LØRENVEIEN 65

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Opplysninger fra forretningsfører
Vedtekter og husordensregler
Byggetegninger og ferdigattest
Kommunale opplysninger
Servitutt vedr. byggeavtale
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

Tilstandsrapport

Lørenveien 65, 0585 OSLO

OSLO kommune

gnr. 124, bnr. 292, snr. 4

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 92 m²



Befaringsdato: 20.02.2024 **Rapportdato:** 21.02.2024 **Oppdragsnr.:** 18477-24021 **Referansenummer:** LI8254

Autorisert foretak: Takstmann Kjetil Nilsen AS **Vår ref:** Anna Löfdahl

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Kjetil Nilsen
Uavhengig Takstingeniør
kjetil@takstpartner.no
959 30 920

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Takstmann Kjetil Nilsen AS
Bekkinga 172
1481 HAGAN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Takstmann Kjetil Nilsen AS
Bekkinga 172
1481 HAGAN

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av en seksjon nr 4 i Lørenporten 2 Sameie

Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Parkett og fliser på gulvene, samt malte flater på veggene.
Badene er flislagt på gulv og vegger. Det må alltids påregnes noe oppgraderinger/ overflatebehandlinger ved kjøp av brukt bolig.
Norema kjøkkeninnredning med hvite slette fronter.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie/borettslag med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Arealer

Gå til side

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Boligbygg med flere boenheter

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1 Etasje	87	0	0	87
Kjellerbod	0	5	0	5
Sum	**87**	**5**	**0**	
Sum BRA	**92**			

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

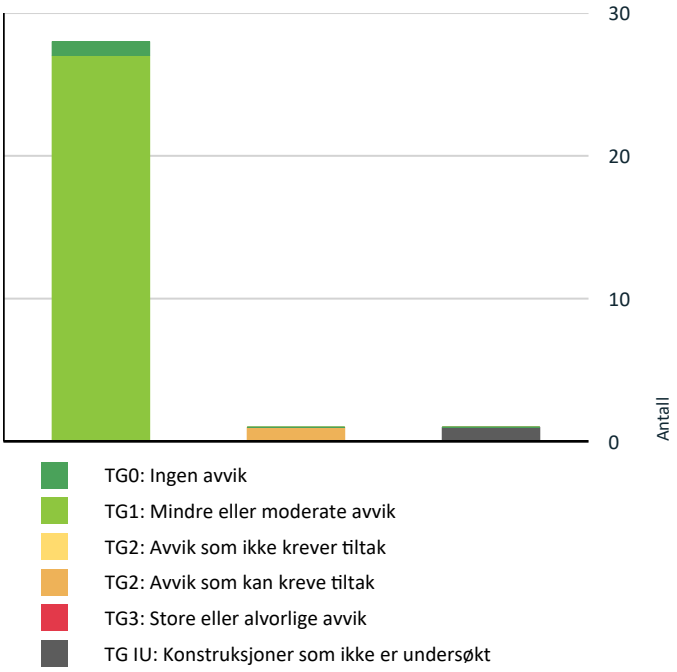
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Godkjente plantegninger er innhentet av megler og oversendt. Dagens planløsning kontrolleres opp imot mottatte plantegninger. Det er ikke kontrollert om tegninger er iht. byggesak, eller grunnlag for en evt. brukstillatelse/ferdigattest. Dette begrunnes med at eldre byggesaker kan strekke seg over flere år med et stort antall dokumenter som vil være vanskelig og sette seg inn i.

Takstmann Kjetil Nilsen AS
Bekkinga 172
1481 HAGAN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke kommer frem i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.
Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på EL-anlegg eller VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et eierskifte.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen utover hva som er beskrevet under hvert punkt.

Det er utført enkle fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktindikatoren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er utenpå eller bak membransjiktet. Utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom.
Varme, brann og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner men antas å være utført ihht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuelle observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv.

De reguleringsmessige forhold, samt pantattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.

Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapport.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning, generelt Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2020

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Erstattet parkett i gang med varmekabler og fliser

UTVENDIG

TG IU Bygning, generelt

Bygget er ført opp i mur/betong og stenderverk i tre.
Flatt tak tekket med papp eller lignende.
Utvendige fasader med teglstein, plater og malt pusset overflater.
Grunnmur av betong med støpt såle mot grunnforhold.
Adkomst til leiligheten via felles trapperom.

Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.
Kjøper må forøvrig sette seg inn borettslagets/sameiers vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold.
Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets/sameiets bygningsmasse.

Varme og lydisolering er forutsatt utført i hh til byggeårets normer og krav. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Stamme fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget/konstruksjonen.

Bygningsdelene er gitt TG ut fra generelle vurderinger og vurdering av levetider på bygningselement. En del bygningselement kan ha generelle levetider helt ned til 15 år (f.eks VVB og andre elektriske komponenter), mens andre bygningsdeler kan ha tilnærmet ubegrenset levetid. TG er satt ut fra en generell vurdering med ønske om å opplyse en kjøper om at det til stadighet må påregnes utbedringer og vedlikehold av en brukt eiendom. Jo eldre en bygning er, jo større tiltak må påregnes (jmf. også innledende tekst i dette dokumentet som forklare mer om TG / tilstandsgrad).

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

Da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m.
Sameiet er ansvarlig for felles og utvendig vedlikehold

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer, utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass. Hvitmalte karmer og lister.
Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.

Normal funksjon på vinduene, noe justering kan forekomme. Det er kun foretatt stikkontroll på funksjon av vinduene.

Innsetningsdetaljer, slik som beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Entredør fra Swedoor, B-30/ 40db tek.krav.

Innsetningsdetaljer, slik som beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt.

Normal funksjon på døren, noe justering på dør kan forekomme.

TG 1 Balkongdør

Hev/skyv balkongdør med 3 lags glass, utvendig aluminiumsbeslag. Hvitmalte karmer og lister.

Innsetningsdetaljer, slik som beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten

Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme. Det er kun foretatt stikkontroll på funksjon av dører.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til markterrasse på ca 14m² fra stuen, bygget med treverk og med terrassebord.

Det er montert utelys og stikkontakt på terrassen.

Fallforhold på balkong og terrasse er ikke vurdert da gulv ikke er tett, men med glippe mellom gulvbord.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater gulv består av: Parkett og fliser.

Overflater vegger består av: Malte flater.

Overflater himling består av: Malte flater. Innfelte downlights i entre.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Noe overflatebehandling av vegger og tak må alltids påregnes ved et eierskifte.
Normal slitasje på parketten, noe bruksslitasje må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i armert betong.

Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen.
Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det. Kontroll er utført i stue/kjøkken og på ett soverom

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Etasjeskillere fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner, samt bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke tatt hensyn til kosmetiske forhold, men selve konstruksjonselementet som er observert.
Etasjeskille er naturlig nok ikke tilgjengelig for inspeksjon uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Det er målt høydeforskjell på ca 5mm i stue/kjøkken gjennom hele rommet og målt ca 4mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 10mm i soverom gjennom hele rommet og målt ca 5mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll/dokumentasjon skal være gjennomført og godkjent er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.
Ferdigattest datert 25.05.2021. fra Plan og Bygg Oslo foreligger.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert til "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige hvite slette dører med hvitmalte karmer og lister.

Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme. Det er kun foretatt stikkontroll på funksjon av dører.

Andre innvendige forhold

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer ved teknisk anlegg/ funksjoner i boligen på befaringen.
Stamme fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget/konstruksjonen.

TG 1 Fast inventar

Skyvedørsgarderobe på hovedsoverom, samt garderobeskap på de andre soverommene

VÅTROM

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD 1

Generell

Bad fra byggeår med flislagte vegger og gulv. Malte plater med innfelte downlights i taket.
Det er montert dusjplass med glassdører, servant med underskap og innkasset/vegghengt wc på badet.
Opplegg for vaskemaskin.

Oppgitt søknadstidspunkt 07.04.2017 i rammetillatelse er hentet fra Plan- og bygningsetaten og er lagt til grunn for vurderinger som er gjort på baderommet.
Bygningene er prosjektert etter TEK17, det er Tek 17 som er lagt til grunn for vurdering av badet.

Foruten visuell besiktigelse har takstmann ikke kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende membran\tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner.

Det ble ikke opplyst om problemer ved teknisk anlegg/ funksjoner i boligen på befaringen.

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utførte arbeider på badet, badet er fra byggeår og utført av utbygger så det antas at styret sitter med full dokumentasjon på utførte baderomsarbeider. Ikke videre undersøkt av takstmannen.
Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Det foreligger ferdigattest på baderomsarbeidene. Ferdigattesten er utstedt av Plan- og bygningsetaten etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon av utførende håndverker.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Forutsetninger for ferdigattest er at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.
Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av at dokumentasjonskravet er ivaretatt.

1 ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflate vegger består av: Fliser fra byggeår

Overflate himling består av: Malte flater med innfelte downlights.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv og gulvvarme fra byggeår.

Gulvet fremstår med normal funksjonalitet, og fall mot sluk. Nedsenket gulv i dusjsonen med ca 1cm. Det er på badegulvet målt høydeforskjell fra gulv ved dør til overkant slukrist.
Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Fallforhold på badegulv anses som ivaretatt.

TEK-17 § 13-15: Preaksepterte ytelser på fallforhold

For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
A. Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
B. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.
C. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

1 ETASJE > BAD 1

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast hovedsluk er plassert i dusjsone, det er ikke hjelpesluk på badet.

Membran/tettesjik er en skjult konstruksjon og umulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Kontroll av tettesjik kan imidlertid til en hvis grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekklister fra utførende håndverker. Dette er ikke forelagt takstmann og membran/tettesjikt vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder/gjenværende levetid iht. Sintef Byggforsk 700.320.

Ikke synlig membran i sluk eller oppbrett ved terskel.
Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på membran, uavhengig kontroll, prosjekteringsplan/kontrollplaner eller lignende.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll/dokumentasjon skal være gjennomført og godkjent er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.
Ferdigattest datert 25.05.2021. fra Plan og Bygg Oslo foreligger.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

1 ETASJE > BAD 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad består av inn-utadslående dusjvegger, servant m/underskap, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Normal god funksjon på innredningen.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD 1

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk felles avtrekksventil i himling, samt spalteåpning mellom dørblad og dørterskel.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

1 ETASJE > BAD 1

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltagning på våtrom da konstruksjonen er mindre enn 5 år og har fremvist dokumentasjon som ferdigattest

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad. Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig fukt i området.

1 ETASJE > BAD 2

Generell

Bad fra byggeår med flislagte vegger og gulv. Malte plater med innfelte downlights i taket.
Det er montert dusjplass med glassdører, servant med underskap og innkasset/vegghengt wc på badet.

Oppgitt søknadstidspunkt 07.04.2017 i rammetillatelse er hentet fra Plan- og bygningsetaten og er lagt til grunn for vurderinger som er gjort på baderommet.
Bygningene er prosjektert etter TEK17, det er Tek 17 som er lagt til grunn for vurdering av badet.

Foruten visuell besiktigelse har takstmann ikke kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende membran\tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner.

Det ble ikke opplyst om problemer ved teknisk anlegg/ funksjoner i boligen på befaringen.

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utførte arbeider på badet, badet er fra byggeår og utført av utbygger så det antas at styret sitter med full dokumentasjon på utførte baderomsarbeider. Ikke videre undersøkt av takstmannen.
Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Det foreligger ferdigattest på baderomsarbeidene. Ferdigattesten er utstedt av Plan- og bygningsetaten etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon av utførende håndverker.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Forutsetninger for ferdigattest er at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.
Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av at dokumentasjonskravet er ivaretatt.

1 ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflate vegger består av: Fliser fra byggeår

Overflate himling består av: Malte flater med innfelte downlights

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Tilstandsrapport

Dør og vindu til badet er plassert i våtsone, men det er montert dusjvegger rundt dusjsone.

Dusjnisje på bad har en definert våtsone som er på min. 1 m. ut på hver side utenfor dusjnisje. Dør på bad er plassert innenfor denne våtsonen.
Dette har liten betydning, men standardens strenge krav gjør at dette vurderes til TG 2.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tiltak for utbedring av registrert avvik dør/vindu står for nærme dusjsonen er vanskelig å gjøre noe med pga rommets utforming og plassering av installasjonene.
Viktig at det benyttes dusjvegger ved dusjing.

1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv og gulvvarme fra byggeår.

Gulvet fremstår med normal funksjonalitet, og fall mot sluk. Nedsenket gulv i dusjsonen med ca 1cm. Det er på badegulvet målt høydeforskjell fra gulv ved dør til overkant slukrist.
Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Fallforhold på badegulv anses som ivaretatt. Det ble registrert noen små avvik jmf preaksepterte løsninger, men funksjonskravet er ivaretatt og takstmannen legger dette til grunn for vurdering rundt fallforholdene.

TEK-17 § 13-15: Preaksepterte ytelser på fallforhold

For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
A. Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
B. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.
C. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast hovedsluk er plassert i dusjsone, det er ikke hjelpesluk på badet.

Membran/tettesjik er en skjult konstruksjon og umulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Kontroll av tettesjik kan imidlertid til en hvis grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekklister fra utførende håndverker. Dette er ikke forelagt takstmann og membran/tettesjikt vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder/gjenværende levetid iht. Sintef Byggforsk 700.320.

Ikke synlig membran i sluk eller oppbrett ved terskel.
Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på membran, uavhengig kontroll, prosjekteringsplan/kontrollplaner eller lignende.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll/dokumentasjon skal være gjennomført og godkjent er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.
Ferdigattest datert 25.05.2021. fra Plan og Bygg Oslo foreligger.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad består av inn-utadslående dusjvegger, servant m/underskap og veggmontert toalett.

Normal god funksjon på innredningen.

1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk felles avtrekksventil i himling, samt spalteåpning mellom dørblad og dørterskel.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltagning på våtrom da konstruksjonen er mindre enn 5 år og har fremvist dokumentasjon som ferdigattest

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad. Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig fukt i området.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Norema kjøkkeninnredning med hvite slette fabrikklakkerte fronter, laminert benkeplate, enkel oppvaskkum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin. Integrert komfyr med induksjon steketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel.

Det er montert komfyrvakt over steketoppen og lekkasjestopper i kjøkkenbenken.

Normal bruksslitasje på kjøkkeninnredning.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk fra ventilator i kokesone på kjøkken.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Kjøkken:
Vannrør med flexitslanger til blandebatteri, samt plast avløpsrør i kjøkkenbenken. Vannrør ligger skjult i vegg.

Bad:
Skjulte vann og avløpsrør til installasjonene.

Fordelerskap med stoppekraner er plassert i entre.
Avrenning fra fordelerskap for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann på bad 1

Ingen synlig merking av vannrør i fordelerskap eller på vannrørene, stoppekraner er merket og det er laget en oversikt av disse i fordeleskapet.
Det anbefales i Sintef Byggforsk sin rørbok følgende:
8.4 Merking av rørkurser.
Rørkursene må merkes i fordelerskapet med lengde og hvor de leverer vann. Egen kursoversikt og skjema for egenkontroll følger som regel med fordelerskapet.
Konsulter leverandøren.

Stoppekraner for kjøkken og bad/wc er lokalisert i fordelerskap og funksjonstestet.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 1 Avløpsrør

Det er felles avløps-rør i sameiet.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.
Avløpsrør og soil antas å være fra byggeår.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i leiligheten. Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

TG 1 Vannbåren varme

Leilighet er utstyrt med vannbårent varmeanlegg med Fjernvarme som oppvarmingskilde. Baderommene er utstyrt med vannbåren varme som er koblet sammen med radiatoranlegget.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjontestet på befaring, men antas og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

Tilstandsrapport

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Eier/bruker er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i henhold til gjeldende regelverk.

Opplysninger om det elektriske anlegget er gitt av eier.

Sikringsskap med automatsikringer. Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.
Det er foreligger en samsvarserklæring på leilighetens nyanlegg utført av Ørnulf Wiig Installasjon AS av leiligheten datert den 26.10.2020. Takstmannen legger denne til grunn for vurdering av det elektriske anlegget i leiligheten da eier ikke har utført noe elektrisk arbeid i leiligheten etter dette.

Det elektriske anlegget ikke er vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Tilstandsrapport

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
   2020 Byggeår. Opplyst av eier
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Opplyst av eier
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Byggeår. Opplyst av eier

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Opplyst av eier
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei Opplyst av eier
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Opplyst av eier

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Tilstandsgrad er satt ut fra gitte opplysninger om det elektriske anlegget fra eier, visuell kontroll av takstmannen og fremviste samsvarserklæringer.

Møbler og inventar er ikke flyttet på befaringen og alt elektrisk anlegg er derfor ikke besiktiget.
Det ble ikke observert eller opplyst om feil/skader på det elektriske anlegget i leiligheten på befaringsdagen.

Takstmannen kan ikke vurdere det elektriske anlegget i sin helhet og takstmannen anbefaler alltid en generell utvidet el-kontroll av anlegget fra en autorisert elektriker.
Det elektriske anlegget er ukjent for takstmannen og det anbefales en generell kontroll av anlegget.

Det elektriske anlegget er fra byggeår.

Takstmann Kjetil Nilsen AS
Bekkinga 172
1481 HAGAN

Tilstandsrapport

TG 1 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Hver eneste boenhet skal ha minst én røykvarsler i hver etasje, og du skal tydelig kunne høre varselsignalet. Det betyr at du helst ikke skal ha mer enn én dør mellom røykvarsler og soverom eller oppholdsrom. Videre skal du ha et godt sikret brannalarmanlegg. Det betyr at beboere i bygninger med flere enheter blir varslet dersom det brenner i fellesområder eller hos naboer. Har du store loft og kjellere kan det være hensiktsmessig med en røykdetektor.

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og sprinkelanlegg

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Det ble fremvist håndslukkeapparat på befaringen
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Det er montert felles brannvarsling system i leiligheten som er tilkoblet strøm
4. Er det skader på røykvarslere?
   Ukjent Røykvarsler er ikke funksjonstestet

Takstmann Kjetil Nilsen AS
Bekkinga 172
1481 HAGAN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Takstmann Kjetil Nilsen AS
Bekkinga 172
1481 HAGAN

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²					
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**
1 Etasje	87			87	14	
Kjellerbod		5		5		
SUM	**87**	**5**			**14**	
SUM BRA	**92**					

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Entré , 3 Soverom , Bad 1, Bad 2, Stue/kjøkken , Bod		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".
Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.
Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940:2023
Sjakt i tilknytning til badene er i den forbindelse hensyntatt i arealberegningen.

