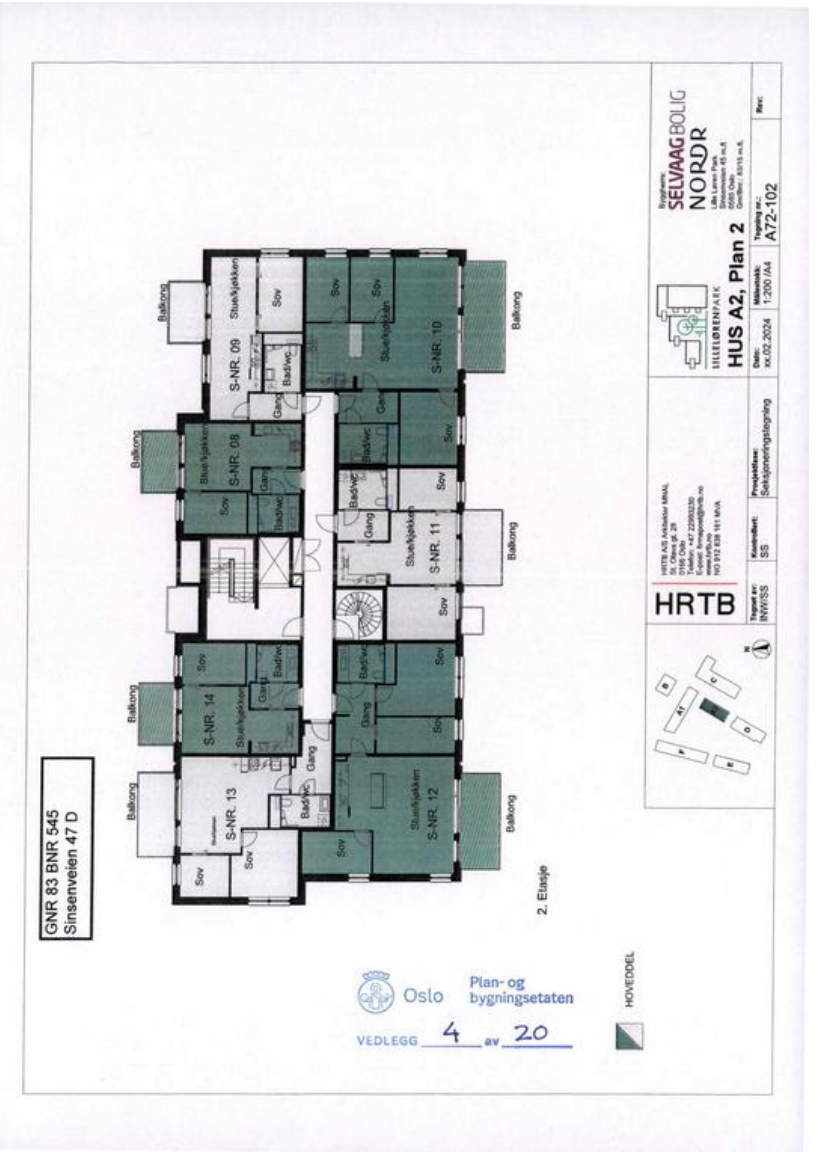
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/2179137/200
Uthentet 2024-11-27 14:11



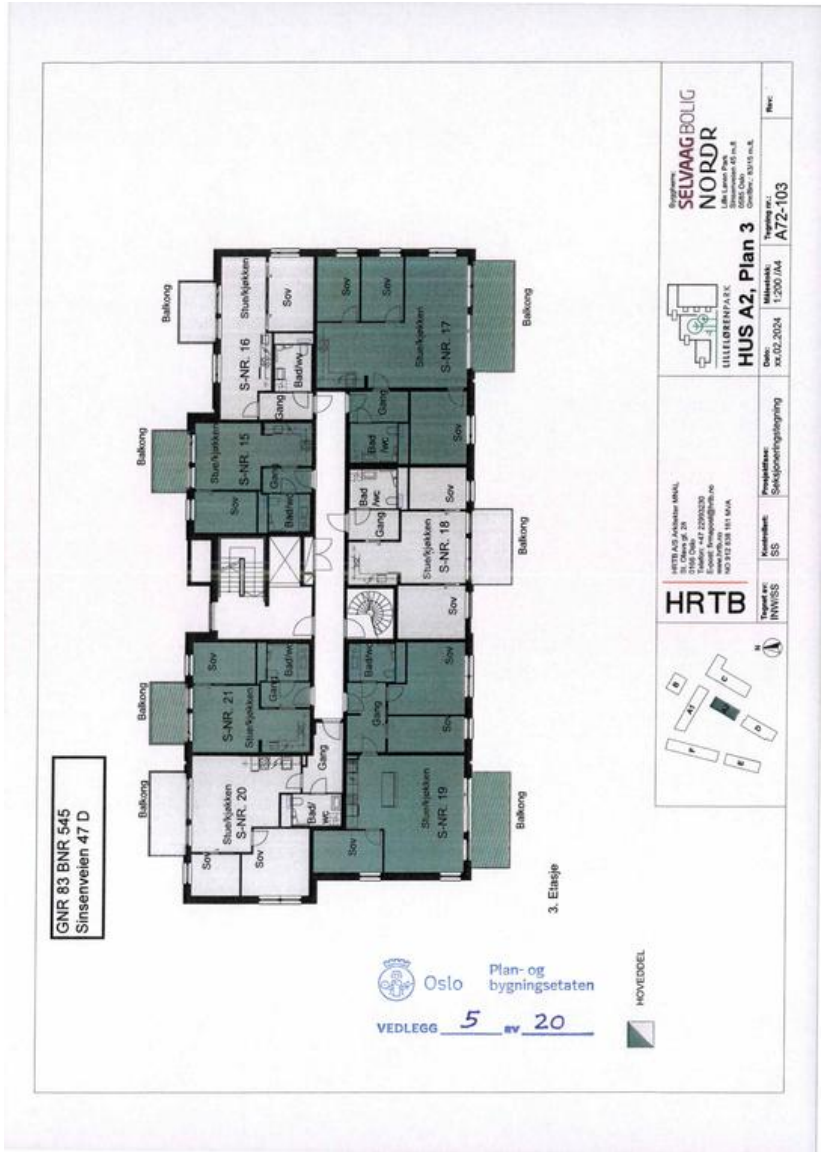
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/2179137/200
Uthentet 2024-11-27 14:11



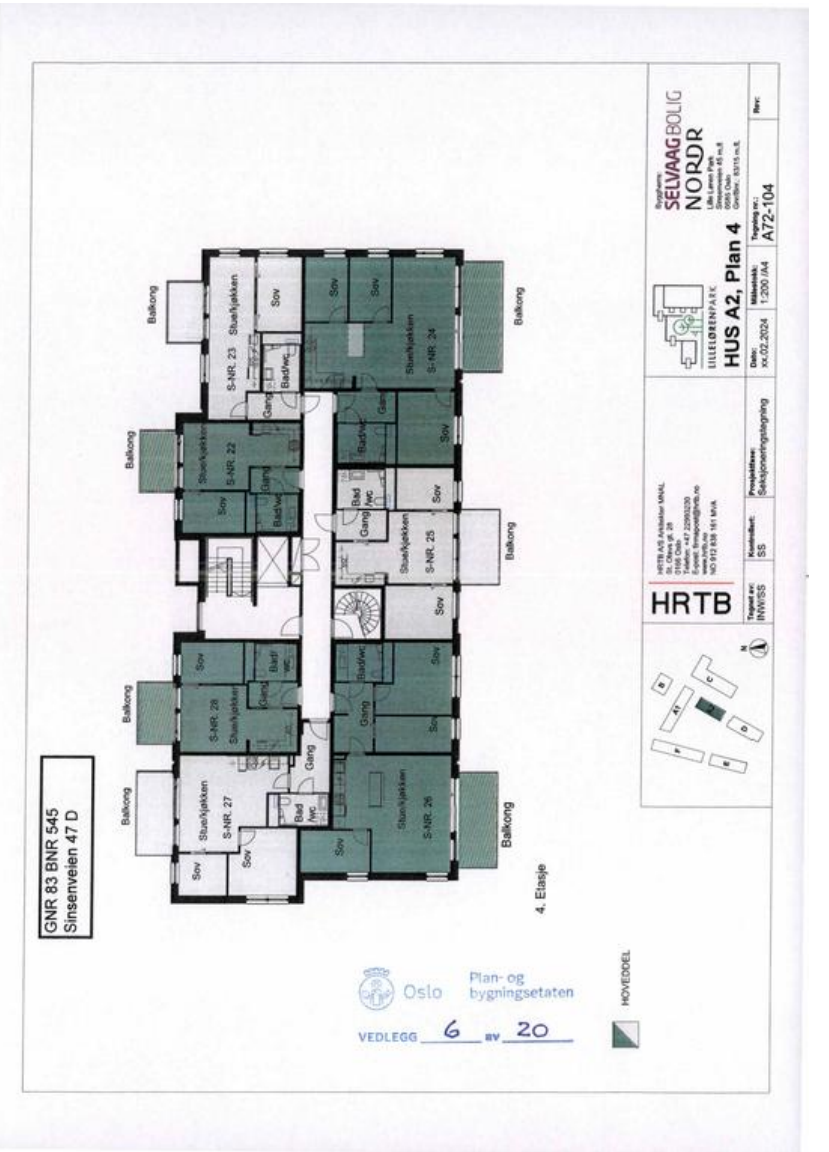
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/2179137/200
Uthentet 2024-11-27 14:11



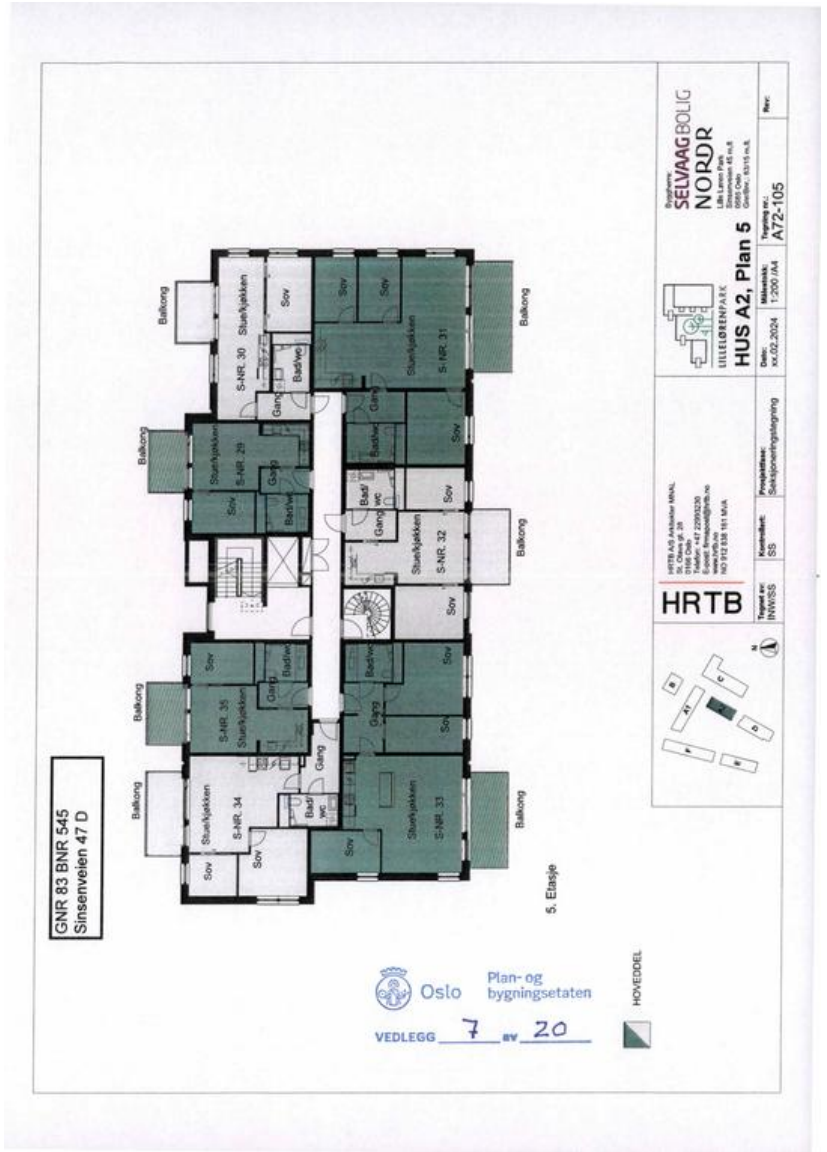
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/2179137/200
Uthentet 2024-11-27 14:11



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/2179137/200
Uthentet 2024-11-27 14:11