Oppgitt areal er målt på stedet. Fremlagt planskisse fra prospekt viser en sjakt/kanal mellom stue/kjøkken og bad I, og soverom/ bad II. Ihht til takstbransjens rettningslinjer for arealmåling skal dette arealet medtas som BRA, arealet er ikke tilgjengelig for oppmåling for takstmannen.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på ca 5m²

Disposisjonsrett på bodene er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.
Bod er fremvist av eier for oppmåling av areal BRA-e. Boder i borettslag er generelt å betrakte som fellesareal og det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod. Omgjøring/salg av fellesareal i regi av borettslaget kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten.
Takstingeniøren kan ikke ta hensyn til om slike omdisponeringer av fellesareal/boder utføres i ettertid av denne befaring.

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.”

Stuen har utgang til marterrasse med gulvflate på ca. 14 m² TBA i rapporten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Godkjente plantegninger er innhentet av megler og oversendt. Dagens planløsning kontrolleres opp imot mottatte plantegninger. Det er ikke kontrollert om tegninger er iht. byggesak, eller grunnlag for en evt. brukstillatelse/ferdigattest. Dette begrunnes med at eldre byggesaker kan strekke seg over flere år med et stort antall dokumenter som vil være vanskelig og sette seg inn i.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	84	3

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Forskrift Tryggere bolighandel § 2-20.Oppmåling av areal.
Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal (BRA), i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. Den bygningssakkyndige skal oppgi det totale bruksarealet, og fordelingen mellom primærdel (P-ROM) og sekundærdel (S-ROM).
Det er altså kun nødvendig å oppgi hvor mange kvm P-ROM og S-ROM det er i en bolig, og ikke hvilke rom det gjelder.

Takstmann Kjetil Nilsen AS
Bekkinga 172
1481 HAGAN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2024	Kjetil Nilsen	Takstingeniør
	Anette Hadberg Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	292		4	4786 m²	I følge opplysninger hentet fra Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Lørenveien 65

Hjemmelshaver
Olsen Anette Hadberg, Fossheim Lars-Petter

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Lørenporten 2 Sameie	87 / 11514	OBOS Eiendomsforvaltning AS	925872423

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

Sameiet består av 167 seksjoner.
Lørenporten 2 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 925872423, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune
Gårds- og bruksnummer: 124 -292

Gjennomgående leilighet beliggende i blokkens 1. etasje, bestående av entre, 3 soverom, stue med åpen kjøkkenløsning, bod og 2 bad. Utgang til markterrasse fra stuen.

Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Parkett og fliser på gulvene, samt malte flater på veggene.
Badene er flislagt på gulv og vegger. Det må alltids påregnes noe oppgraderinger/ overflatebehandlinger ved kjøp av brukt bolig.
Norema kjøkkeninnredning med hvite slette fronter.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod, garasjeplass i felles garasjeanlegg, samt bruk av fellesarealer.
Ellers vanlig gateparkering etter stedets regler

Det henvises til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger. Eventuelle kjøpere oppfordres til å ha med fagmann på befaring før et eventuelt kjøp. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. Ferdigattester er ikke innhentet av takstmannen og det er heller ikke undersøkt om det er gjort endringer på boligen som er søknadspliktig. Forøvrig ingen andre forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7575311			

Kommentar
Fellespolise for sameiets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Eier påviste og ga opplysninger på befaringen.	Gjennomgått	0	Nei
Årsberetning/regnskap		Tilsendt på mail	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger		Tilsendt på mail	Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring		Tilsendt på mail	Gjennomgått	0	Nei

Takstmann Kjetil Nilsen AS
Bekkinga 172
1481 HAGAN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Takstmann Kjetil Nilsen AS
Bekkinga 172
1481 HAGAN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/LI8254

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	316230096

Adresse	Lørenveien 65		
Postnummer	0585	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☒ Ja ☐ Nei

Navn på hjemmelshaver Lars-Petter Fossheim

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2020	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	3år2mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Lars-Petter	**Selger1etternavn**	Fossheim
Selger2fornavn	Anette Hadberg	**Selger2etternavn**	Olsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 23.02.2024

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Det er en pågående utbygging nord for Lørenveien 65, der det blir anlagt aktivitetspark til fordel for nabolaget.

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
23.02.2024

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☒ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 23.02.2024

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Olsen, Anette Hadberg

Signert av

Fossheim, Lars-Petter

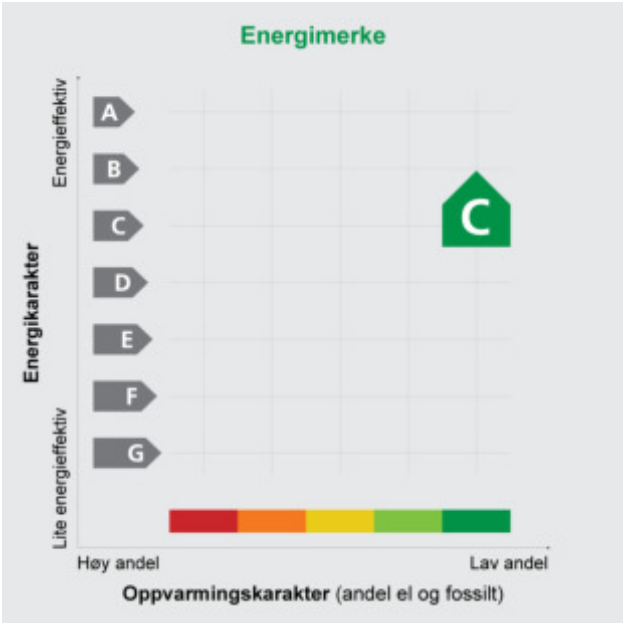
Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
23.02.2024

ENERGIATTEST

Adresse	Lørenveien 65
Postnr	0585
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	124
Bnr.	292
Seksjonsnr.	4
Festenr.	
Bygn. nr.	300637909
Bolignr.	H0103
Merkenr.	A2020-1194915
Dato	23.10.2020



Innmeldt av	Bygg Control AS v/ Tomas Duda

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2020	
BRA:	87,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	22.10.2020	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.015	

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lørenveien 65
Postnr/Sted: 0585 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0103
Dato: 23.10.2020 14:31:11
Energimerkenummer: A2020-1194915
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Bygg Control AS v/ Tomas Duda

Gnr: 124
Bnr: 292
Seksjonsnr: 4
Festenr:
Bygnnr: 300637909

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	6364339630
ByggIdentId	596470006
BruksenhetsIdentId	6263081655
AdresseIdentId	6263069805
VegAdresseIdentId	285180274

Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0301
Gnr.	124
Bnr.	292
Snr.	4
Fnr.	
Gateadresse	Lørenveien 65
Postnummer	0585
Poststed	OSLO
Bygningsnr.	300637909
Bolignr.	H0103
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	23.10.2020
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2020

Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Ja
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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	55 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	18 m²
Oppvarmet BRA	87 m²
Totalt BRA	87 m²
Oppvarmet luftvolum	224 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 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	1,02 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	109,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,40 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	22.10.2020
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	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	82 %
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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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)	0,51
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,59
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	0,90
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 varmesystem.	0,80

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
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	1,000
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 biobrenselbasert 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	23.10.2020
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	6,015
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

NettoEnergibudsjettPrKvm

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	31,3
Ventilasjonsvarme	6,0
Varmtvann	29,8
Vifter	6,2
Pumper	1,2
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	103,4

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9667 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	111,12 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6511 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	111,12 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9667 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	3156 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	6511 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9667 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20 %



Meglers verdivurdering

LØRENVEIEN 65

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren den 24.02.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Anna Löfdahl.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lørenveien 65, 0585 OSLO

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2020

GNR 124 BNR 292 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Frydenberg øst

Verdivurdert til

7 900 000

-	7 900 000	94 048
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	84 m²
BRA	92 m²
Byggeår	2020

Fellesutgifter	4 175
Formue	-
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Lørenveien 63 B 93 m² 2019 6. etg 3 sov	17.01.2024	8 450 000	**9 200 000**	0	9 200 000	**98 925**
2 Lørenvangen 21 B 91 m² 2020 3. etg 3 sov	13.02.2024	8 400 000	**8 900 000**	0	8 900 000	**97 802**
3 Lørenveien 69 A 98 m² 2020 7. etg 3 sov	17.01.2024	9 200 000	**9 000 000**	0	9 000 000	**91 837**
4 Lørenveien 59 B 91 m² 2018 6. etg 3 sov	18.10.2023	8 650 000	**8 450 000**	0	8 450 000	**92 857**
5 Lørenveien 65 83 m² 2020 6. etg 3 sov	09.01.2024	7 790 000	**7 790 000**	0	7 790 000	**93 855**

Lys og svært tiltalende 4-roms endeleilighet. Leiligheten ligger sentralt på Løren med kort vei til alt man trenger i hverdagen. Delikat flislagt entre med varme i gulv. Romslig stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang til solrik terrasse på 14 kvm. 3 soverom og 2 baderom. Garasje medfølger.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er

PrivatMegleren 24.02.2024

Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.12.2020		10.12.2020	-	6 295 000	-	6 295 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. kjøpt på prosjekt

Leiligheter til salgs i Frydenberg øst grunnkrets nå

18
leiligheter til salgs

7.1M
6.9M
6 585 000 Prisantydning i snitt
6.3M
6.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
47
dager

Leiligheter solgt i Frydenberg øst grunnkrets siste 3 mnd

40
leiligheter solgt

6 312 000 Salgspris i snitt
6 288 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
28
dager

for 0.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

101 727 Frydenberg øst grunnkrets i snitt siste 3 mnd
99 376 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd
94 048 Lørenveien 65 Totalpris 7 900 000

Kvartal Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Kvartal v/Anna Löfdahl
Sigurd Hoels vei 1, 0655 OSLO
E-post: WM120_3005100@usermail.webmegler.no

7600169 7638/4 26.01.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 26.01.2024.

Boligselskap:	7638, Lørenporten 2 Sameie
Organisasjonsnr:	925.872.423
Eier:	Anette Hadberg Olsen Lars-petter Fossheim
Leieobjekt:	4
Seksjonsnummer:	4
Adresse:	Lørenveien 65, 0585 OSLO
Hjemmeside:	https://vibbo.no/lorenporten-2

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:
- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Tryg Forsikring - polise nummer 7575311.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Garasjeplasser er beliggende i egen anleggseiendom Gnr 124 Bnr 291. Ideel eierandel for garasjeplass er 1/126 del pr p-plass. Dersom andelen i garasjeeiendommen ikke skal følge boligen v/salg, må partene selv besørge tinglysing av andelen til sameiers boligseksjon i Lørenporten 1 eller 2 sameie.Garasjene er tinglyst som realsameie og kan ikke selges eller overføres til andre enn eiere av boligseksjoner i Lørenporten 1 eller Lørenporten 2. Gebyr iht vår prisliste ved salg. Ikke alle seksjoner som har p-plass.
- Spørsmål om eventuelle ledige/usolgte parkeringplasser rettes til Selvaag v/Camilla Stensrud cj@selvaagbolig.no
- Garasjeeiendommen har egen forsikringsavtale. Tryg Forsikring; avtalenr: 7575311
- Fjernvarme - innkreving og avregning ved Eviny (tdl. BKK): https://www.eviny.no/login.
- Ladeboksene administreres av selskapet Meshcrafts og via appen “SmartCharge". Her blir hver lading fakturert beboer med betalingskort/Paypal(Du kan også velge ukentlig betaling i appen).
- Felleskostnadene øker for bolig og næring øker med 8,5% fra 1.1.24
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.975,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	3.524,-
Bredbånd	138,-
Digital-TV	313,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2022 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	70,-	0,-	12.366,-	0,-

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kristina Bennin tlf.22 99 18 77 ev. pr. e-post: kristina.bennin@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

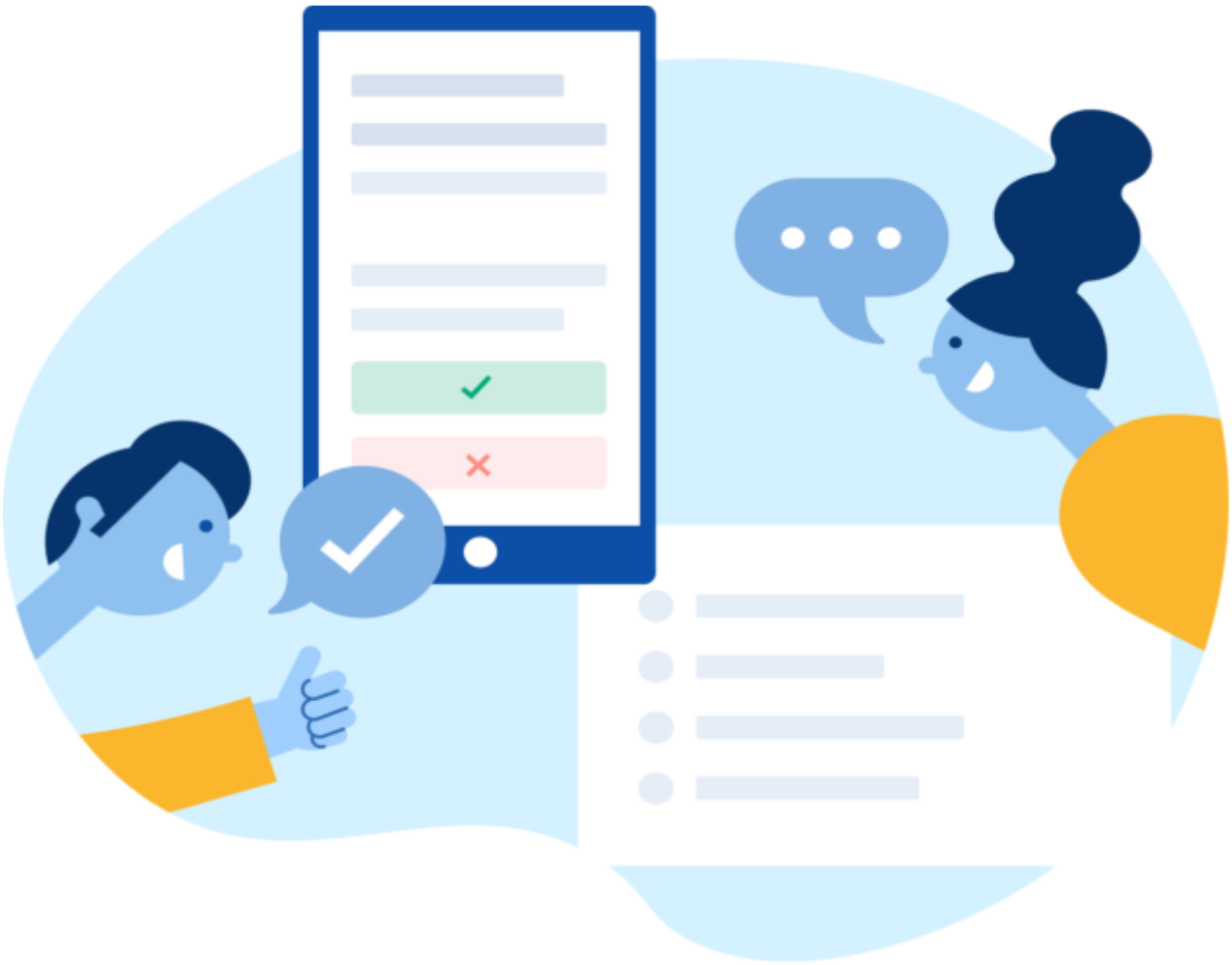
Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Eierskifterelaterte tjenester 2024

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr



Ekstraordinært årsmøte 2022

Lørenporten 2 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 16. mai - 20. mai 2022

Selskapsnummer: 7638

Velkommen til årsmøte i Lørenporten 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.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 16. mai kl. 09:00 og lukker 20. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7638

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Ekstraordinært årsmøte - Midlertidig ervervelse av LP2 grunn - Oslo kommune
Oslo kommune ved Eiendom- og byfornyelsesetaten skal bygge om Lørenveien til enveiskjørt miljøgate.

I den forbindelse må de midlertidig erverve noe grunn fra Lørenporten 2 sameie sin tomt for å få gjennomført prosjektet sitt.

Oslo kommune har derfor sendt over et avtaleforslag til Lørenporten 2 sameie som de ber om tilbakemelding på innen 27.05.22.

Det må foreligge et positivt vedtak fra sameiet gjennom et årsmøte eller ekstraordinært årsmøte for at styret skal kunne få mandat til å signere avtalen som Oslo kommune har oversendt.

Dette årsmøtet handler om nettopp denne avtalen og om sameiet vil gi styret mandat til å akseptere avtalen Oslo kommune har oversendt.

Saker til behandling
1. Godkjenning av møteinnkallingen

2. Valg av protokollvitner

3. Valg av møteleder

4. Midlertidig grunnerverv av grunn fra LP2 til Eiendom og byfornyelsesetaten – Oslo kommune.

Med vennlig hilsen,
Styret i Lørenporten 2 Sameie

Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Martine Karlsen Ødegaard og Bodil Irene Sæth er valgt.

Sak 3

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det må velges en møteleder

Forslag til vedtak
Jonas Frigård (styremedlem) velges som møteleder

Sak 4

Midlertidig grunnerverv av grunn fra LP2 til Eiendom og byfornyelsesetaten – Oslo kommune.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Oslo kommune ved Eiendom- og byfornyelsesetaten (heretter kalt «OEB») skal bygge om Lørenveien til enveiskjørt miljøgate.

Se for øvrig følgende link om prosjektet: Lørenveien-oppgradering - Oslo kommune（ www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/lorenveien-oppgradering/#gref)

I den forbindelse er de blant annet nødt til å **midlertidig** erverve grunn i byggefasen fra LP2 sine arealer. Dette for å sikre nok areal til arbeidene som skal skje i Lørenveien. Det dreier seg om små striper langs LP2 sin eiendom ut mot Lørenveien. Totalt 19m2 areal.

Se for øvrig vedlagt avtaleforslag og vedleggs-tegning med farge markert på areal som skal midlertidig erverves.

Styret har hatt befaring med OEB før avtaleutkast er oversendt, og fått forsikret oss at inn/ut-kjøring fra garasje skal ivaretas gjennom hele anleggsperioden med Lørenveien.