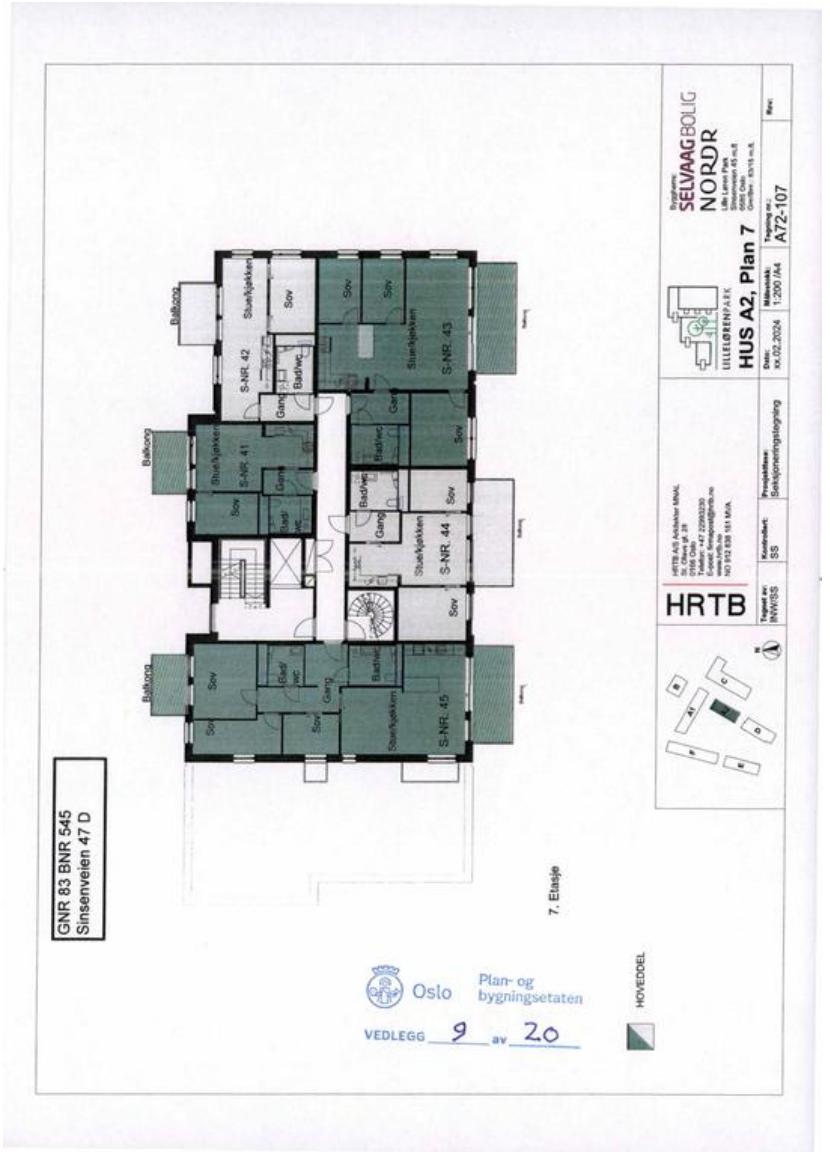
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/2179137/200
Uthentet 2024-11-27 14:11



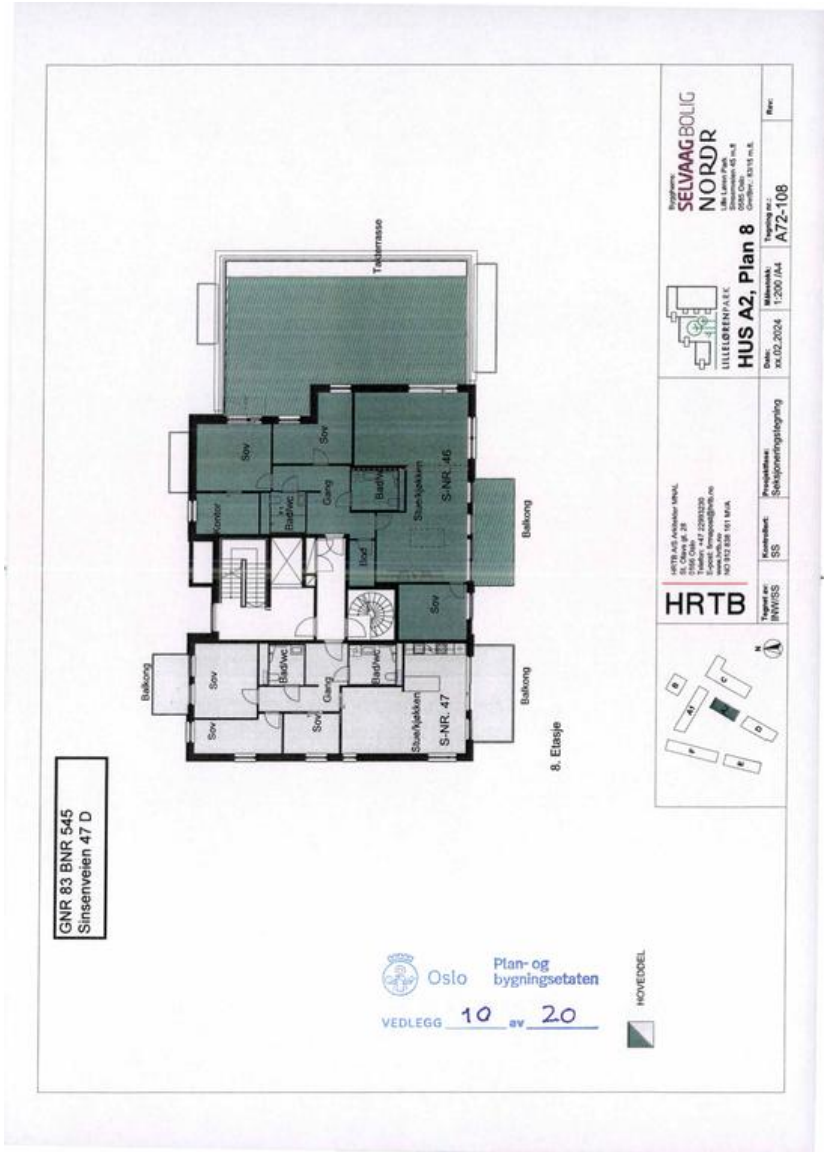
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/2179137/200
Uthentet 2024-11-27 14:11



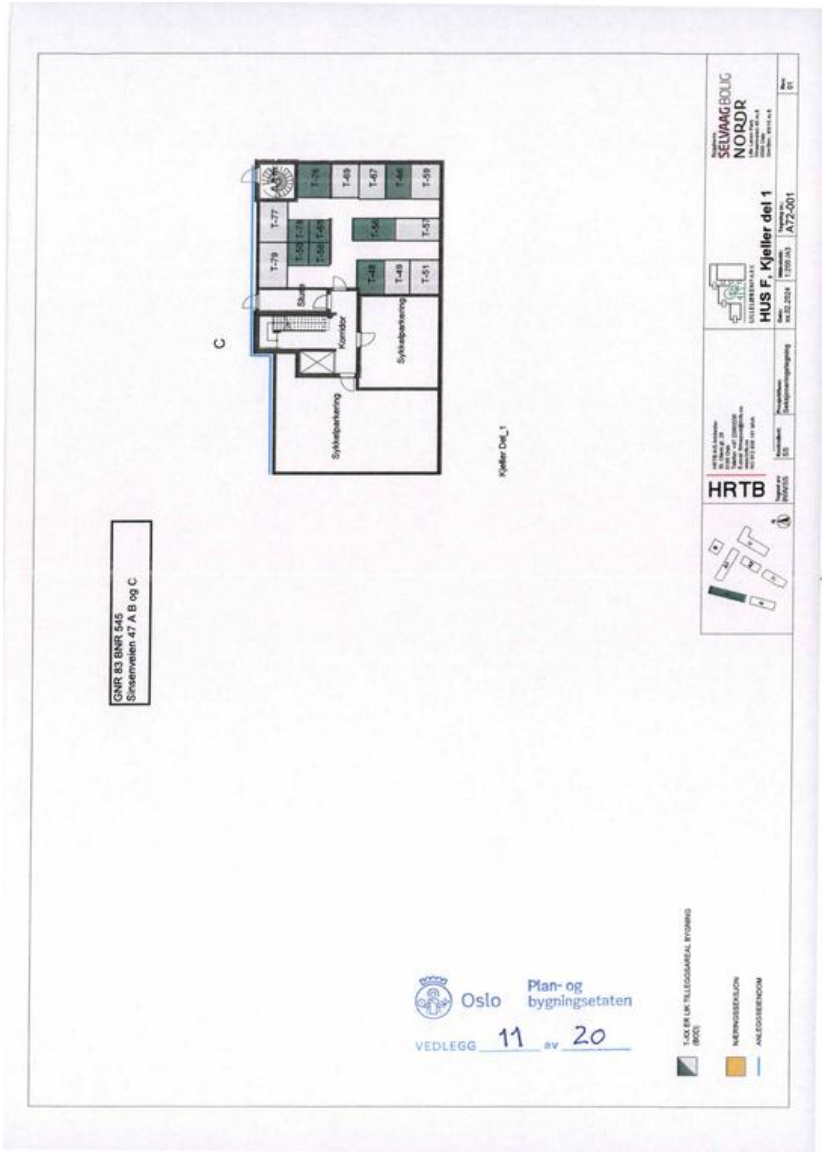
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/2179137/200
Uthentet 2024-11-27 14:11



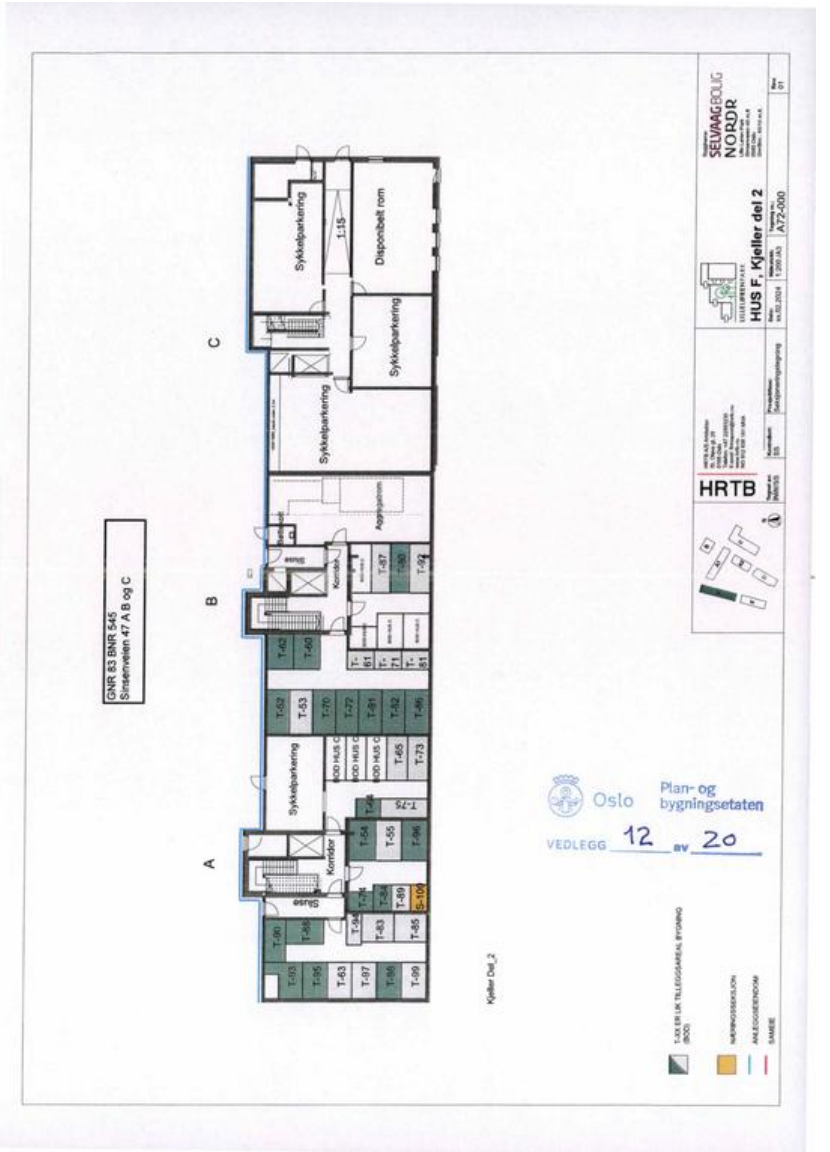
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/2179137/200
Uthentet 2024-11-27 14:11



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/2179137/200
Uthentet 2024-11-27 14:11