Vi har også fått forsikringer om at søppelbil og utrykningskjøretøy også skal sikres fremkomst mellom 65 og 69 blokken slik som i dag for å ivareta tømming søppel og eventuelle behov for uttrykning.

Styret har også fått forsikringer om at berørt arealer vil bli satt tilbake i god stand før anleggsarbeidene er ferdigstilt i Lørenveien.

Når kommunen trenger å erverve grunn, så skjer det enten ved at man frivillig går med på en slik avtale, eller at de ekspropriererer. Ekspropriering betyr at kommunen tar aktuell del av eiendommen ved tvang. En takstmann vil i så fall komme og verdsette hva en slik ervervelse vil takseres til. Takseringen av slik gategrunn vil i all hovedsak ta bakgrunn i om det er noe leieinntekter å hente, og med de stripene det her er snakk om, så vil det ikke være noe grunnlag for å generere leieinntekter. Det virker derfor svært sannsynlig at taksten vil i så fall bli kr 0,- og i prinsippet ender OBE med å ta eiendommen midlertid enten det blir den ene eller den andre veien. Det er for øvrig ikke uvanlig at kommunen må gjøre slike grep for å få gjennomført sine prosjekter.

Avtalen sier en varighet på 24 mnd ifra signert avtale.

Kommunen har tidligere kommunisert at prosjektet har planlagt oppstart høsten 2022.

Kommunen har også bedt oss gi en aksept senest 27.05.2022, slik avtaleforslaget er utformet.

I så fall snakker vi om en varighet fra 27.05.22 (eller tidligere) og 24 mnd frem i tid, dvs mai 2024.

Styrets innstilling
Slik styret vurderer saken, så skal Lørenveien oppgraderes, og det er lite vi kan gjøre for å forhindre det. Utfallet her vil uansett bli det samme, OBE vil på ene eller andre måten erverve grunn midlertidig, og da bør sameiet bidra til å få gjennomført avtalen og ikke være til hinder for å få prosjektet igangsatt og ferdigstilt etter plan, slik at dette ikke drar ut i tid.

Styret vurderer også at det med overveiende sannsynlighet vil være svært lite, eller mest sannsynlig ingenting å hente på erstatnings siden ifb med ekspropriasjon.

Styrets innstilling er derfor at vi anbefaler at sameiet stemmer for at styret får mandat til å inngå vedlagt avtale fra OBE på vegne av Lørenporten 2 sameie.

Forslag til vedtak
Det ekstraordinære årsmøtet gir styret mandat til å inngå avtalen om midlertidig ervervelse av grunn, slik avtaleforslaget fra Oslo kommune foreligger

Vedlegg
1. Lørenveien 65, 67, 69 og 71, gnr.bnr. 124292 - Tilbud om midlertidig bruk av grunn - Grunnerverv for oppgradering av Lørenveien.pdf
2. Vedlegg 1 Avtale om midlertidig bruk av grunn (L)(1788784).pdf
3. Vedlegg 2 D-W-1217_B01.pdf
4. Vedlegg 3 Avtale om midlertidig bruk av grunn (gjenpart).pdf
5. Vedlegg 4 D-W-1217_B01 (gjenpart).pdf

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Lørenporten 2 sameie
Jonas Christoffer Frigård
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 OSLO
NORWAY

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato: 23.04.2022
	22/8358	Anette Breivik Halvorsen	

Lørenveien 65, 67, 69 og 71, gnr./bnr. 124/292 - Tilbud om midlertidig bruk av grunn - Grunnerverv for oppgradering av Lørenveien

Eiendoms- og byfornyelsesetaten viser til tidligere dialog vedrørende erverv av deler av gnr./bnr. 124/292 for oppgradering av Lørenveien ihht. reguleringsplanen S-5126 av 08.09.2021.

Vedlagt er vårt forslag til tilbud om avtale om midlertidig erverv av ca. 19 m^2 grunn av gnr./bnr. 124/292.

1. Særskilte kontraktsvilkår

Det er inntatt i kontraktens punkt 11 at rettighetshaver forplikter seg til å sikre at entrepartier og garasje mot Lørenveien til enhver tid skal være tilgjengelig under hele anleggsperioden.

2. Vi ønsker deres aksept for avståelsen og erstatningen
Tilbudet avgis med forbehold om kompetent myndighets samtykke, som i dette tilfelle er avdelingsdirektør. Signaturpersoner på dette brevet innehar ikke fullmakt til å binde kommunen.

Ved å signere avtalen om midlertidig bruk av grunn aksepterer dere avståelsen og erstatningen. Aksepterer dere ikke avståelsen, og således ikke signerer avtalen, vil grunnen erverves ved ekspropriasjon og erstatningen fastsettes ved rettslig skjønn.

Vi ber om at grunneier tar stilling til avtalen innen **27.05.2022**. Dersom avtalen aksepteres, ber vi om at vedlagte avtaleeksemplarer påføres organisasjonsnummer og signeres av signaturberettigete i henhold til fullmakt/protokoll fra årsmøte/ekstraordinært årsmøte, jf. eierseksjonslovens bestemmelser. Kopi av protokoll/fullmakt bes oversendt sammen med signert avtale. Det bes om at det påføres initialer på samtlige av kontraktens sider med vedlegg. Ved retur av signert kontrakt, vil dere deretter få tilbake et kontrasignert avtaleeksemplar til oppbevaring.

Signert kontrakt returneres til:
Eiendoms - og byfornyelsesetaten
Postboks 491 Sentrum
0105 OSLO

Eventuelle spørsmål kan rettes til undertegnede på telefon 990 82 395 eller postmottak@eby.oslo.kommune.no, att: Anette Halvorsen.

Med vennlig hilsen

Nina E. S. Kronkvist
seksjonsleder

Anette Breivik Halvorsen
spesialingeniør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

1. Vedlegg 1: Avtale om midlertidig bruk av grunn (L)(1788784)
2. Vedlegg 2: D-W-1217_B01
3. Vedlegg 3: Avtale om midlertidig bruk av grunn (gjenpart)
4. Vedlegg 4: D-W-1217_B01 (gjenpart)

Kopi til:

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune

Besøksadresse:
Christian Kroghs gate 16
Postadresse: gi.nr.
Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo

Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. Nr.: 874 780 782
www.eby.oslo.kommune.no

AVTALE OM MIDLERTIDIG BRUK AV GRUNN

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn:	Oslo kommune v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Org.nr.:	958 935 420
Besøksadr.:	Christian Krohgs gate 16 0186 Oslo		
Postadr.:	Postboks 491 Sentrum 0105 Oslo		

heretter betegnet som Rettighetshaver

og

Navn:	Lørenporten 2 sameie	Org.nr.:	925 872 423
Postadr.:	Hammersborg torg 1 0179 Oslo		

heretter betegnet som Grunneier.

1. BAKGRUNN FOR AVTALEN

Rettighetshaver skal oppgradere Lørenveien i Oslo kommune i samsvar med reguleringsplan S-5126 vedtatt 08.09.2021. Lørenveien skal bli en attraktiv forbindelse mellom Løren og Økern, der gående, syklende og grønnstruktur prioriteres. Det tilrettelegges med enveis kjørefelt for bil, tosidig opphøyde sykkelfelt samt fortau på begge sider av gata.

2. AREALET

Rettighetshaver gis herved tillatelse til midlertidig å ta i bruk del av eiendom gnr./bnr. 124/292 i Oslo kommune til oppgradering av Lørenveien, som vist på vedlagte kartskisse med tegningsnummer D-W-1217. Arealet utgjør cirka 19 m^2.

3. VEDERLAG

Det betales ikke vederlag for rettigheter etter denne avtalen.

4. TILTREDELSE

Rettighetshaver gis rett til å ta arealet i bruk samme dag som denne avtalen er signert av begge parter.

5. VARIGHET

Rettighetshaver har rett til å bruke arealet så lenge det er nødvendig for å gjennomføre anleggsarbeidene. Dersom anleggsperioden varer lenger enn 24 måneder, skal dette varsles særskilt og senest innen 23 måneder.

Varsling om oppstart av anleggsarbeidene gjøres etter de ordinære reglene om byggesaksbehandling og er ikke en del av denne avtalen.

6. TINGLYSNING

Hele eller deler av avtalen kan tinglyses som en heftelse på eiendommen som avgir arealet.

7. GRUNNEIERS OPPLYSNINGSPLIKT/RETTIGHETSHAVERS UNDERSØKELSESPLIKT

Grunneier har gitt Rettighetshaver alle opplysninger om arealet som er kjent for ham, og som har betydning for tiltaket og eiendommen forøvrig.

Rettighetshaver er kjent med arealets reguleringsforhold, har besiktiget arealet, og overtar dette i den stand det var ved besiktigelsen dersom ikke annet er avtalt i denne avtalen.

8. ANSVAR FOR SKADER PÅ GRUNNEIERS RESTEIENDOM

Særlige skader som måtte oppstå på Grunneiers resteiendom som følge av anleggsarbeidene, er holdt utenfor og vil bli behandlet uavhengig av avtalen.

9. ISTANDSETTELSE

Rettighetshaver forplikter seg til å besørge og bekoste istandsettelse av arealet innen 12 måneder etter at anleggsarbeidene er gjennomført/tiltaket er gjennomført. Arealet skal føres tilbake til tidligere tilstand.

Tapt beplantning og tapte tomeobjekter reetableres av Rettighetshaver, så fremt disse er lovlig etablert.

Istandsettingen kan blant annet omfatte opprydding, påføring av masser, planering, grusing/asfaltering, påføring av vekstjord, tilsåing av gress og lignende.

10. SÆRSKILTE AVTALEVILKÅR

Rettighetshavers forpliktelser under anleggsperioden:
Rettighetshaver skal sikre at entrepartier og garasje mot Lørenveien til enhver tid skal være tilgjengelig under hele anleggsperioden.

12. VEDTAK AV KOMPETENT ORGAN

Gyldigheten av avtalen er betinget av godkjennelse fra kompetent organ i Oslo kommune.

13. VEDLEGG

1. Grunnervervskart D-W-1217 av 15.10.2021

14. PARTENES UNDERSKRIFTER

Oslo, den _____ 2022

Som Rettighetshaver: Oslo kommune v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten

_____
Avdelingsdirektør

_____
Seksjonsleder

Som Grunneier:

Oslo, den _____ 2022

_____
Signatur / Grunneier

_____
gjentas med blokkbokstaver

_____
Org.nr.:

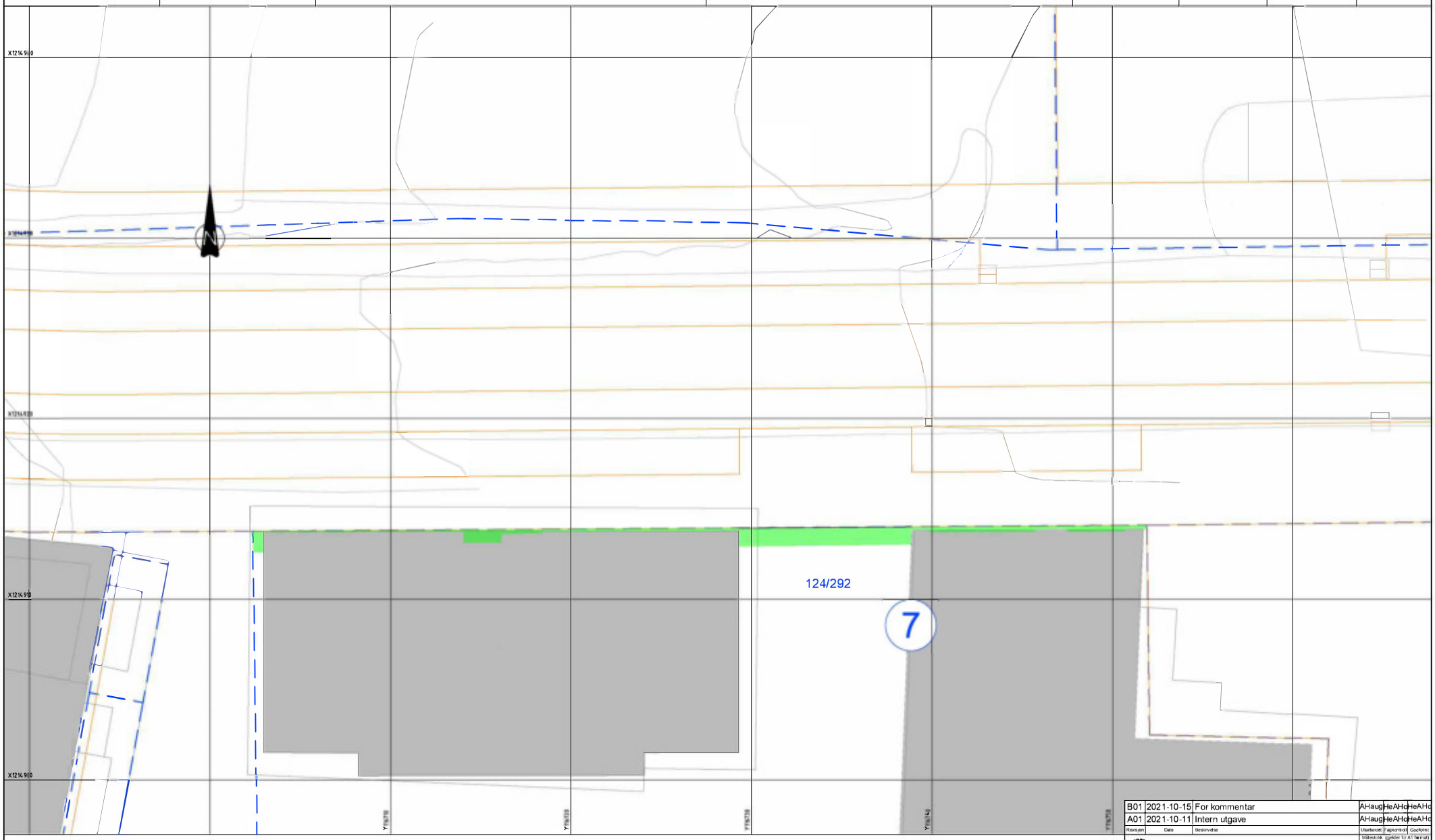
Oslo, den _____ 2022

_____
Signatur / Grunneier

_____
gjentas med blokkbokstaver

_____
Org.nr.:

Takstnr.	Gnr/Bnr	Hjemmelshaver	Adresse	Postadresse	Midlertidig erverv (m²)	Permanent erverv (m²)	Permanent klausulert areal (m²)
7	124/292	PRIVAT SAMEIE/BORETTSLAG	LØRENVEIEN 65, 67, 69 og 71	0585 OSLO	19	0	0



TEGNFORKLARING

- 1 Takst nr.
- 124/292 Gnr./Bnr.
- Permanent erverv
- Midlertidig erverv
- Formålsgrense
- Eiendomsgrenser (eksisterende)
- Eksisterende bygg

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
B01	2021-10-15	For kommentar	AHaug	HeAHo	HeAHo
A01	2021-10-11	Intern utgave	AHaug	HeAHo	HeAHo

Oslo Bymiljøetaten

Målestokk (gjelder for A1 format) 1:100

Oppdragsnummer 5144755

LØREN/ØKERN - KOMMUNAL INFRASTRUKTUR
Lørenveien
Grunnerverv
Takst 7, gnr.124 bnr.292

Vedlegg 2 D-W-1217_B01.pdf

Geodetisk referanse
Horisontalt: EUREF89/NTM Sone 10
Vertikalt: NN2000

Norconsult & bjørbekk lindheim

Tegningsnummer D-W-1217 Revisjon B01

X:\Innkreps\Sinsirikt\5144755\BIM\D-Loren-Økern\Arbeidsfil\BP Lørenveien\LAY_W.dwg - HeAHo - Plotet: 2021-08-13, 13:19:28 - XREF = Plankart_Lørenveien_2D_MATCH_BYGG_LØREN ØKERN_2020_a_wa_kartutsnitt_lørenveien_Lørenveien_lørenveien.dgn 2D_EIENDOMSGRENSER_LØREN-ØKERN_2020_2D_KART_LØREN-ØKERN_2020

AVTALE OM MIDLERTIDIG BRUK AV GRUNN

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn:	Oslo kommune v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Org.nr.:	958 935 420
Besøksadr.:	Christian Krohgs gate 16 0186 Oslo		
Postadr.:	Postboks 491 Sentrum 0105 Oslo		

heretter betegnet som Rettighetshaver

og

Navn:	Lørenporten 2 sameie	Org.nr.:	925 872 423
Postadr.:	Hammersborg torg 1 0179 Oslo		

heretter betegnet som Grunneier.

1. BAKGRUNN FOR AVTALEN

Rettighetshaver skal oppgradere Lørenveien i Oslo kommune i samsvar med reguleringsplan S-5126 vedtatt 08.09.2021. Lørenveien skal bli en attraktiv forbindelse mellom Løren og Økern, der gående, syklende og grønnstruktur prioriteres. Det tilrettelegges med enveis kjørefelt for bil, tosidig opphøyde sykkelfelt samt fortau på begge sider av gata.

2. AREALET

Rettighetshaver gis herved tillatelse til midlertidig å ta i bruk del av eiendom gnr./bnr. 124/292 i Oslo kommune til oppgradering av Lørenveien, som vist på vedlagte kartskisse med tegningsnummer D-W-1217. Arealet utgjør cirka 19 m^2.

3. VEDERLAG

Det betales ikke vederlag for rettigheter etter denne avtalen.

4. TILTREDELSE

Rettighetshaver gis rett til å ta arealet i bruk samme dag som denne avtalen er signert av begge parter.

5. VARIGHET

Rettighetshaver har rett til å bruke arealet så lenge det er nødvendig for å gjennomføre anleggsarbeidene. Dersom anleggsperioden varer lenger enn 24 måneder, skal dette varsles særskilt og senest innen 23 måneder.

Varsling om oppstart av anleggsarbeidene gjøres etter de ordinære reglene om byggesaksbehandling og er ikke en del av denne avtalen.

6. TINGLYSNING

Hele eller deler av avtalen kan tinglyses som en heftelse på eiendommen som avgir arealet.