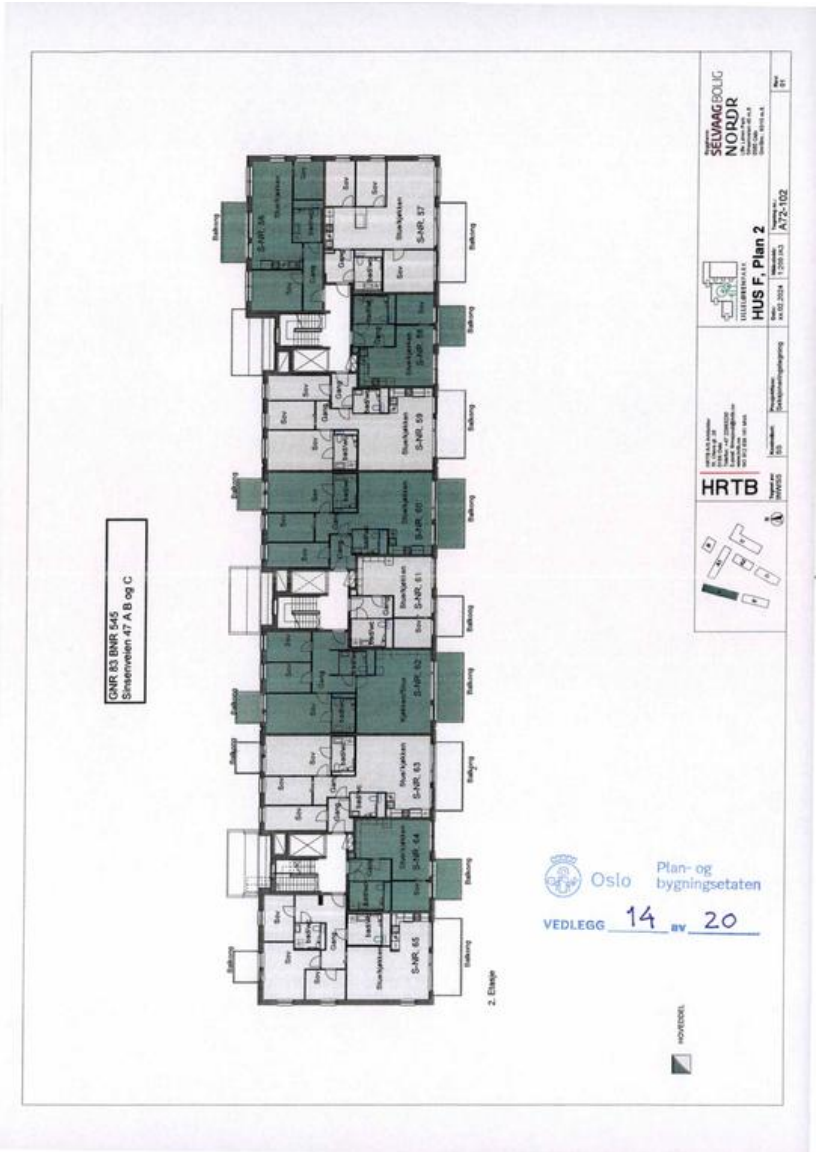
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/2179137/200
Uthentet 2024-11-27 14:11



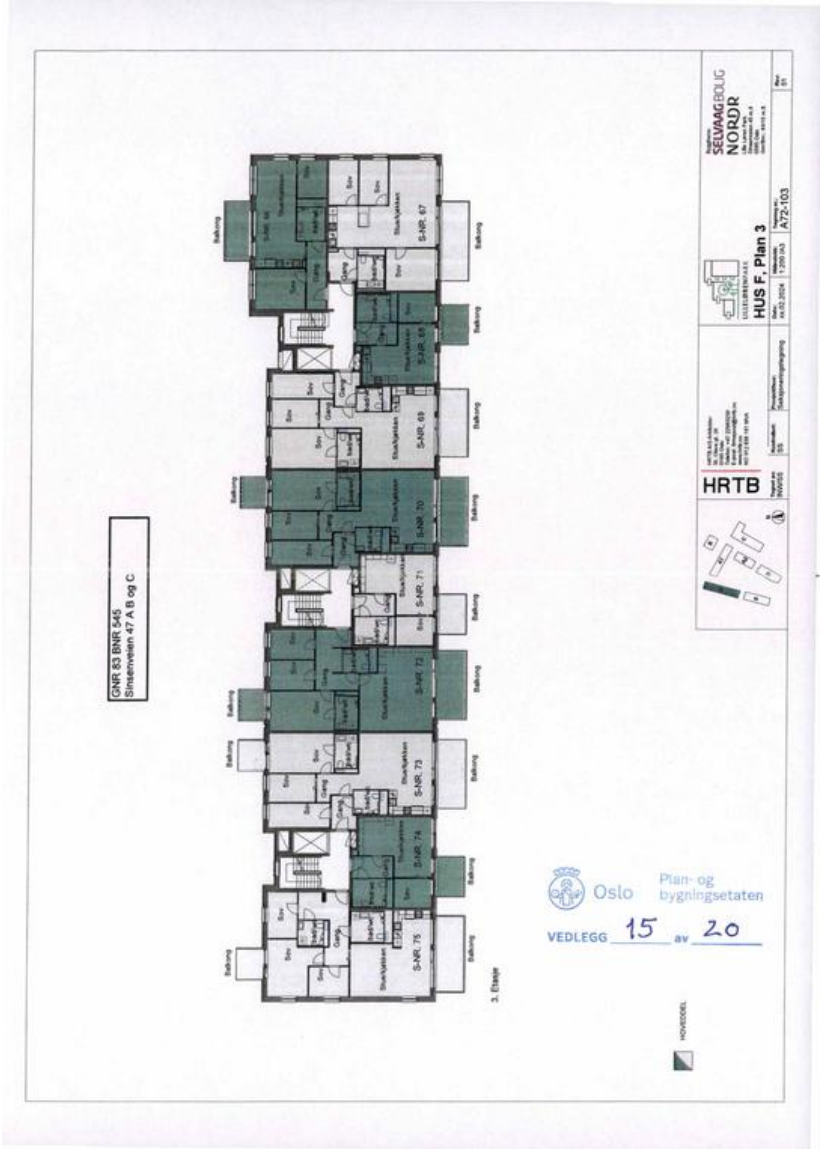
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/2179137/200
Uthentet 2024-11-27 14:11



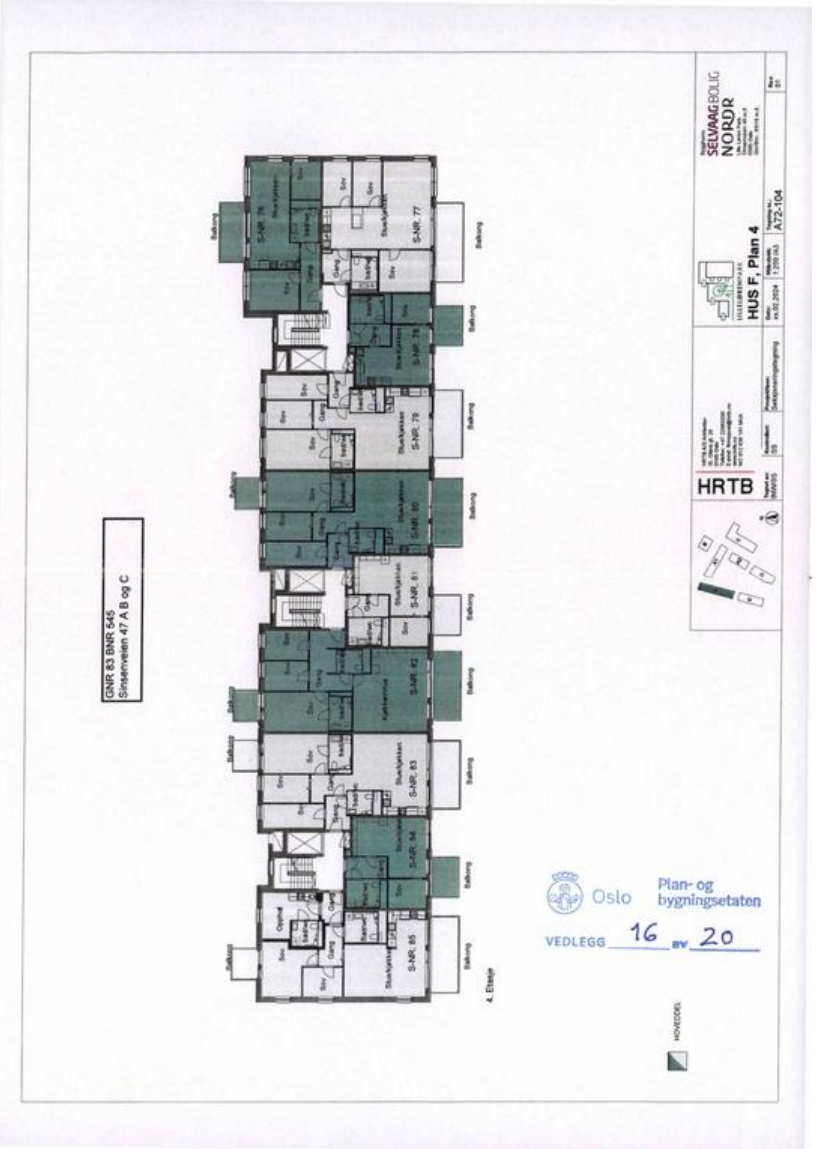
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/2179137/200
Uthentet 2024-11-27 14:11



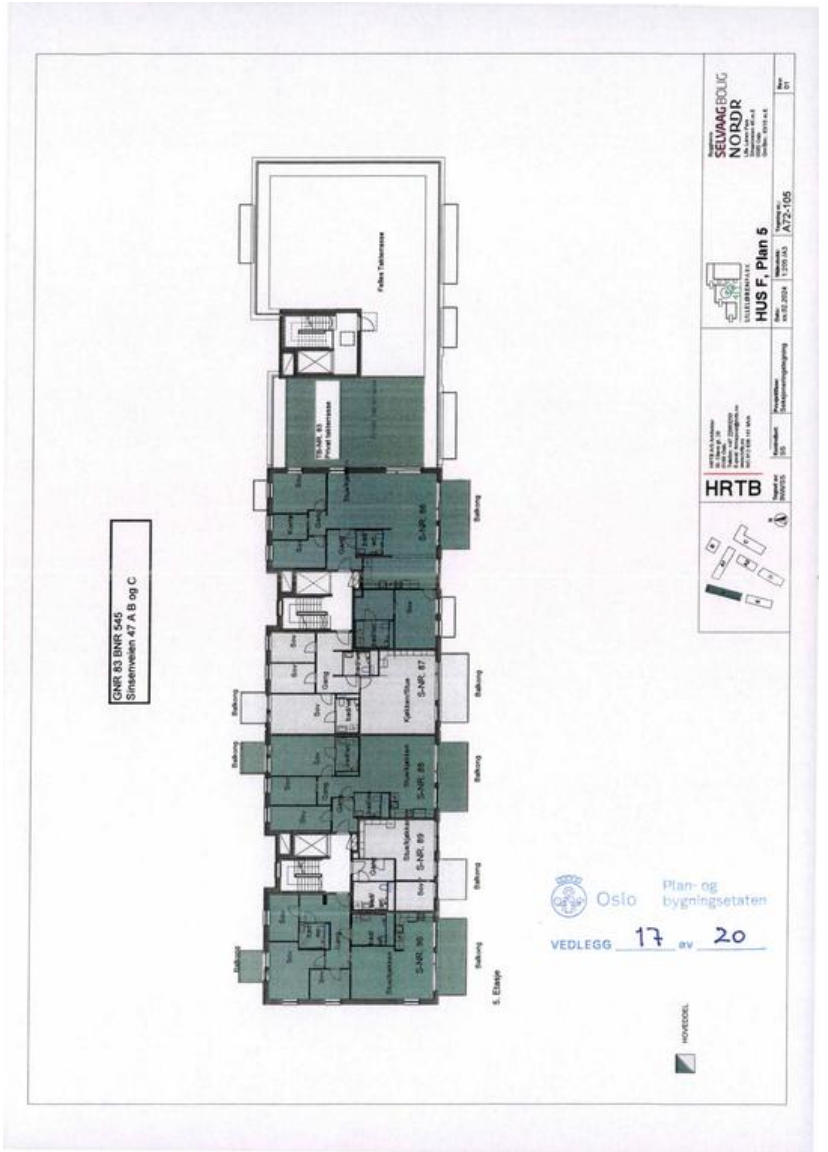
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/2179137/200
Uthentet 2024-11-27 14:11



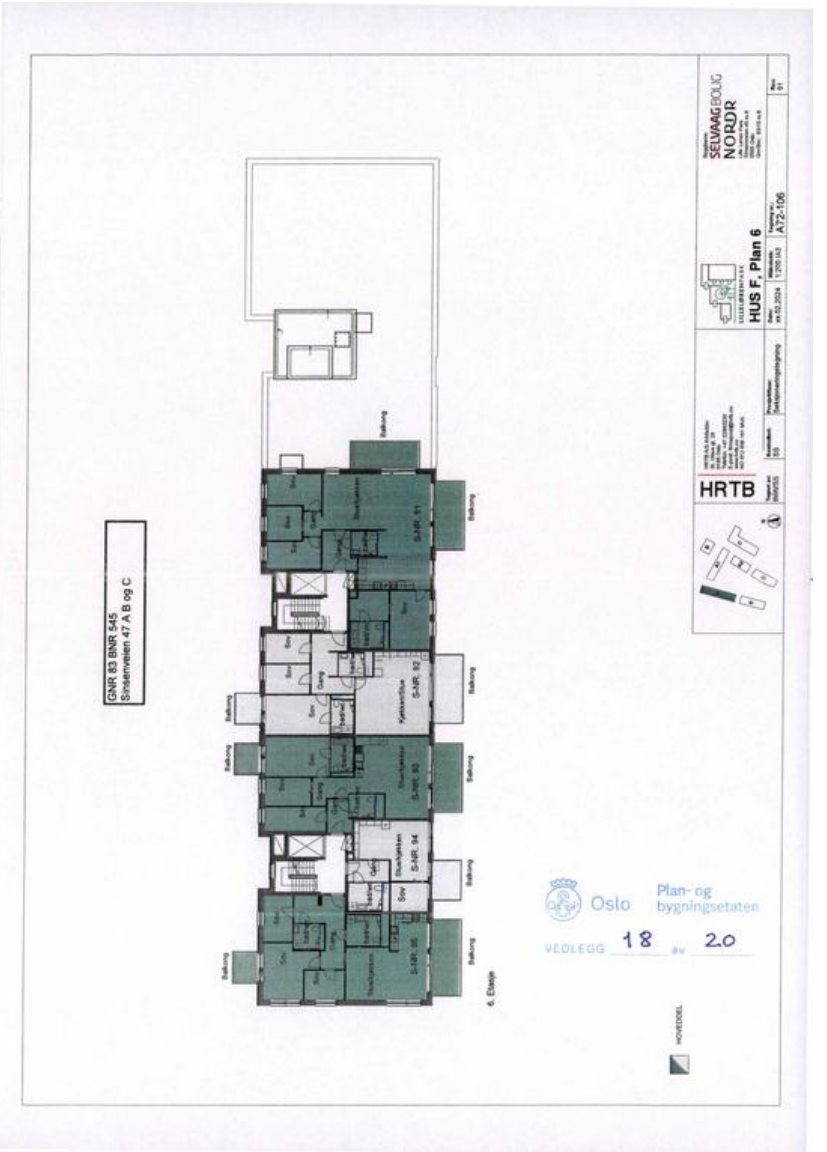
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/2179137/200
Uthentet 2024-11-27 14:11