7. GRUNNEIERS OPPLYSNINGSPLIKT/RETTIGHETSHAVERS UNDERSØKELSESPLIKT

Grunneier har gitt Rettighetshaver alle opplysninger om arealet som er kjent for ham, og som har betydning for tiltaket og eiendommen forøvrig.

Rettighetshaver er kjent med arealets reguleringsforhold, har besiktiget arealet, og overtar dette i den stand det var ved besiktigelsen dersom ikke annet er avtalt i denne avtalen.

8. ANSVAR FOR SKADER PÅ GRUNNEIERS RESTEIENDOM

Særlige skader som måtte oppstå på Grunneiers resteiendom som følge av anleggsarbeidene, er holdt utenfor og vil bli behandlet uavhengig av avtalen.

9. ISTANDSETTELSE

Rettighetshaver forplikter seg til å besørge og bekoste istandsettelse av arealet innen 12 måneder etter at anleggsarbeidene er gjennomført/tiltaket er gjennomført. Arealet skal føres tilbake til tidligere tilstand.

Tapt beplantning og tapte tomeobjekter reetableres av Rettighetshaver, så fremt disse er lovlig etablert.

Istandsettingen kan blant annet omfatte opprydding, påføring av masser, planering, grusing/asfaltering, påføring av vekstjord, tilsåing av gress og lignende.

10. SÆRSKILTE AVTALEVILKÅR

<u>Rettighetshavers forpliktelser under anleggsperioden:</u>
Rettighetshaver skal sikre at entrepartier og garasje mot Lørenveien til enhver tid skal være tilgjengelig under hele anleggsperioden.

12. VEDTAK AV KOMPETENT ORGAN

Gyldigheten av avtalen er betinget av godkjennelse fra kompetent organ i Oslo kommune.

13. VEDLEGG

1. Grunnervervskart D-W-1217 av 15.10.2021

14. PARTENES UNDERSKRIFTER

Oslo, den _____ 2022

Som Rettighetshaver: Oslo kommune v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten

_____
Avdelingsdirektør

_____
Seksjonsleder

Som Grunneier:

Oslo, den _____ 2022

_____
Signatur / Grunneier

_____
gjentas med blokkbokstaver

_____
Org.nr.:

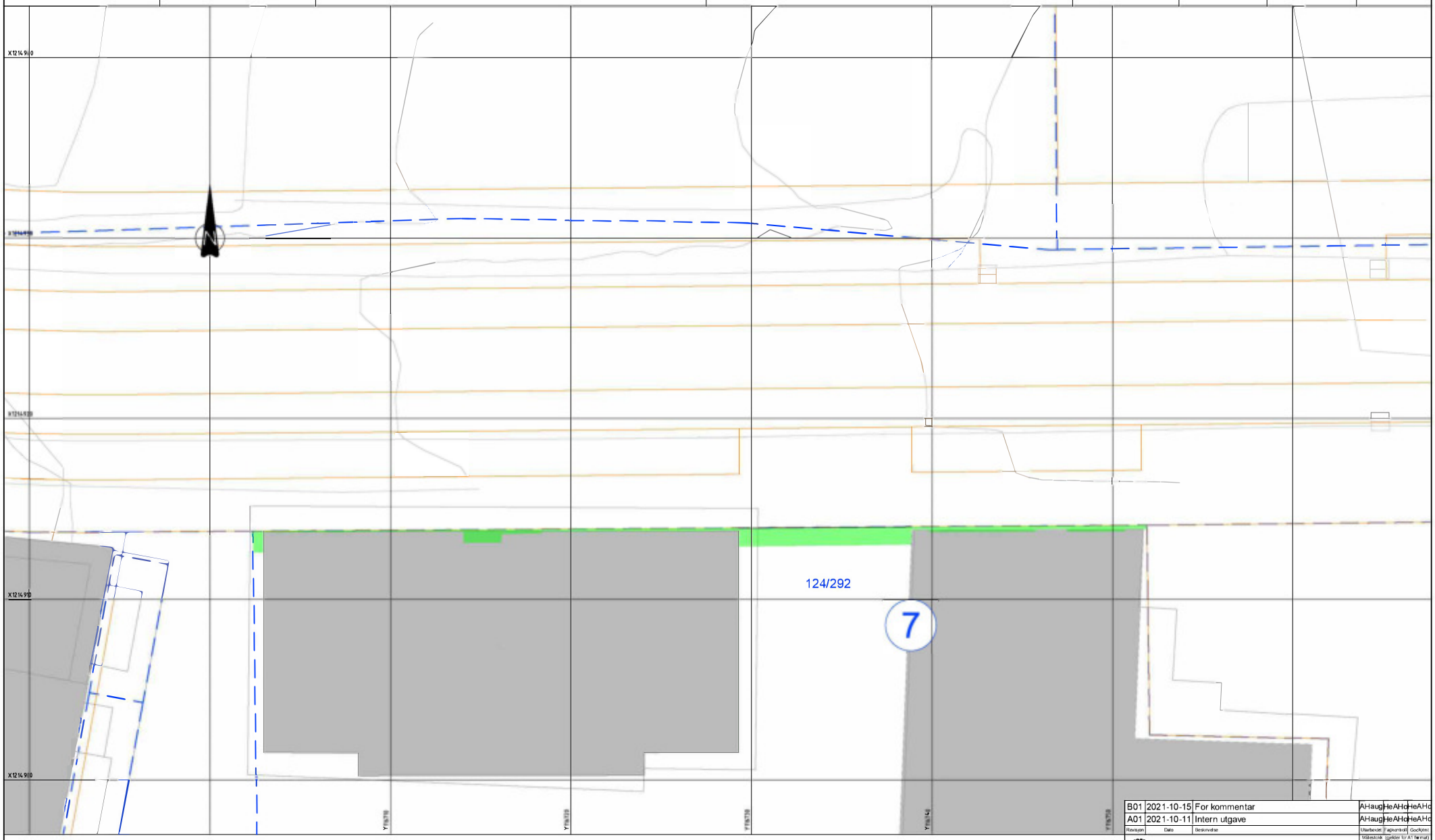
Oslo, den _____ 2022

_____
Signatur / Grunneier

_____
gjentas med blokkbokstaver

_____
Org.nr.:

Takstnr.	Gnr/Bnr	Hjemmelshaver	Adresse	Postadresse	Midlertidig erverv (m²)	Permanent erverv (m²)	Permanent klausulert areal (m²)
7	124/292	PRIVAT SAMEIE/BORETTSLAG	LØRENVEIEN 65, 67, 69 og 71	0585 OSLO	19	0	0



TEGNFORKLARING

- 1 Takst nr.
- 124/292 Gnr./Bnr.
- Permanent erverv
- Midlertidig erverv
- Formålsgrense
- Eiendomsgrenser (eksisterende)
- Eksisterende bygg

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
B01	2021-10-15	For kommentar	AHaug	HeAHo	HeAHo
A01	2021-10-11	Intern utgave	AHaug	HeAHo	HeAHo

Oslo Bymiljøetaten

Målestokk (gjelder for A1 format) 1:100

Oppdragsnummer 5144755

LØREN/ØKERN - KOMMUNAL INFRASTRUKTUR
Lørenveien
Grunnerverv
Takst 7, gnr.124 bnr.292
Vedlegg 4 D-W-1217_B01 (gjenpart).pdf

Geodetisk referanse
Horisontalt: EUREF89/NTM Sone 10
Vertikalt: NN2000

Norconsult | bjørbekk lindheim

Tegningsnummer D-W-1217 Revisjon B01

X:\Innkreps\Sinsirikt\5144755\BIM\D-Loren-Økern\Arbeidsfil\BP Lørenveien\LAY_W.dwg - HeAHo - Plotet: 2021-08-13, 13:19:28 - XREF = Plankart_Lørenveien, 2D_MATCH_BYGG_LØREN ØKERN_2020, a_vei_kjørebane_lørenveien, Lørenveien_kjørevei.dll, 2D_EIENDOMSGRENSER_LØREN-ØKERN_2020,
2D_KART_LØREN-ØKERN_2020

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2022

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 16.05.22 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 20.05.22
Selskapsnummer: 7638 **Selskapsnavn:** Lørenporten 2 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Martine Karlsen Ødegaard og Bodil Irene Sæth er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av møteleder

Jonas Frigård (styremedlem) velges som møteleder

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 4 Midlertidig grunnerverv av grunn fra LP2 til Eiendom og byfornyelsesetaten – Oslo kommune.

Det ekstraordinære årsmøtet gir styret mandat til å inngå avtalen om midlertidig ervervelse av grunn, slik avtaleforslaget fra Oslo kommune foreligger

☐ For

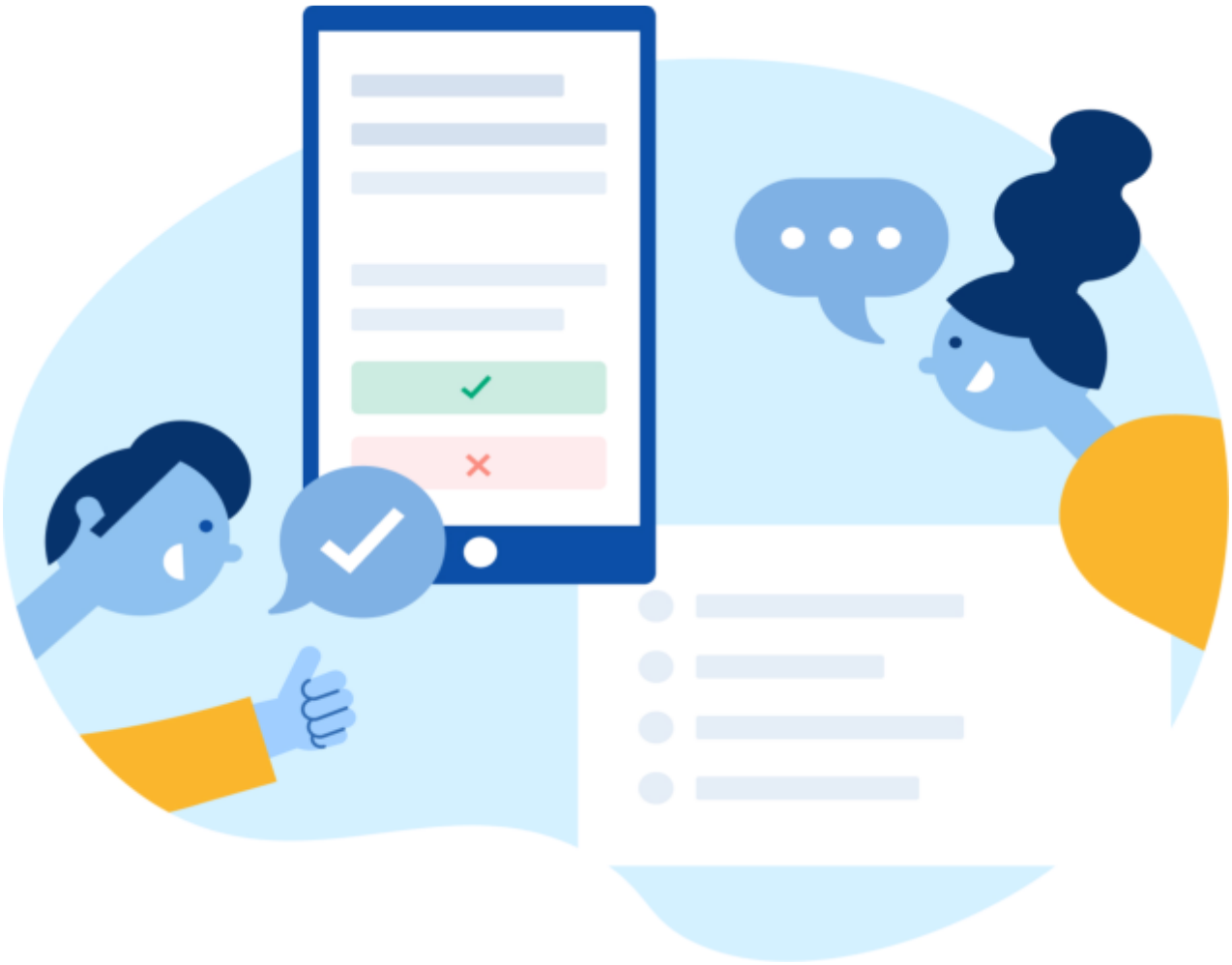
☐ Mot

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

**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.



Årsmøte 2023

Lørenporten 2 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 8. mai - 11. mai 2023

Selskapsnummer: 7638

OBOS

Velkommen til årsmøte i Lørenporten 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.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 8. mai kl. 10:00 og lukker 11. mai kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7638

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Tyverialarm i bodarealer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Lørenporten 2 Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling
Styret ønsker digital møteledelse fra vår rådgiver Kristina Bennin

Forslag til vedtak
Kristina Bennin velges

Sak 2

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 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling
Soyoung Won og Kristoffer foreslås som protokoll vitner

Forslag til vedtak
Soyoung Won og Kristoffer Hovind er valgt.

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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg
1. 7638 Årsrapport til Styrerommet.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 165 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 165 000

Sak 6

Tyverialarm i bodarealer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I lys av tidligere og siste tids innbrudd i bodarealene så har styret sett etter nye mulige tiltak for å komme problemet til livs.

Enkelte beboere har ymtet frempå et alarmanlegg tidligere, og det er det styret nå har sett nærmere på.

Vi har i denne omgangen ikke et ferdig tygd løsningsforslag og fastpris klart, men vi har forhørt oss med leverandør og har et prinsipielt løsningsforslag med en budsjettpris. Slik at vi får et bilde på hva dette kan være og til hvilken pris vi snakker om.

Styret ønsker å sjekke om sameiet ønsker å gå denne veien med et alarmsystem i bodarealene før vi dykker videre ned i dette løsningsforslaget.

Hvis årsmøtet stemmer for et alarmanlegg, så vil styret jobbe videre med leverandør å konkretisere løsningen, samt få frem mer eksakt priser.

For å ha noe å jobbe med, ber styret om et mandat til å jobbe videre med en slik løsning, samt at styret får et budsjett som kan brukes hvis løsningen ligger innenfor antatt budsjett.

Skulle endelig løsning ligge utenfor budsjettmandatet, så vil styret avholde et ekstraordinært årsmøte for å avklare endelig pris.

Vedlagt ligger tre vedlegg.

Vedlegg 1 - viser epost korrespondansen med leverandør, hvor de kommer med et forslag til en mulig løsning, og estimat på priser.

Vedlegg 2 - viser en tegning hvor man tenker å plassere alarmen. Det er markert med rosa makeringspenn 5 stk plasseringer. Tilsvarer post 1, 2, 3...osv ihht vedlegg 1.

Vedlegg 3 - viser styrets foreløpige kalkyle for et slikt alarmanlegg, og hva det utgjør i engangsutgift pr beboer skulle man investere. Samt driftskostnader pr mnd et slikt anlegg medfører.

Styrets innstilling
Styret tror dette kan være et tiltak som ytterligere kan bidra til å demme opp for innbruddene i boden.

Innbrudd er i alle tilfeller svært ergerlig for de beboerne som blir berørt når et innbrudd skjer. Det berører både følelser og materielle ting man blir frarøvet.

Sameiet har også kostnader forbundet med innbruddene, både i reparasjon av bodvegger, ødelagte dører og låser som også koster sameiet enten i form av direkte kostnader, eller indirekte kostnader ifb med egenandel til forsikring mm.

Forslag til vedtak
Styret får mandat til å jobbe med et konkret løsningsforslag på alarmanlegg i bodarealer, og et budsjett på totalt 200 000,- i investeringskostnad til å iverksette bestilling.

Vedlegg
2. Vedlegg 1 - Løsningsforslag med estimat fra leverandør.pdf
3. Vedlegg 2 - Lørenporten 2 TEGNINGER.pdf
4. Vedlegg 3 - Tidlig kalkyle alarm boder.pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det tas i år sikte på et styre bestående av totalt 6 medlemmer.

Styreleder er på valg.

Styremedlem Sabine Giesel stiller ikke på valg da hun tidligere er valgt for 2 år og har 1 år igjen.

Det skal i følge vedtektene være 2-4 styremedlem. Pga fraflytting fra en i styret, samt at styret ønsker å få inn nye og ekstra ressurser i styret, så tas det sikte på et styre med totalt 6 stk i styret. Dvs 1 styreleder, Sabine som sitter ett år til, samt at det skal velges 4 styremedlem av totalt 6 stk som stiller til valg som styremedlem.

Dvs et ekstra styremedlem enn det vedtektene i utgangspunktet beskriver, men styret mener det kan være riktig dette året.

Det skal velges 2 varamedlemmer. Minimum 1 varamedlem.

Olebjørn Dragerengen som ble valgt for 2 år som styremedlem i fjorårets årsmøte skal flytte og går ut av styret.

Noen kandidater til verv står både på styremedlem og vara. Valg av styremedlem får forrang. Dvs, de som står som kandidat på vara blir kun vara om de ikke når opp i valget av styremedlemmer.

Roller og kandidater

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

- Anette Hadberg Olsen

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Drilon Turkaj
  Jeg trives svært godt som beboer på Lørenporten, og synes styret gjør en veldig god jobb på tvers av sameiet.

  Rollen som styremedlem kunne jeg primært tenkt meg for å bidra til å opprettholde og videreutvikle det gode arbeidet som blir gjort. Hvis jeg får muligheten som styremedlem vil jeg kunne bidra med seriøsitet, engasjement, positivitet og gode samhandlingsegenskaper i håp om at vi skal ha et trygt, fint og hyggelig sted å bo.

  Mvh
  Drilon Turkaj
- Jan Henrik Øydne
  Er 39år og bor i 69a med samboer. Har erfaringer fra styrearbeid i flere virksomheter og tidligere sameie.

  Er opptatt av effektivitet og gode løsninger som skal passe på at sameiet ikke påløper seg unødvendige kostnader. Ønsker at Løren skal være et trygt og godt sted for alle.
- Jonas Frigård
  Vært i styret siden oppstarten av sameiet, først 2 år som styreleder, så 1 år som styremedlem.
  Kjenner historikken i sameiet og har stort sett oversikt over det meste.
  Besitter en del kunnskap ved driftssiden i sameiet.
- Kristian Leren
  Jeg er 40 år og jobber selvstendig i to selskaper innen IT og har tidligere 1 års erfaring med styrearbeid fra et annet sameie på Løren. Jeg har hjemmekontor og er derfor fleksibel med hensyn på tilgjengelighet.