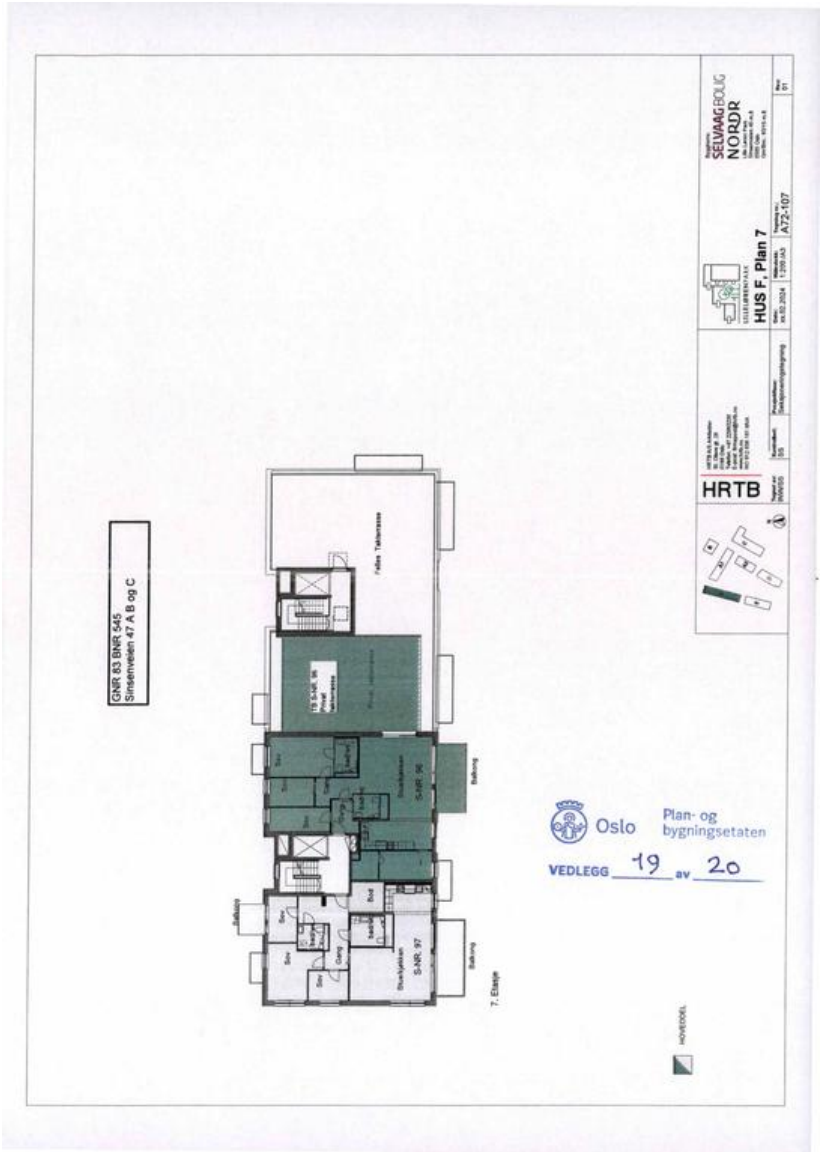
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/2179137/200
Uthentet 2024-11-27 14:11



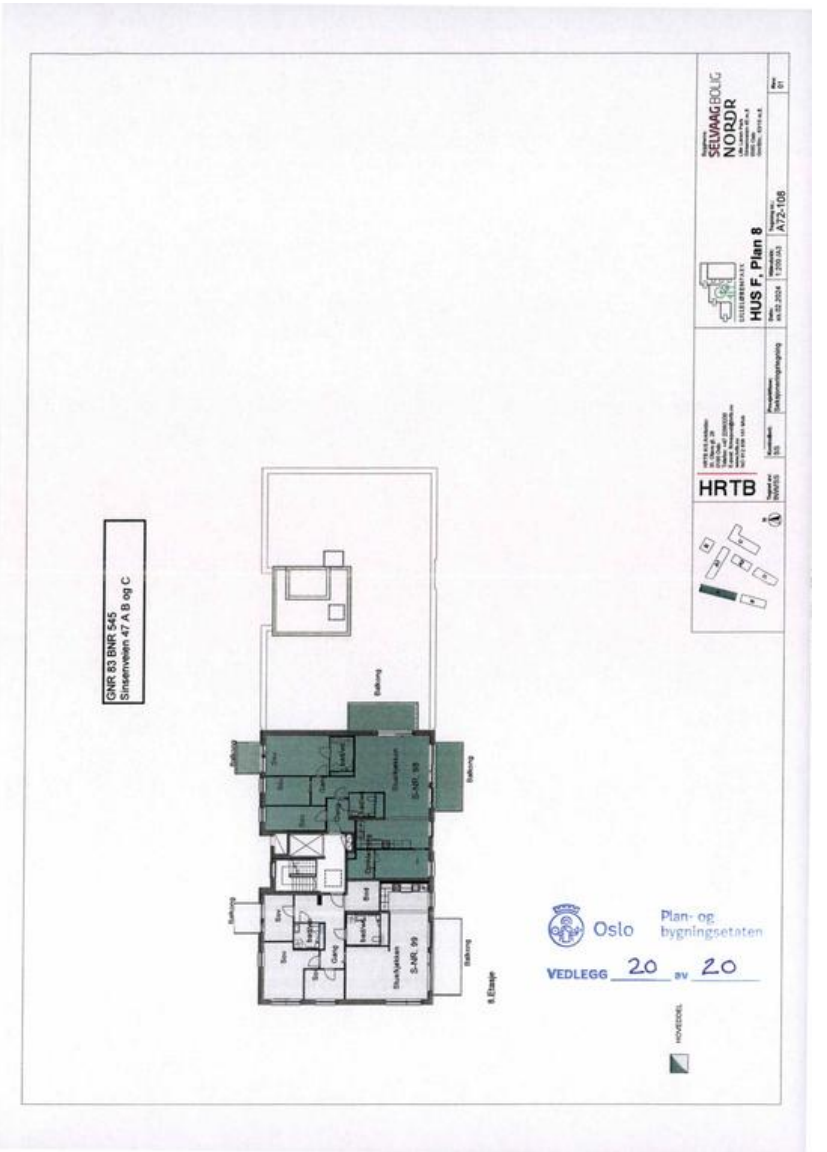
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/2179137/200
Uthentet 2024-11-27 14:11