  Som styremedlem vil jeg gjerne bidra til å skape et trygt og fint sameie og uteområde, og bidra i saker der det trengs bistand.
- Marius Espås
- Ove J. Eikeland
  Jeg heter Ove Eikeland, bor i 69 b er 67år gammel og jobber som kjøreleder lokaldistribusjon på Schenker Alnabru.

  Mener selv jeg er praktisk anlagt og har tid/resurser til å bidra for fellesskapet i Lørenporten 2

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Drilon Turkaj
  Jeg trives svært godt som beboer på Lørenporten, og synes styret gjør en veldig god jobb på tvers av sameiet.

  Rollen som styremedlem kunne jeg primært tenkt meg for å bidra til å opprettholde og videreutvikle det gode arbeidet som blir gjort. Hvis jeg får muligheten som styremedlem vil jeg kunne bidra med seriøsitet, engasjement, positivitet og gode samhandlingsegenskaper i håp om at vi skal ha et trygt, fint og hyggelig sted å bo.

  Mvh
  Drilon Turkaj
- Jan Henrik Øydne
  Er 39år og bor i 69a med samboer. Har erfaringer fra styrearbeid i flere virksomheter og tidligere sameie.

  Er opptatt av effektivitet og gode løsninger som skal passe på at sameiet ikke påløper seg unødvendige kostnader. Ønsker at Løren skal være et trygt og godt sted for alle.
- Jonas Frigård
  Vært i styret siden oppstarten av sameiet, først 2 år som styreleder, så 1 år som styremedlem.
  Kjenner historikken i sameiet og har stort sett oversikt over det meste.
  Besitter en del kunnskap ved driftssiden i sameiet.
- Ove J. Eikeland
  Jeg heter Ove Eikeland, bor i 69 b er 67år gammel og jobber som kjøreleder lokaldistribusjon på Schenker Alnabru.

  Mener selv jeg er praktisk anlagt og har tid/resurser til å bidra for fellesskapet i Lørenporten 2

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anette Hadberg Olsen	Lørenveien 65
Styremedlem	Olebjørn Dragerengen	Lørenveien 69 C
Styremedlem	Marius Asadi Espås	Lørenveien 69 B
Styremedlem	Jonas Frigård	Lørenveien 65
Styremedlem	Sabine Giesel	Lørenveien 69 C
Varamedlem	Jan Henrik Øydne	Lørenveien 69 A

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 Lørenporten 2 Sameie
Sameiet består av 167 seksjoner.
Lørenporten 2 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 925872423, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
124 292

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Lørenporten 2 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har siden sist årsmøte gjennomført totalt 12 styremøter hvor styremedlemmene har deltatt.
Styret har løpende dialog og oppfølging av alle driftsavtaler.
Vi behandler en god del fakturaer i løpet av året, og utarbeider budsjettutkast for 2023.

Styret har brukt mye tid på å følge opp og svare opp beboere på Vibbo og styre-epost.
Styret har også publisert ca 50 nyhetssaker på Vibbo siste året.

- Administrasjon elbilladesystemet SmartCharge
- Administrasjon garasjeplassystem Parqio

Facebook
Styret prioriterer ned kommunikasjon med beboere på Facebook da det er Vibbo som har vært prioritert, men styret har fulgt med på at Facebookgruppens formål – kommunikasjon mellom beboere – har fungert bra. Kommunikasjon med styret skal og bør gå via Vibbo, mens kommunikasjon mellom beboere kan gå gjennom Facebook. Vi minner om at sameiet og nabosameiet Lørenporten 1 har en felles Facebookgruppe: «LP1 og LP2 – garasjesameiet». Her kan man melde forespørsler om p-plass for korte perioder, slik at vår ordinære Facebookgruppe brukes til øvrige ting.

Brannalarmer
Gjennom 2022 har det gått flere falske brannalarmer. Mange av disse har vært knyttet til næringslokalene som har hatt manglende akustisk signal i egne lokaler som har ført til at brannalarmene gikk i blokkene, men ikke i deres egne lokaler. Styre valgte derfor å «*gjøre jobben for næring»* med å montere akustiske varslere for lokalene for næring. (faktura ble selvfølgelig videresendt næring).
Styret har brukt mye tid generelt for å følge opp næringslokalene.

Det har også vært utløst en del falske brannalarmer i forbindelse med matlaging hvor beboere ikke har avstilt alarmen etter 2 minutter fordi man har hatt lite kunnskap om dette. Dette medfører at alarmselskapet kontakter styret som da må bekrefte eller avkrefte en alarm.

Utleie
Det er flere av leilighetene i sameiet som leies ut. Styret opplever ofte at leietakere ikke har blitt fortalt, eller mottatt kopi av husordensreglene eller for eksempel hvordan avfall håndteres. Det er og en del eiere som mangler å legge til leietakere på Vibbo. Dette bør gjøres skal leietakeren bli integrert i sameiet på en god måte. Da en god del informasjon både hentes ut fra Vibbo, men også publiseres der.

Heisene
I 2022 har det vært noe stans og driftsstopp. Heisselskapet Schindler har tatt noe på reklamasjon, men også noe av uttrykningen har vært bruker årsaker.

Renovasjon
Det har blitt montert lås på avfallsbrønnene. Det virker til å ha hatt en positiv effekt, da søppelnedkastene nok også har blitt benyttet av andre enn oss.
Likevel må vi fortsatt minne på at pappnedkastet fort blir «jammet» av esker som kun blir brettet men ikke revet i stykker.
Vaktmester og styret må tidvis bruke tid på å åpne nedkast for å fjerne avfall som er kastet feil og blokkerer.
Noen velger også å hensette avfall utenfor avfallsbrønnene. Det skal man ikke gjøre.
Vaktmester sender ekstra faktura til sameiet hver gang det må kjøres bort hensatt avfall rundt nedkastene, i felles korridorer, eller at han må stampe nedkastbrønnene.

Elbilladerne
I år har det også vært noe nedetid på ladesystemet, enten helt eller delvis. Men det har blitt en god del bedre enn det var innledningsvis.
Styret har også differensiert priser på lading, etter når på døgnet man lader. For å være med i den differensierte prisingen, så må man være med i en gruppe for dette. De fleste er allerede med i denne gruppen på smartcharge.
Styret følger aktivt med på strømprisen, og at den skal matche på kostnad og inntektssiden, slik at dette blir et nullspill for sameiet for øvrig.

Robotgressklipper
I 2021 gikk sameiet til innkjøp av robotgressklipper for å dekke vår store gressplen. Denne går automatisk hele dagen mandag-fredag i sommer månedene. I helgen har den fri.

Innbrudd
Det ble i 2022 montert kameraovervåkning i bodarealer etter godkjent vedtak i sist årsmøte. Det ble også montert innbruddsbeslag på dører til boder, i tillegg montert ytterligere beslag for å forsterke den løsningen. Det ble også reklamert på dørautomatikken da vi så noen innbruddstyver hadde funnet en svakhet ved dørautomatikken.

Dette hjalp noe en liten stund, men likevel så ble 2022/2023 slik at vi dessverre igjen har hatt flere innbrudd i boder. Spesielt i mars 2023 hadde vi innbrudd i bodareal under 69 hvor det ble stjålet i flere boder.

Sameiet har fortsatt bomiljøavtale med Securitas som tar sporadiske runder i sameiet for ekstra sikkerhet.
Som forslag til ytterligere tiltak, så fremmer styret forslaget om tyverialarm i bodarealer.

Sølvkre/skjeggkre
Det har vært oppdaget sølvkre/skjeggkre i oppgang 69A. Styret har gitt føringer rundt håndtering av sølvkre/skjeggkre. Det er viktig å sette ut feller, holde leiligheten ren, støvsuge godt, og holde bad tørre og sluk på bad rene. Bruk kjemikalier i sluk og på flisgulv på bad. Se for øvrig nyhetspost på Vibbo for de som bor i 69A.
Viktig at alle bidrar, en får ikke bukt med problemet om ikke alle bidrar. Sølvkre/skjeggkre finner veien mellom leilighetene gjennom avløpsrør mellom leilighetene mm.

Parkeringsvakt
Styret har inngått parkeringsvaktavtale med Østlandske parkering AS.
Informasjon og detaljer om dette er sendt ut som nyhet tidligere

Utomhus
Det har vært gjennomført flere dugnader på utomhus, takker til alle som har stilt opp der.

Det ligger som forutsetning i prospektet til Lørenporten 2, at sameiet må ta noe av driftskostnadene av Torget mellom Lørenporten 2 og Parallellen. Det har vært samtaler her mellom Skanska og Selvaag, samt næringsdelen i Lørenporten 2 for å se på fordeling av driftsansvaret. Dette er fortsatt ikke helt landet, men det jobbes med en løsning her. I hovedsak dreier det seg om snømåking og noe skjøtsel av grøntareal.

Styret jobber også med å justere noe på utomhusavtalen vi har i dag, slik at omfanget på gartner økes noe.

Garantioppfølging
Styret gjennomførte en forsinket 1 års befaring sommer 2022. Noe har Selvaag gått med på er reklamasjonsberettiget. Andre saker har blitt avvist, og noen saker pågår det fortsatt dialog om er rett eller galt.
Blant annet er det gjort en større runde på lys-spotter i fellesarealene, da de gikk mørke suksessivt. Det håper begge parter på nå er i orden.
Den runde sandkassen er reklamert på, og vi mener (helt fra starten) at det er gjort montasjefeil. Her holder vi dialog med Selvaag.

Annet
- Oppgradering av Lørenveien pågår til høsten 2023. Det vil skape en del ekstra støv i vårt garasjeanlegg.
- Flerbrukshallen på motsatt side av Lørenveien starter opp og det vil pågå byggearbeider der en stund før anlegget står ferdig.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 503 877.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%.
Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lørenporten 2 Sameie.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 12 % økning av felleskostnadene fra 1.1.23 og ytterligere 1% økning fra 1.3.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Lørenporten 2 Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Lørenporten 2 Sameie.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2022 • Resultatregnskap 2022 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 sameiets 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.

Penneo Dokumentnøkkel: 8EDV5-FWWGU-3PUYC-XBVSD-1KMQI-QLCO2

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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8EDV5-FWWGU-3PUYC-XBVSD-1KMQI-QLCO2

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

LØRENPORTEN 2 SAMEIE
ORG.NR. 925 872 423, KUNDENR. 7638

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 434 872	5 018 140	5 441 000	6 263 000
Ladeinntekter EL-bil		229 537	0	0	200 000
Andre inntekter		0	154 144	168 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 664 409**	**5 172 284**	**5 609 000**	**6 463 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-23 265	-23 265	-23 265	-23 265
Styrehonorar	4	-165 000	-165 000	-165 000	-165 000
Avskrivninger	12	-6 270	-6 270	0	0
Revisjonshonorar	5	-19 115	-13 835	-14 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-209 825	-243 333	-202 500	-240 000
Konsulenthonorar	6	-31 198	-1 288	-10 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-600 429	-567 219	-1 311 000	-1 120 000
Forsikringer		-276 692	-320 189	-368 414	-381 962
Kommunale avgifter	8	-1 363 359	-1 356 570	-1 315 000	-1 627 300
Kostnader sameie		0	0	-75 000	0
Energi/fyring	9	-946 288	-861 937	-604 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-876 519	-780 693	-844 000	-890 000
Andre driftskostnader	10	-693 739	-707 272	-710 000	-731 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 211 699**	**-5 046 870**	**-5 642 179**	**-6 223 527**
DRIFTSRESULTAT		**452 709**	**125 414**	**-33 179**	**239 473**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	8 796	888	5 000	0
Finanskostnader		0	-168	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**8 796**	**720**	**5 000**	**0**
ÅRSRESULTAT		**461 505**	**126 134**	**-28 179**	**239 473**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		461 505	126 134		

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	18 809	25 079
SUM ANLEGGSMIDLER		**18 809**	**25 079**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		11 142	11 118
Kundefordringer		2 556	0
Forskuddsbetalte kostnader		222 715	125 162
Andre kortsiktige fordringer	13	6 591	0
Driftskonto OBOS-banken		278 825	213 793
Sparekonto OBOS-banken		1 307 289	1 000 016
SUM OMLØPSMIDLER		**1 829 118**	**1 350 089**
SUM EIENDELER		**1 847 927**	**1 375 168**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 522 686	1 061 181
SUM EGENKAPITAL		**1 522 686**	**1 061 181**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		144 157	117 836
Leverandørgjeld		39 211	9 968
Påløpte kostnader		141 838	0
Annen kortsiktig gjeld	14	35	186 183
SUM KORTSIKTIG GJELD		**325 241**	**313 987**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 847 927**	**1 375 168**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.03.2023
Styret i Lørenporten 2 Sameie

Anette Hadberg Olsen/s/ Olebjørn Dragerengen/s/ Marius Asadi Espås/s/

Jonas Frigård/s/ Sabine Giese/s/l

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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader Bolig	4 209 408
Digital-TV	567 648
Garasje	293 406
Bredbånd	268 272
Felleskostnader Næring	88 338
MC-plass	6 600
Bod	1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 434 872**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-23 265
SUM PERSONALKOSTNADER	**-23 265**

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. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 165 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 505, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 115.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-19 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 698
SUM KONSULENTHONORAR	**-31 198**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-223 039
Drift/vedlikehold elektro	-82 658
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-44 272
Drift/vedlikehold heisanlegg	-153 899
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 265
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-86 611
Kostnader dugnader	-685
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-600 429**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-865 320
Renovasjonsavgift	-498 039
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 363 359**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-738 222
Fjernvarme	-189 165
Andre fyringskostnader	-18 900
SUM ENERGI / FYRING	**-946 288**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Verktøy og redskaper	-899
Lyspærer og sikringer	-4 603
Vaktmestertjenester	-307 218
Vakthold	-127 562
Renhold ved firmaer	-64 369
Snørydding	-62 936
Gressklipping	-82 047
Andre fremmede tjenester	-19 878
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 505
Andre kontorkostnader	-7 196
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-1 875
Bank- og kortgebyr	-4 826
Velferdskostnader	-8 825
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-693 739**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 043
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 273
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	480
SUM FINANSINNTEKTER	**8 796**

NOTE: 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Robotklipper		
Tilgang 2021	31 349	
Avskrevet tidligere	-6 270	
Avskrevet i år	-6 270	
		18 809
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**18 809**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-6 270**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Næringsseksjon brannsikring	6 591
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**6 591**

NOTE: 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-35**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7575311. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

---------- Forwarded message ---------
From: **Espen Andreassen** <espen@visionsecurity.no>
Date: Wed, Apr 12, 2023 at 3:18 PM
Subject: SV: Prisforespørsel, Lørenport sameie
To: Marius Espaas <marius.espaas@gmail.com>, Malin Lorentsen <malin@visionsecurity.no>

Hei Marius

Vi hadde tegninger. Jeg har brukt de til å beregne innbruddsalarm med detektorer med kameraer som kan sende 3 bilder til alarmstasjonen ved alarm. Operatør på alarmstasjonen vil med større sikkerhet se om det er tyver (dersom de har dekket til ansiktet) eller beboer.

På tegningen er det merket i blått med Post 1, 2 osv. Det er de henvisningene jeg har brukt i tilbudet under.

Systemet vi tilbyr er Ajax, og man kan finne mye informasjone om det på denne linken Ajax trådløse sikkerhetssystem enheter

Vi anbefaler å montere alarmsirene, for dersom en beboer går inn og utløser alarmen så kan vedkommende ringe alarmstasjonen og avlyse vekterutrykning. Vekterutrykning koster ca kr 1500 eks mva.

Dersom tyvene blir skremt av sirenen så er det kanskje det beste....

Systemet vi tilbyr er trådløst, og det er mye betong. Vi tenker flere sentraler og evt repeatere (signalforsterkere)

Sentralen har eget 4G sim kort, og det må være dekning for det der de monteres. (de kan også tilkobles internett dersom det finnes i bodarealene)

Jeg tenker en kameradetektor mot hver av dørene og ett betjeningspanel på utsiden av døren. Koder kan endres via app så ofte dere ønsker.

Før en installasjon må vi foreta en dekningsprøve slik at vi er sikre på at det er god nok dekning på sentralens 4G sender og mellom detektorer og sentraler/betjeningspanel. Og dersom vi klarer å få signalstyrke sterkt nok til at en sentral kan dekke flere poster så blir det rimeligere.

Budsjettpriser for Ajax innbruddsalarm						
	Post 1	Post 2	Post 3	Post 4	Post 5	stk pris eks mva
Sentral	1	1	1	1	1	4950
Repeater	2	2				2380
IR m/kamera	4	3	2	2	1	1940
Betjeningspanel m/RFID kortleser	4	3	2	2	1	1690
Montering	5	4	2	2	2	830
Sum eks mva	kr 28 380,00	kr 23 920,00	kr 13 870,00	kr 13 870,00	kr 10 240,00	
Sum inkl mva	kr 35 475,00	kr 29 900,00	kr 17 337,50	kr 17 337,50	kr 12 800,00	

Sirener	2	2	2	2	1	840
Sum eks mva	kr 1 680,00	kr 1 680,00	kr 1 680,00	kr 1 680,00	kr 840,00	
Sum inkl mva	kr 2 100,00	kr 2 100,00	kr 2 100,00	kr 2 100,00	kr 1 050,00	

RFID brikke pr stk kr 100,- inkl mva. Ved kjøp av 100 eller fler er stk pris kr 75,- inkl mva

Dersom man kun vil ha betjeningspanel for kode og ikke RFID brikke, så er de kr 425,- inkl mva rimeligere pr stk

innbruddsalarmen m/bilder kan også gå til deres mobiltelefoner, men dere ønsket i tillegg vekterutrykning. NB! Alle sentraler må ha et sim kort og abonnementprisen blir ca kr 40 pr stk pr mnd.