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/2179137/200
Uthentet 2024-11-27 14:11



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/2179137/200
Uthentet 2024-11-27 14:11



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

Nedforinger og innkassinger er markert med stipling.

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.

Hvitevarer inngår ikke

Innvendige sjakter er medregnet i P-rom.
I P-rom inngår alle rom med unntak av rom merket med "bod"

Innredning som leveres

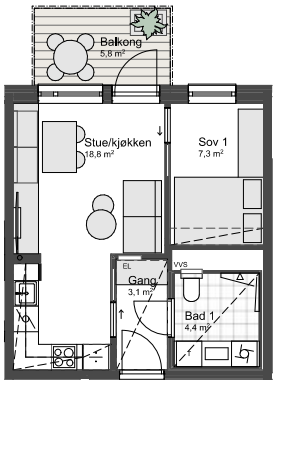
Innredning og møbleringsforslag følger ikke med leveransen

Beplantning følger ikke med leveransen.

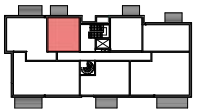
Overskap kjøkken

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

Overdekket areal







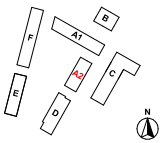
4. ETASJE

BRA: 37m2
P-rom 37m2

Balkong/terrasse: ca. 5,8m2

0 1 2 3 4 5 m.

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr



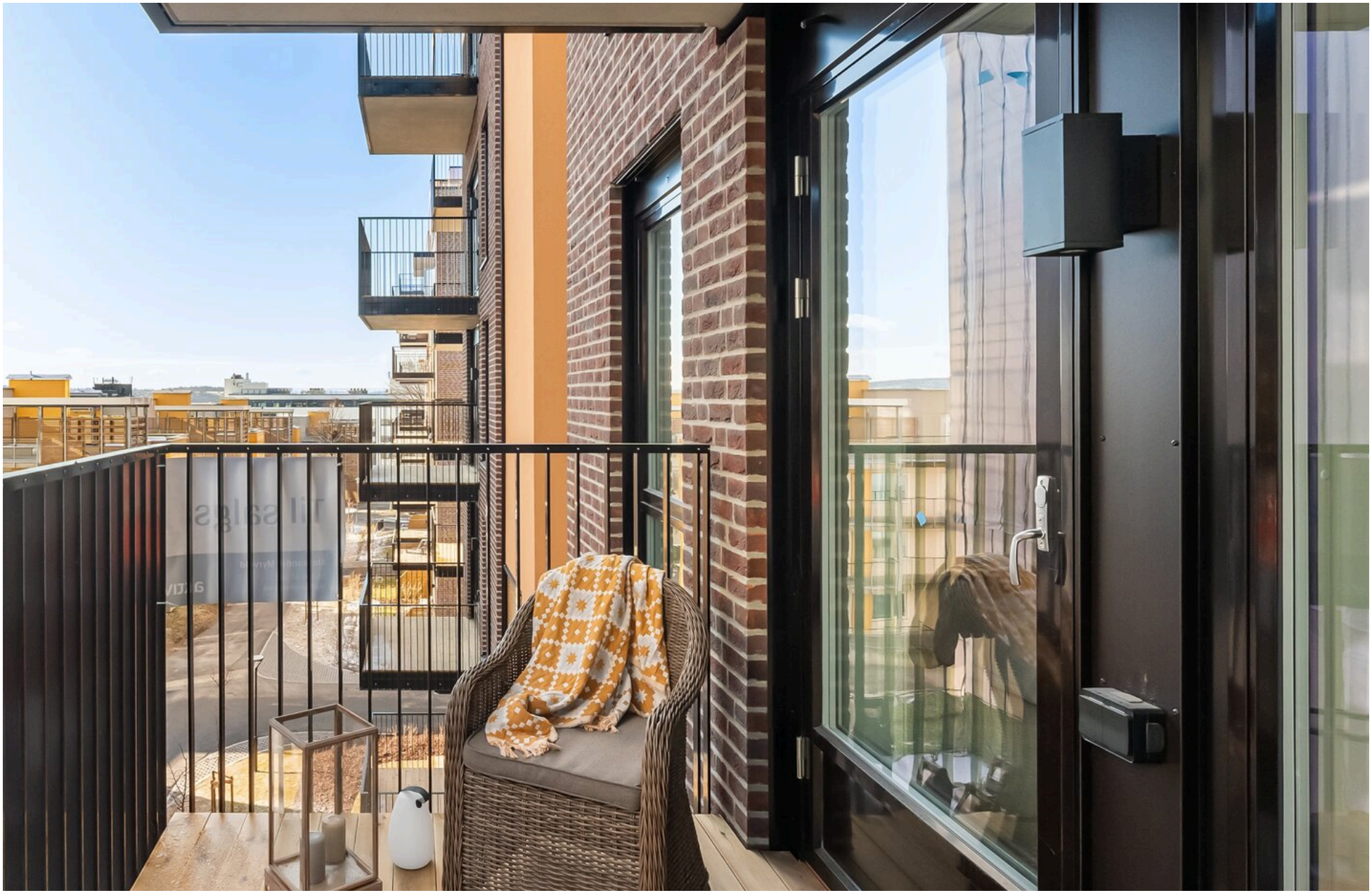
HRTB
HRTB A/S Arkitekter MNAL
St. Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

LILLELØRENPARK

Byggherre:
SELVAAG BOLIG NORDR

HUS A2, leilighet 119

Tegnet av:	Kontrollert:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
AK	IZ	14.06.2022	1:100, 1:800	A2-A71-119	



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***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 21-0087/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sinsenveien 47D 0585 OSLO

Betegnelse: Gnr 83, bnr 545, snr 28 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no