Priser på alarmmottak:

Det er en alarmstasjon i Norge som kan ta imot bilder fra Ajax. Det er Alarm24 og de har vekterutrykning i Oslo

Kr 240,- eks mva pr sentral pr mnd (kr 300,- inkl mva)

Mvh for

Vision Security Systems as
Svakstrømsentreprenør

Espen Andreassen

Salg og prosjekt

Tlf: 69 14 08 14

Mob: 957 94 349

Torpebaugen 4

1738 Borgenhaugen

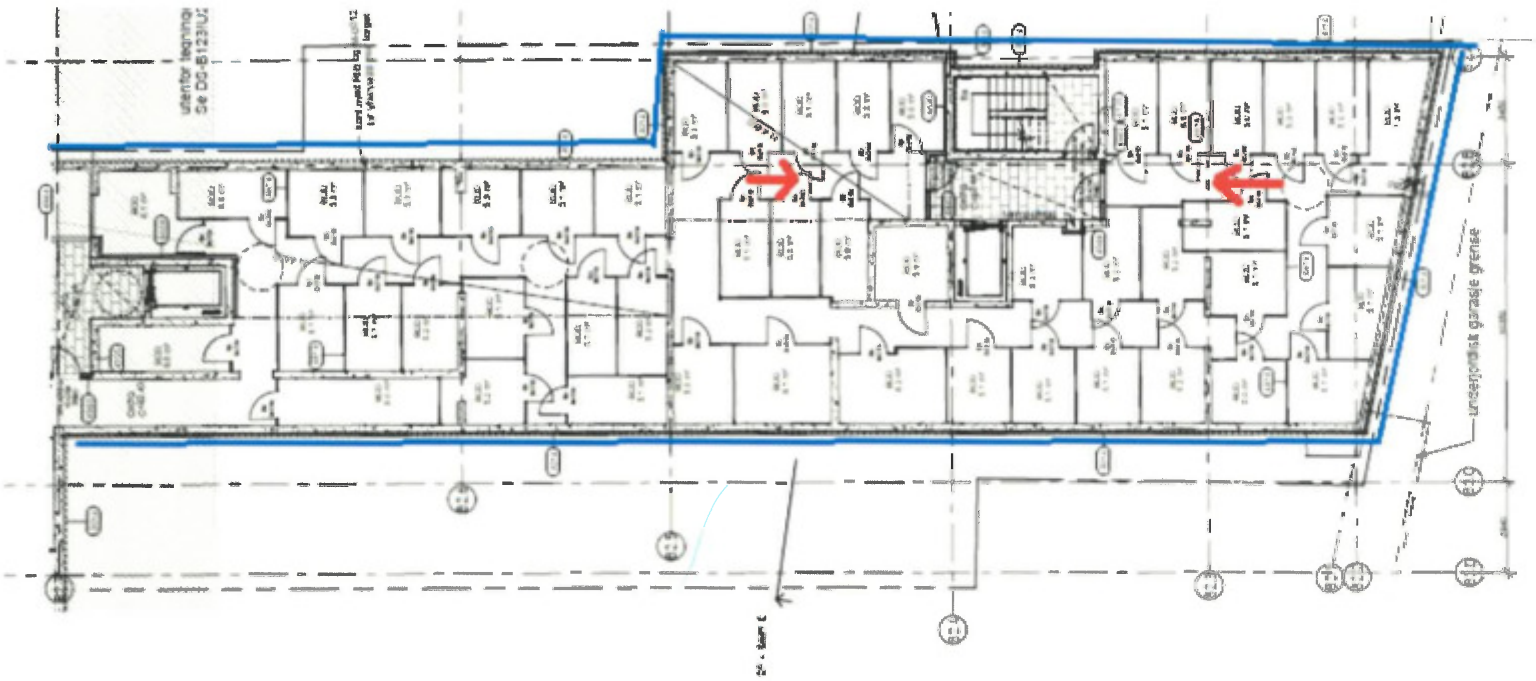
Fra: Marius Espaas <marius.espaas@gmail.com>
Sendt: tirsdag 28. mars 2023 11:38
Til: Malin Lorentsen <malin@visionsecurity.no>
Emne: Fwd: Prisforespørsel, Lørenport sameie

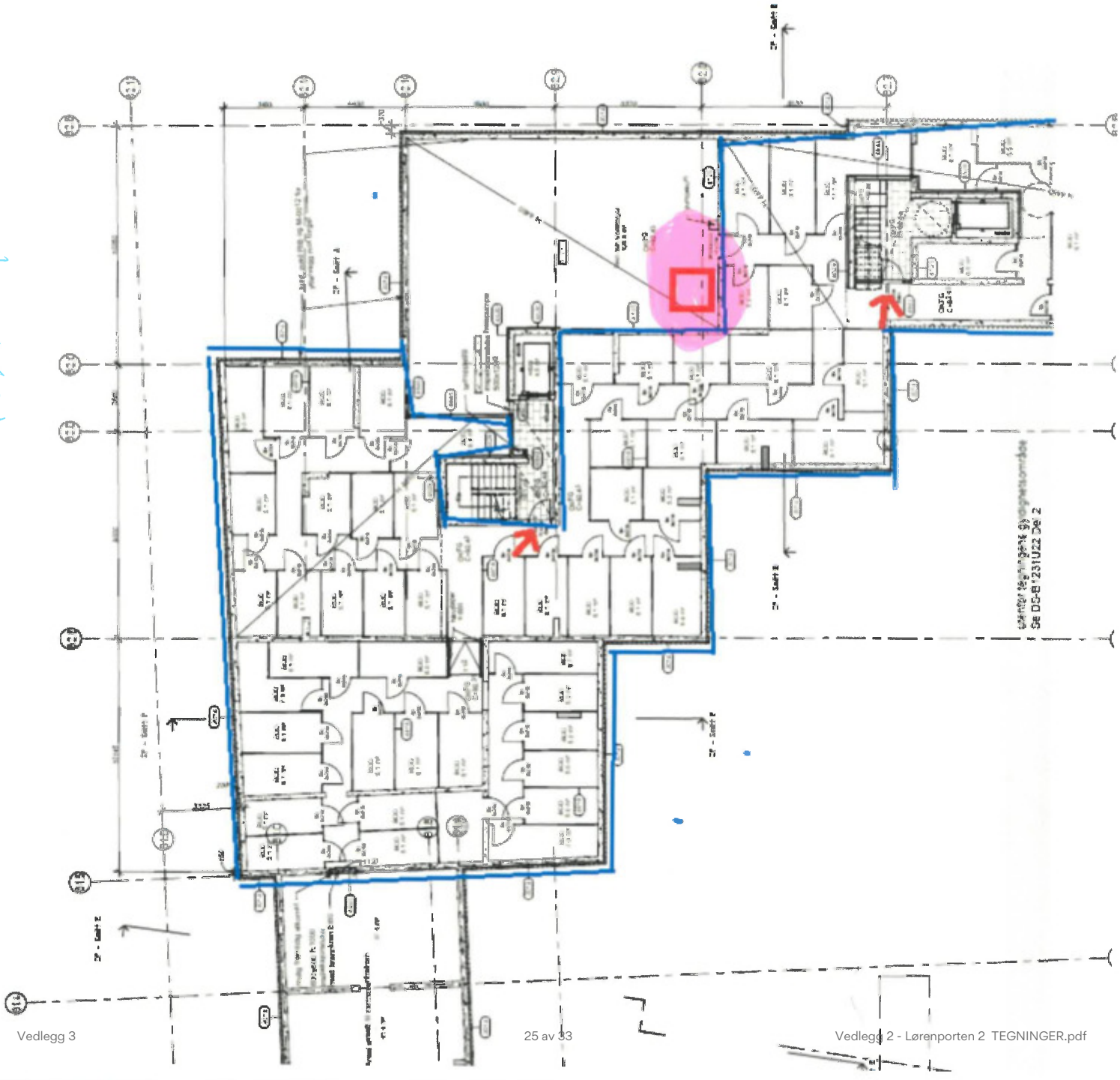
Hei Malin,

Marius her fra Lørenporten 2. Vi sliter fortsatt med gjentatte innbrudd og jeg lurte på om du kan ringe når du har tid på 92072311.
Vi er interessert i et tilbud/ vite hva som er mulighetene for å få sikkerhetsløsning som er koblet opp til Securitas/ Avran etc med stille alarm hvor man må bruke en kodebrikke etter la oss si mellom kl 22.00 - 06.00

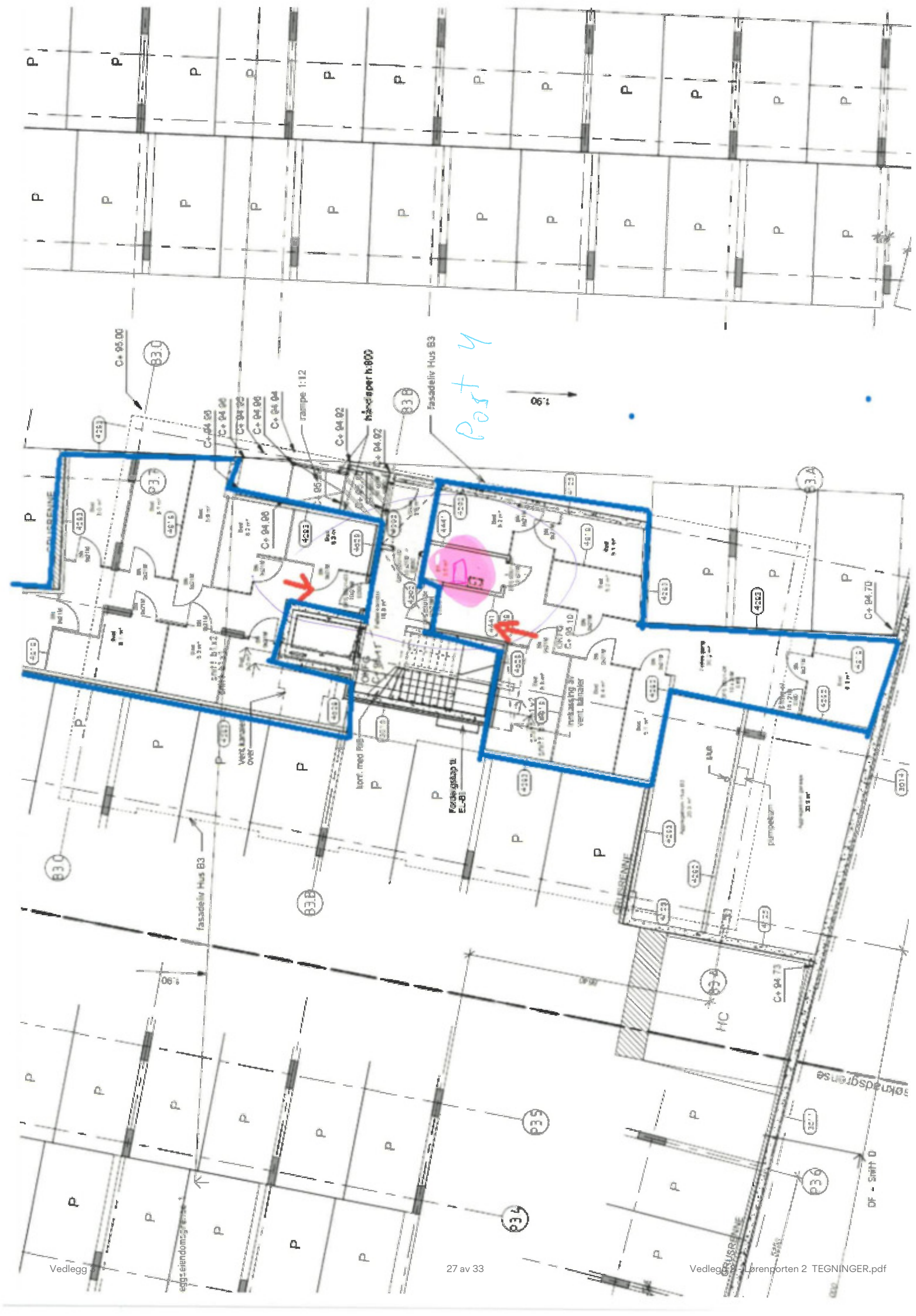
Vi er også åpne for live kameraovervåkning, men vil gjerne lite litt om muligheten og hva dere gjør og hva sikkerhetsleverandøren vil gjøre?

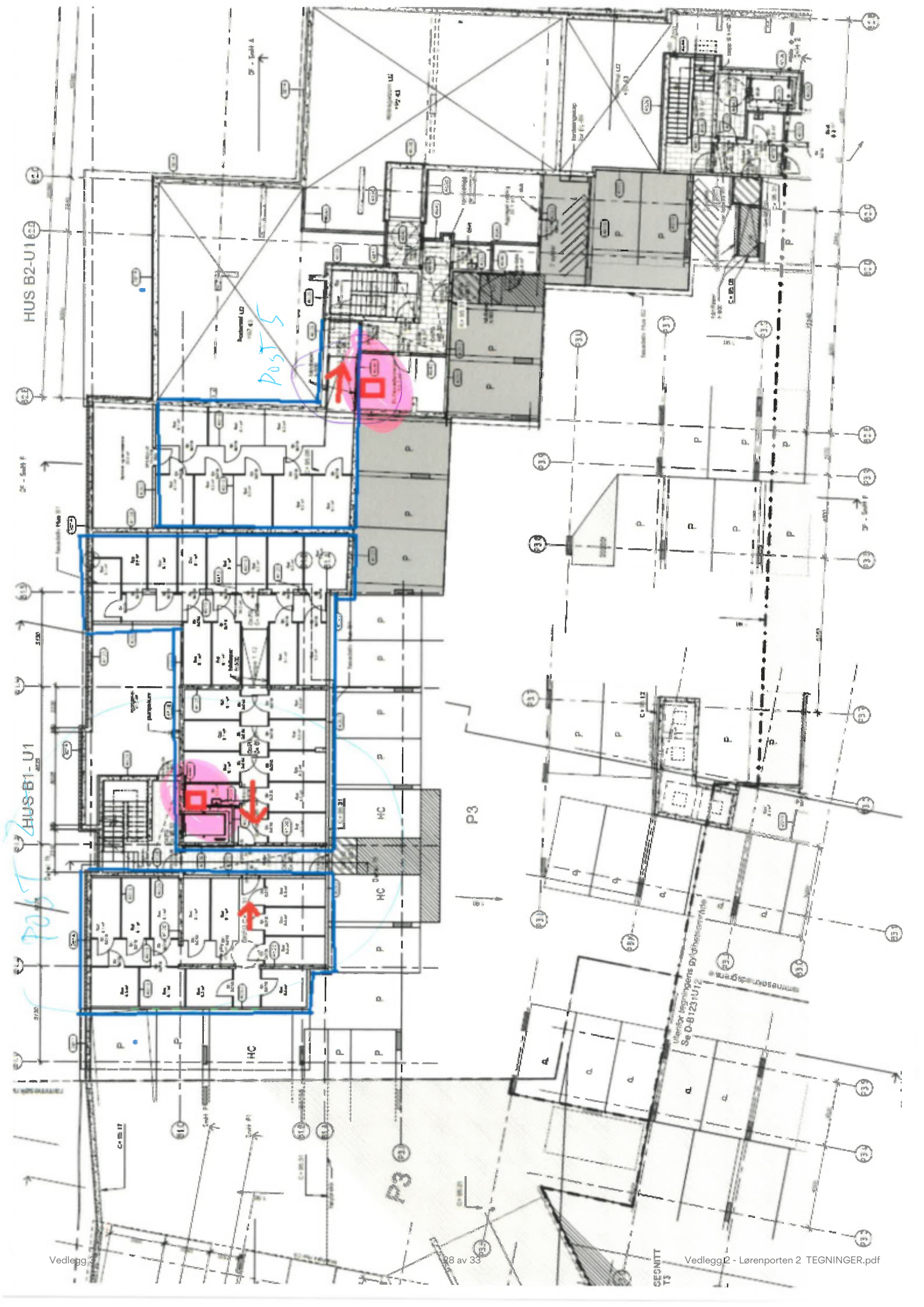
Håper på snarlig svar da vi skal ha årsmøte og et evt budsjettforslag må aller helst være klart innen 20.04.






Vedlegg 3
26 av 83
Vedlegg 2 - Lørenporten 2 TEGNINGER.pdf
Hus B3 U1
Hus B2 U1
Plass 3
BETONMASTHÆRE
SELVAAG BOLIG AS
BETONMASTHÆRE BOLIGBYGG AS
SOM BYGGET
F3 og Undersokje Hus B1 B2 og B3 Del 2


Port 4
fassadeliv Hus B3
rampe 1:12
håndsper h:800
C+ 04.92
C+ 04.70
C+ 04.73
C+ 04.98
C+ 04.94
C+ 04.96
C+ 04.99
C+ 05.00
C+ 05.10
B3.0
B3.8
B3.A
P3.7
P35
P36
P37
HC
DF - Sløfi D
Fordelingsskap 1L
E-81
vent. kanaler over
vent. kanaler
pumperom
SØKNADSGRENSE


HUS B2-U1
HUS B1-U1
P3
HC
Se O-B123:U12

Tidlig kalkyle alarm bodarealer - LP2

Post 1		30 060	Estimat fra leverandør
Post 2		25 600	Estimat fra leverandør
Post 3		15 550	Estimat fra leverandør
Post 4		15 550	Estimat fra leverandør
Post 5		11 080	Estimat fra leverandør
Elektro		20 000	Antatt
Branntetting		5 000	Antatt
sum		**122 840**	eks mva
		30 710	Mva
		153 550	inkl mva
Uforutsett ~ 15%		**23 033**	
RF brikker 162		**14 650**	
Totalt		**191 233**	
Seksjoner	162		
FORELØPIG	**Pr beboer engangsutgift:**	**1 180**	

I tillegg:	Alarmmottak	1500	pr mnd for 5 sentraler
(går på felles)	Abonnement sim kort	200	pr mnd for 5 sentraler

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 8.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 11.05.23
Selskapsnummer: 7638 **Selskapsnavn:** Lørenporten 2 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Kristina Bennin velges

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Soyoung Won og Kristoffer Hovind er valgt.

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 165 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Tyverialarm i bodarealer

Styret får mandat til å jobbe med et konkret løsningsforslag på alarmanlegg i bodarealer, og et budsjett på totalt 200 000,- i investeringskostnad til å iverksette bestilling.

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Anette Hadberg Olsen

Styremedlem (kun 4 skal velges)

☐ Drilon Turkaj

☐ Jan Henrik Øydne

☐ Jonas Frigård

☐ Kristian Leren

☐ Marius Espås

☐ Ove J. Eikeland

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Drilon Turkaj

☐ Jan Henrik Øydne

☐ Jonas Frigård

☐ Ove J. Eikeland

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

**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.

Protokoll til årsmøte 2022 for Lørenporten 2 Sameie

Organisasjonsnummer: 925872423
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. mars kl. 09:00 til 25. mars kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 82.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Forslag til vedtak:

Kristina Bennin (OBOS) velges som digital møteleder

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer:16
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **67**
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer:15
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Martine Karlsen Ødegaard og Bodil Irene Sæth er valgt.

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer:17
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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.

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **62**
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr165 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr165 000

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **60**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Kameraovervåkning

Kameraovervåkning i bodarealer var oppe til avstemning i fjor. Det er har igjen blitt foreslått kameraovervåkning fra fem forslagsstillere, da det nå i februar 2022, igjen var et større innbrudd i boder i U2 under Lørenveien 69. Sykler og alpint utstyr ble blant annet stjålet

Styret har ikke kunne hente ut noen «funn» på nøkkelbrikkene den aktuelle natta.

Men vi ser tydelige merker på dørblad ved låsemekanisme. Det virker sannsynlig at noen har klart med verktøy av noe slag å få fiklet opp låsemekanismen.

Styret vil derfor uavhengig av denne saken, gå til anskaffelse av innbruddsbeslag på dørene ned til bodareal i U2 hvor det primært har vært innbrudd siden innflytting høsten 2020.

Sameiet har til informasjon også avtale med Securitas om å gå runder.

Flere forslagsstillere foreslår likevel ytterligere tiltak med at det installeres video overvåking i felles bodarealer og sykkelboder.

Styret har innhentet pris på kameraovervakningsanlegg til innvendig bodarealer og sykkelboder. Vi har brukt samme firma som i fjor, og bedt de sende oss revidert tilbud. I korte drag dreier det seg om vandalsikre domekameraer med lagringsenhet og skjerm.
Styret har innhentet pris fra video overvakningsflElirma, og fått et estimat på elektro jobben forbundet med dette.

I vedlegg 1, ser man kalkyle basert på innkomne tilbud.
Hvis kalkylen skulle stemme når et eventuelt anlegg er ferdig montert, så tilsvarer det en kost per seksjonseier på ca kr 1500,-

Styret legger som forutsetning av at en slik investering bekostes hver enkelt seksjonseier med en engangsfaktura, skulle forslaget gå igjennom.

Eventuell drift og vedlikeholdsavtale for overvåkningsanlegget finansieres videre gjennom ordinære felleskostnader skulle saken få et flertall for.

I vedlegg 2, ser en hvordan kameraovervåkningen er tenkt. Det vil være kamera som står inne i bodarealet, og peker mot døren inn til bodarealet/sykkelbod. Slik at en overvåker alle som går inn og ut av arealet. Selve bodene blir ikke overvåket.

I vedlegg 3 følger tilbudet vi har mottatt fra forespurt leverandør, Vision Security Systems AS.

Et slikt anlegg medfører også en viss form for overvåkning.

Fra Datatilsynets sider:

«Borettslag og andre boligselskap
I borettslag eller andre boligselskap skal all form for kameraovervåking være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes. Dette innebærer at saken legges frem på et allmøte, en generalforsamling eller lignende, og at vanlige vedtektsbestemmelser gjelder. Det er ikke tilstrekkelig at et flertall i styret er for overvåkingen.
Overvåking for å avklare etterlevelse av husordensregler, god kildesortering eller andre mindre tungtveiende formål, er ikke tillatt».

Et eventuelt kameraovervakningsanlegg skal også tydelig skiltes. Dette er inkludert i tilbudet vi har fått.

Tenkt kameraovervåkningsutstyr vil ikke være med lyd, kun bilde.

Opptakene vil slettes fortløpende, normalt med 7 dagers intervall.

Det vises for øvrig til: Kameraovervåking I Datatilsynet (Kameraovervåking - hva er lov? I Datatilsynet)

Med overvåkning, så betyr det også at vedtektene må oppdateres, med info om at sameiet har kameraovervåkning i inngang til bodene og i sykkelboder

Saken er fremmet av

Filipe Oliveira, Alexander Nicolai Olsen, Madelyn Galiza Butay, Jan Henrik Øydne og Shandy Carl Nilsen. Saken er tilpasset et felles ønske.

Styrets innstilling

1. Styret vurderer at et video overvåkningsanlegg kan være et preventivt tiltak mot innbrudd og tyveri. Selv om det naturligvis ikke vil være noen garanti.

Installering av videoovervåkning i garasjeanlegg krever 2/3 av stemmer på årsmøte for at styret skal gå til anskaffelse av overvåkningsanlegg på vegne av sameiet

2. Det er i tillegg til hovedsaken kommet ønske om kamera i garasje.

Gitt at hovedforslag får gjennomslag, så skal det også stemmes over om man kun ønsker i boder, eller om man også ønsker i garasje. Her er det ikke hentet inn noe tilbud, da det er uklart hvilket omfang man ønsker seg av kameraovervåkning

Får hovedsaken ikke gjennomslag, så vil denne saken automatisk falle, uavhengig om denne vil få flertall eller ei.

Da hovedsaken også dreier seg om overvåkning.

Skulle alternativ 2 få gjennomslag, så vil det arbeides videre med å innhente tilbud, og komme tilbake til ny avstemning når man vet kostnadene.

Avstemning i saken:

Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: **50**
Antall stemmer mot saken: **15**
Antall blanke stemmer: **17**
Sakens flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret gis fullmakt av årsmøtet til å anskaffe kameraovervåkning innenfor inngangsdører til bodarealer og sykkelboder. Anskaffelsen skal styres etter foreliggende budsjett - se vedlegg 2. Investeringen finansieres med et enkeltbeløp fra hver seksjonseier. Styret sender ut faktura når installasjonen er ferdig montert. Vedtektene oppdateres med følgende setning: Sameiet har kameraovervåkning i bodareal og sykkelboder.

Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:
I tillegg til forslag **1** innhenter styret pris på kameraovervåkning i garasje. Det stemmes senere over saken endelig når kostnadsbilde foreligger. Investeringen finansieres med et enkeltbeløp fra hver seksjonseier. Styret sender ut faktura når installasjonen er ferdig montert. Vedtektene oppdateres med følgende setning: Sameiet har kameraovervåkning i bodareal, sykkelboder og garasjeanlegg.

Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: **47**
Antall stemmer for vedtak 2: **18**
Antall blanke stemmer: **17**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Anskaffelse av 2.etg sykkelstativ i felles sykkelbod

Fremmet av: Foreslått av Anders Mile 13. februar

«Nye sykkelstativer i sykkelbod under 69C

Plassutnyttelsen i sykkelboden er dårlig og sykkelstativene som brukes i dag er for få og for dårlige. Det er vanskelig å plassere sykler på en sånn måte at de lett kan låses, og stativene langs veggen kan ikke brukes fordi mange sykler har for brede dekk.

Forslag til vedtak:

Forslaget ble trukket

8. Innglassing av balkonger

Fremmet av: Lars-Henrik Bakke Gundersen og Zunira Zaman

Lars-Henrik Bakke Gundersen:
" Mange av balkongene i Lørenporten 2 er innglasset for å ivareta støykrav. Mange leiligheter har målt støy tett opp til grenseverdiene, men ligger like under og er derfor ikke innglasset fra Selvaag sin side. Det kan være små variasjoner der en balkong er innglasset, mens nabobalkongen ikke er det. Innglassingen skjermer balkongen og stua fra vær, vind, støy og veistøv. Det forlenger også balkongsesongen betydelig, reduserer behovet for vedlikehold, og er med å holde balkongen og fasaden penere over tid, samt

øke verdien på leiligheten. Solskjerming blir samtidig ivaretatt på en pen måte. Jeg er kjent med at de innglassede balkongene er sprinklet, og at det er spesielle brannkrav knyttet til innglassing som må utredes. Da flere balkonger allerede er innglasset antas det en enkel saksbehandling hos kommunen. Kostnadene fordeles på de sameierne som tegner seg for innglassing.".

Zunira Zaman
" Jeg vet saken om å innglassere balkongene har vært oppe tidligere, men ønsker å ta dette opp igjen. Sist kom det ikke frem at det er de som ønsker å få de innglassert er de som selv legger ut for det.

Det regner, snør og bråker rett inn for oss. Det gjelder de små balkongene som er på baksiden og mot motorveien».

Styret:
Innglassing av balkong var også oppe til avstemning i fjor, men er igjen foreslått som sak til årets årsmøte igjen.

Styret har slått sammen de 2 sakene som dreier seg om samme sak fra to forslagsstillere.

For å kunne etablere innglassede balkonger, så er det flere forhold som må ivaretas.
- Brannsikkerhet. De balkongene som i dag er innglasset er sprinklet. De balkonger som ikke er innglasset er ikke sprinklet. Det må avklares med brannrådgiver hva som skal til for de som ikke har sprinkler og innglassing i dag.
- Byggesak. Det må søkes Plan og Bygg da dette isåfall blir en fasadeendring.
- Estetikk. Sameiet må være enige om at det er OK at det blir flere balkonger som blir innglasset, og at dette kan komme spredt rundt omkring på balkongene uten at det er system slik det er i dag.
- Kostnader og vedlikehold.

Uten å avklare alle de forholdene nevnt over, så vil denne saken i første omgang dreie seg om sameiet vil tillate at enkelte kan montere innglassing på balkong utover de som allerede har det i dag.

Hvis det skulle bli flertall for å gi lov til det, så vil isåfall styret be de som ønsker dette danne en arbeidsgruppe for å jobbe med overnevnte punkter. Styret vil da fungere som en støttespiller, men at det er arbeidsgruppen som jobber med å avklare forutsetningene.

For å ta innspillet fra Zaman, så er det naturlig at de som eventuelt får innglassing balkonger selvfølgelig også må bære investeringen selv.

Styrets innstilling
Styret synes det kan bli et rotete fasadeuttrykk med sporadisk innglassing av balkong her og der.
For eksempel så har ikke Lørenporten 1 gitt lov til dette tidligere i deres sameie.

Styret ser imidlertid helst at fasaden får bli slik den er i dag, men at man heller installerer feks terrassevarmere for å få det litt lunere på kaldere dager hvor man ønsker å sitte lengre ute.

Styret sin innstilling er derfor imot innglassing av nye balkonger.

Forslag til vedtak:

Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **38**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Gjesteparkeringsplasser

Fremmet av: Baljeet Singh Ohri og Sigve Fast

Foreslått av Baljeet Singh Ohri 14. februar

«Gjesteparkering

Får vi ikke skaffe noen slike plasser evt. mot betaling? Eller en avtale med noen i nabolaget for slik ordning

Muligheten(e) utredes snarest mulig»

Foreslått av Sigve Fast 15. februar

"Gjesteparkering

Selvaag har ekstra garasjeplasser til salgs. Det hadde vært veldig fint å ha tilgang på gjesteparkering i sameiet, forutsatt at man finner en god måte å organisere det på.

Sameiet kjøper 2 eller 3 garasjeplasser til gjesteparkering."

Styrets innstilling
Orientering fra styret.

Selvaag selger p-plasser. En kunne eventuelt sett for seg at sameiet kjøpte en plass eller to. Men det koster 450k pr p-plass.
Ser en for seg at man kjøper 2 stk, så vil det utgjøre 900k.

900 000 /165 = 5455 kr pr beboer for for eksempel to plasser som en engangskostnad pr beboer.

(2727 kr pr plass pr beboer).

En ville i så fall måtte ha en førstemann til mølla situasjon, og at man for eksempel hadde gjesteparkeringen for 3 timer mot at man hadde urviser i frontruta, og vi ville måtte kjøre i gang p-vakt ordning.

I dag finnes det en god praksis med lån av plasser i mellom beboere på egen FB gruppe.

Styret mener det er en fullverdig løsning, og at det kan virke litt vel dyrt for sameiet å kjøpe en eller flere dedikerte gjesteplasser.

For eksempel vil 2 p-plasser være et lite antall for et sameie på 162 seksjoner, og det er stort sett helgene det oftest vil være behov, så kost nytten virker å være høy, og en vil nok ofte oppleve at de plassene fort blir fulle.

I tillegg vil man måtte håndheve og passe på enda mer mht om gjester faktisk stål-tilmålt tid, eller utnytter dette utover hva som først var tenkt. En kan fort seg for seg at noen blir stående over natta osv.

Vedtak vil kreve 2/3-dels flertall av avgitte stemmer på årsmøtet, og vedtektene vil måtte endres ved at §2 får følgende tilføyelse:

"Sameiet eier 2 p-plasser til gjesteparkering"

Styrets anbefaling er at dette ikke er noen god innvestering. Vi anbefaler derfor årsmøtet å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak:

Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **2**
Antall stemmer mot vedtaket: **67**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 ar)
Følgende ble valgt:
Anette Hadberg Olsen (53 stemmer)

Følgende stilte til valg.
Anette Hadberg Olsen

Styremedlem (2 ar)
Følgende ble valgt:
Olebjørn Dragerengen (46 stemmer)
Sabine Giesel (51 stemmer)

Følgende stilte til valg.
Olebjørn Dragerengen
Sabine Giesel

Varamedlem (1 ar)
Følgende ble valgt:
Jan Henrik Øydne (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jan Henrik Øydne

styremedlem (1 ar)
Følgende ble valgt:
Marius Asadi Espas (46 stemmer)
Jonas Frigard (52 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marius Asadi Espas
Jonas Frigard

Protokollen signeres av:

Digital møteleder:
Kristina Bennin/s/

Protokollvitne 1:
Martine Karlsen Ødegaard/s/

Protokollvitne 2:
Bodil Irene Sæth/s/

V E D T E K T E R

for

Lørenporten 2 Sameie org 925 872 423

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Lørenporten 2 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, den 28.04.2020.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 162 boligseksjoner, 3 næringsseksjoner (lokaler) og 2 næringsseksjoner (sportsboder) på eiendommen gnr. 124, bnr. 292 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
- private markterrasser
- private takterrasser
- private hageparseller på tak

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

1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA. For næringsseksjon (bod) er det fastsatt at teller i sameierbrøk er lik 1.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

(5) 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.
- 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. Dette gjelder likevel ikke for hageparseller på tak som er seksjonert som tilleggsdel.

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

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

3-2 Enerett til bruk
Iht lov om eierseksjoner § 25 6.ledd har enkelte seksjoner evigvarende enerett til å benytte den delen av sameiets fellesareal som er beskrevet under og markert på vedlegg 1

Endring i etablerte evigvarende eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2.1 Næringsseksjonene 165,166 og 167 har enerett til bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, boder, pauserom, garderobe, wc og øvrige tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonene.

- Næringsseksjonene har fortrinnsrett til bruk av utomhus-arealer ved forretningslokalene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter, som markert på vedlegg 1. Bruksretten skal være vederlagsfri. Bruken av utomhus-arealene må ikke hindre adgangen, rømning og adkomst til boligseksjonene og adkomst for utrykningskjøretøy Evt. bruk av utomhusarealer vil bli omfattet av seksjonseieres vedlikeholdsplikt, jfr vedtektenes pkt 5-1.

3-2.2 Boligseksjonene seksjon 1-162 har enerett til bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener disse boligseksjonene

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 126 parkeringsplasser i egen garasjekjeller, anleggseiendom gnr 124, bnr 29. Anleggseiendommen er organisert som et tingsrettslig sameie; Lørenporten 2 Garasjesameie.

P-plasser i garasjesameiet disponeres av seksjonseiere og evt. andre som har kjøpt rett til p-plass fra utbygger.

Rettigheter og plikter fremkommer av Lørenporten 2 Garasjesameies, vedtekter, se vedlegg 2

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 og for fellesarealer, tekniske rom, bodarealer og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jfr vedtektenes § 3-2, og øvrige bestemmelser/avtaler hvor dette er angitt.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med 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) Næringsseksjon 165,166 og 167 (lokaler) har overflatevedlikeholdsplikt for ”sin” fasade i 1. etasje, herunder utskifting og vedlikehold av vinduer og dører tilhørende sine seksjoner, og bærer selv kostnadene for dette. Tilsvarende er næringsseksjon 165, 166 og 167 fritatt for felleskostnader for overflatevedlikehold av sameiets øvrige fasade og utskifting og vedlikehold av dører og vinduer i boligseksjonene.

Næringsseksjon 165,166 og 167 (lokale) skal for egen regning vedlikeholde tekniske anlegg installert særskilt for denne, uavhengig av plassering i bygget.

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

(5) 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.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, 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 for fellesarealer, tekniske rom, bodarealer og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jfr vedtektenes § 3-2, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de seksjonseierne som har bruksretten, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter eller avtale.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

(3) Følgende kostnader skal kun dekkes av boligseksjonene1-162, med fordeling etter innbyrdes sameierbrøk:

- Kommunale avgifter (vann- og avløp, renovasjon) knyttet til boligseksjonene
- drift og vedlikehold av tekniske installasjoner og anlegg som betjener boligseksjonene
- service og driftsavtaler som betjener boligseksjonene, herunder vaktmester- og renholdstjenester i boligdelen
- heiser og innvendige fellesarealer, oppganger, trappeløp, korridorer og tekniske rom og bodområder som betjener boligseksjonene
- Øvrige vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen, her under kostnader til utskifting av vinduer og ytterdører, balkonger til boligseksjonene.

(4) Følgende kostnader skal kun dekkes av næringsseksjonene 165,166 og 167 etter innbyrdes sameierbrøk, med fordeling etter innbyrdes sameierbrøk:

- Kommunale avgifter (vann- og avløp, renovasjon) knyttet til næringsseksjonene (lokaler)
- drift og vedlikehold av tekniske installasjoner og anlegg som betjener næringsseksjonene (lokaler)
- service og driftsavtaler som betjener næringsseksjonene (lokaler), herunder vaktmester- og renholdstjenester i næringsdelen
- heiser og innvendige fellesarealer, oppganger, trappeløp, korridorer og tekniske rom bodområder som betjener næringsseksjonene (lokaler)
- Øvrige vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen, her under kostnader til utskifting av vinduer og ytterdører til næringsseksjonene (lokaler)

Kostnader til tekniske installasjoner eller anlegg som utelukkende betjener én næringsseksjon eller andre kostnader ved eiendommen som knytter seg til den enkelte næringsseksjon skal dekkes av denne alene.

(5) Følgende kostnader skal fordeles mellom boligseksjonene 1-162 og næringsseksjon 165,166 og 167 (lokaler) etter innbyrdes sameierbrøk:

- Bygningsforsikring
- generell skadedyrsbekjempelse
- felles brannvarslingsløsning
- felles sprinklingsanlegg
- felles strøm
- forretningsførsel, styrehonorar, arbeidsgiveravgift, revisjonshonorar og andre administrasjonskostnader
- Utvendig drift og vedlikehold av utomhusarealer

- Kostnader tilknyttet øvrig ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 6.4 og 6.3, herunder alle tak og øvrige bygningskonstruksjoner, felles tekniske anlegg og utstyr, herunder membranløsninger, utvendige fasade og andre fellesområder (torg)

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

(7) Det er installert individuell måling for hver eierseksjon for varmt tappevann og vann Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode, evt kan sameiet inngå avtale med tjenesteleverandør om innkreving og avregning av den enkelte seksjons forbruk.
Umålt forbruk fordeles etter sameierbrøk, med unntak for seksjon 163 og 164 (Bod)

(8) Næringsseksjoner 163-164 (boder), skal betale kr 50 pr mnd pr seksjon. Beløpet indeksreguleres hvert femte år første gang 2025. Styret kan endre beløpet dersom det er vesentlig avvik i forhold til faktiske kostnader knyttet til næringsseksjon 163-164.

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

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

(12) Ved kostnadsfordeling mellom næringsseksjoner (lokaler) 165-167, boligseksjoner seksjon 1-162 skal det føres avdelingsregnskap.

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

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, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

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.

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 seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Næringsseksjon 163 og 167 (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

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
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 seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

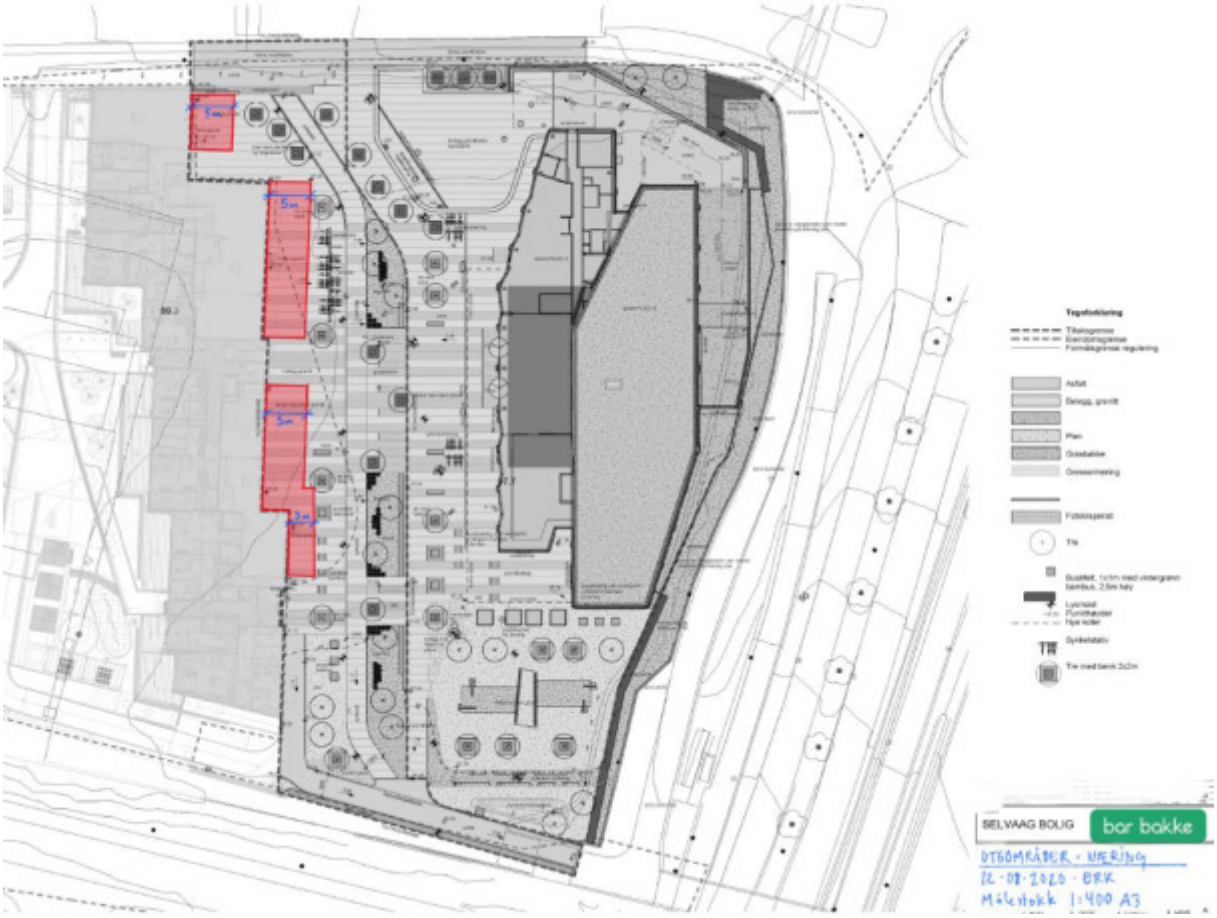
11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, tinglyste erklæringer, 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.

Vedlegg 1:
Uteområder med fortrinnsrett for næring



Rekvirent:
Selvaag Bolig Lørenporten AS, org. nr. 916 489 854
Postboks 13 Øvre Ullern
0311 Oslo

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 2893160
19 AUG 2020
STATENS KARTVERK

Erklæring – gnr. 124 bnr 291 og bnr 292 snr 1-167 i Oslo kommune

1. Rett til adkomst m.v. i garasje, gnr 124 bnr 291

Gnr 124 bnr 292 snr 1-167 i Oslo kommune, har rett til adkomst/ferdsel gjennom garasjeanlegg beliggende på gnr 124 bnr 291 i Oslo kommune.

Gnr 124 bnr 292 snr 1-167 i Oslo kommune, har rett til bruk av sykkelparkering beliggende på gnr 124 bnr 291 i Oslo kommune.

Gnr 124 bnr 292 snr 1-167 i Oslo kommune, har rett til å etablere og ha liggende nødvendige ledninger og andre installasjoner på/gjennom gnr 124 bnr 291 i Oslo kommune. Retten inkluderer også rett til adkomst for nødvendig drift og vedlikehold av ledninger og andre installasjoner, forutsatt at de berørte arealer tilbakeføres til opprinnelig stand etter utført drift/vedlikehold. Kostnadene til drift og vedlikehold av ledninger/installasjoner dekkes av den som eier/bruker disse.

Gnr 124 bnr 270 snr 1-323 i Oslo kommune har rett til adkomst gjennom gnr 124 bnr 291 i Oslo kommune for tilkomst til gnr 124 bnr 270 snr 1-323.

2. Rett til bruk av teknisk rom, gnr 124 bnr 291

Gnr 124 bnr 292 snr 165 og 166 i Oslo kommune, har i fellesskap rett til bruk av teknisk rom som betjener gnr 124 bnr 292 snr 165 og 166 beliggende i gnr 124 bnr 291 i Oslo kommune.

Retten inkluderer rett og plikt til å holde rommet og installasjoner i rommet forsvarlig vedlike. Kostnadene til drift og vedlikehold av rommet og installasjonene dekkes av gnr 124 bnr 292 snr 165 og 166 i Oslo kommune.

3. Rett til bruk av teknisk rom, gnr 124 bnr 291

Gnr 124 bnr 292 snr 1-167 i Oslo kommune, har rett til bruk av teknisk rom som betjener gnr 124 bnr 292 snr 1-167 beliggende i gnr 124 bnr 291 i Oslo kommune.

Retten inkluderer rett og plikt til å holde rommet og installasjoner i rommet forsvarlig vedlike. Kostnadene til drift og vedlikehold av rommet og installasjonene dekkes av bruksrettshaver.

4. Rett til bruk av teknisk rom i gnr 124 bnr 292

Gnr 124 bnr 291 i Oslo kommune, har rett til bruk av teknisk rom beliggende på fellesareal i gnr 124 bnr 292 i Oslo kommune. Retten inkludere rett og plikt til for egen regning å holde rommet og installasjoner i rommet forsvarlig vedlike.

5. Tinglysing

Denne erklæringen skal tinglyses på gnr 124 bnr 291 og på gnr 124 bnr 292 snr 1-167, alle i Oslo kommune.

Oslo, 12.08.2020

Selvaag Bolig Lørenporten AS, org. nr. 916 489 854
(hjemmelshaver til gnr 124 bnr 291 og gnr 124 bnr 292 snr 1-167 i Oslo kommune)

Karianne Hoffart
Advokat

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 2893160
19 AUG 2020
STATENS KARTVERK

Tove Sjømyr Hansen

.
.

VEDTEKTER
FOR
Lørenporten 2 Garasjesameie
Fastsatt av utbygger Selvaag Bolig AS v/ Selvaag Bolig Lørenporten AS som hjemmelshaver/eier av alle andelene, ifb med salg av p-plasser i prosjektet "Lørenporten"

Gnr.124, bnr.291, i Oslo kommune

§ 1
Navn

Sameiets navn er Lørenporten 2 Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter en egen fradelt eiendom under bakkenivå betegnet som gnr. 124 bnr. 291, i Oslo kommune (Garasjeeiendommen). Garasjeeiendommen består av arealer for parkering inkl kjørearealer, boder, tekniske rom mv.

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av Garasjeeiendommen, men hvor sameierne iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet er delt i sameieandeler som fordeler seg som følger:

126 andeler for p-plass til bil, hver utgjørende 126/126 til sammen 126/126

I tillegg har følgende eiendommer (heretter kalt bruksrettshavere) tinglyst bruks og adkomstrett til felles innkjøring, og felles adkomstareaer til garasjeeiendommen.

Gnr / bnr	Eier
124 / 270	Lørenporten 1 Sameie
107 / 292	Lørenporten 2 Sameie

Gnr 107 bnr 292 Lørenporten 2 Sameie har i tillegg tinglyst bruks- og adkomstrett til tekniske rom (heretter også kalt spesialrom), mv. som betjener Lørenporten 2 Sameie.

Hver sameier eier en ideell andel av Garasjeiendommen. Usolgte garasjeplasser eies av utbygger.

§ 3
Formål

Formålet er å drifte og forvalte Garasjeeiendommen, med parkeringsarealer med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Garasjeeiendommen kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, se vedlegg.

All ferdsel i Garasjeeiendommen 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.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeeiendommen, unntatt utleie av p-plasser som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert i Garasjeeiendommen. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

§ 5
Rettslige disposisjoner over sameieandel

Alle sameierne har en ideell andel i Garasjeeiendommen iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjektet ”Lørenporten ” – Selvaag Bolig ASA og/eller opprinnelig hjemmelshaver vil eie de parkeringsplasser som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 7. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Bruksrett til spesialrom (tekniske rom, boder, sykkelparkering mv) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon i et av overliggende eierseksjonssameier som sameieandelen er knyttet til.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 8 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6
Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene.

Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan – **Vedlegg 2.**

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser). tilgjengelig. HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av boligseksjon i eierseksjonssameiene og med behov for slik parkeringsplass.

Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for de som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til parkeringsplasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

Styret i sameiet kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 2. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer

§ 7
Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

1. Salg og annet eierskifte

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 Garasjeeiendommen ikke skal følge seksjonen ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til sameiers seksjon i Lørenporten 1 Sameie eller Lørenporten 2 Sameie.

Eierandel i Garasjeeiendommen kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Lørenporten 2 Sameie ikke selges eller overføres til andre enn eiere i/av eiendommene Lørenporten 1 Sameie eller Lørenporten 2 Sameie ellerså fremt disse har parkeringsmessig underdekning og for øvrig tillates av kommunen eller vedtak fattet av kommunen.

Utbygger kan selge ideelle andeler med rett til parkeringsplass til enhver eier av eierseksjon innenfor Lørenporten 1 Sameie, eller til eiere av eierseksjon i Lørenporten 2 Same hvis dette er i samsvar med kommunale vedtak, eller til selskap som skal benytte usolgte parkeringsplasser til utleie iht. bestemmelsene i pkt 2 nedenfor. Pkt 2. b) gjelder tilsvarende for selskap som utleder rett fra utbygger til å drive utleie etter pkt 2.

Utbygger av prosjekt ”Lørenporten» eller dennes rettsetterfølger vil eie de ideelle eierandeler/parkeringsplasser som ikke er solgt.

2. Utleie av p-plass

Parkeringsplassene kan fritt leies eller lånes ut til andre. Ved utleie gjelder følgende bestemmelser:

- Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet, har sameiets styre rett til å kreve at utleier iverksetter oppsigelse av leie-/låneforholdet

- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

3. Strøm El-Bil

Eiere av parkeringsplass, har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre dette er godkjent og avtalt skriftlig med styret.

Det legges opp til XX antall ladepunkt for el-bil i garasjeanlegget med felles målerskap/undermåler for avlesing av strømforbruket. Det må søkes styret om tilkobling til ledige tilkoblingspunkter. Sameier må selv bekoste og sørge for opplegg av strøm til sin plass og uttak på plassen, i den den grad dette ikke levert/installert av utbygger.

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av eier av parkeringsplassen. Styret har fullmakt til å fastsette månedlige fastpris eller akonto beløp for kostnad til forbruk av strøm.
Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til oven-nevnte.

Styret i sameiet kan fastsette retningslinjer for montering av el-uttak for lading av el-biler.

4. Mislighold

Dersom eier av sameieandel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i eiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 38 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

§ 8
Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.
Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sam-eier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14,
3) endring av § 5, § 6 og § 7 samt denne bestemmelse

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameierenes bekostning.

§ 10
Styret

Styret skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av Garasjeeiendommen i samsvar med disse vedtekter.

Sameiet skal ha et styre på 2 - 5 medlemmer som velges av sameiermøtet.
Det til enhver tid sittende styret i Lørenporten 2 Sameie vil utgjøre styret for Lørenporten 2 Garasjesameie, inntil Garasjesameiet selv velger sitt eget styre.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

Styret kan delegere til en evt. forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av Garasjeeiendommen innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13
Vedlikehold

Garasjeeiendommen skal holdes forsvarlig ved like.
Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Felleskostnader og regnskap

1.Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. eiendomsforsikring, jf § 17
b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
c. strøm til lys/oppvarming
d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
e. vaktmesterrom
f. renhold av/og vaktmestertjenester i fellesarealer

2. Kostnader som i all hovedsak gjelder parkeringsplasser eller spesialrom, skal dekkes av vedkommende sameier(e) som har nytte av objektet.. Kostnader som utelukkende gjelder parkeringsplassene skal kun fordeles på de sameiere som har andel med rett til parkering (iht. sameiebrøk dem i mellom).

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. Garasjeport
b. GSM-key el. tilsvarende
c. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
d. Oppmerking av p-plasser
e. Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren

Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser.Der-

som en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han ettersameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17
Forsikring

Eiendommen og de utomhusområder garasjesameiet har ansvaret for skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

§ 19
Særskilt bestemmelse vedr drift, vedlikehold og administrasjon av anleggseiendom

Styret i Lørenporten 2 Sameie er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget, med mindre de ideelle eierne i anleggseiendommen velger sitt eget styre og ivaretar dette selv, eller styret i Lørenporten 2 Sameie ikke lenger ønsker å ivareta dette ansvaret.

Så lenge styret i Lørenporten 2 Sameie sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med kjøre- adkomstarealer, skal eiere av garasjeplass (eiere av ideel eierandel i anleggseiendommen) betale utgiftsbidrag, iht sin eierbrøk i anleggseiendommen til Lørenporten 2 Sameie. Inntekter og kostnader vedr. garasjeanlegget og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget kan føres i et eget underregnskap under Lørenporten 2 Sameie sitt regnskap.

Eiere av ideell eierandel i anleggseiendommen (eiere av garasjeplass) skal kun dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg m.v, strøm, fjernvarme, forsikringskostnader, administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes anleggseiendommen.

Vedlegg 1: Fordeling av bruksretter til arealer

Rekvirent:
Selvaag Bolig Lørenporten AS, org. nr. 916 489 854
Postboks 13 Øvre Ullern
0311 Oslo

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 2893160
19 AUG 2020
STATENS KARTVERK

Erklæring – gnr. 124 bnr 291 og bnr 292 snr 1-167 i Oslo kommune

1. Rett til adkomst m.v. i garasje, gnr 124 bnr 291

Gnr 124 bnr 292 snr 1-167 i Oslo kommune, har rett til adkomst/ferdsel gjennom garasjeanlegg beliggende på gnr 124 bnr 291 i Oslo kommune.

Gnr 124 bnr 292 snr 1-167 i Oslo kommune, har rett til bruk av sykkelparkering beliggende på gnr 124 bnr 291 i Oslo kommune.

Gnr 124 bnr 292 snr 1-167 i Oslo kommune, har rett til å etablere og ha liggende nødvendige ledninger og andre installasjoner på/gjennom gnr 124 bnr 291 i Oslo kommune. Retten inkluderer også rett til adkomst for nødvendig drift og vedlikehold av ledninger og andre installasjoner, forutsatt at de berørte arealer tilbakeføres til opprinnelig stand etter utført drift/vedlikehold. Kostnadene til drift og vedlikehold av ledninger/installasjoner dekkes av den som eier/bruker disse.

Gnr 124 bnr 270 snr 1-323 i Oslo kommune har rett til adkomst gjennom gnr 124 bnr 291 i Oslo kommune for tilkomst til gnr 124 bnr 270 snr 1-323.

2. Rett til bruk av teknisk rom, gnr 124 bnr 291

Gnr 124 bnr 292 snr 165 og 166 i Oslo kommune, har i fellesskap rett til bruk av teknisk rom som betjener gnr 124 bnr 292 snr 165 og 166 beliggende i gnr 124 bnr 291 i Oslo kommune.

Retten inkluderer rett og plikt til å holde rommet og installasjoner i rommet forsvarlig vedlike. Kostnadene til drift og vedlikehold av rommet og installasjonene dekkes av gnr 124 bnr 292 snr 165 og 166 i Oslo kommune.

3. Rett til bruk av teknisk rom, gnr 124 bnr 291

Gnr 124 bnr 292 snr 1-167 i Oslo kommune, har rett til bruk av teknisk rom som betjener gnr 124 bnr 292 snr 1-167 beliggende i gnr 124 bnr 291 i Oslo kommune.

Retten inkluderer rett og plikt til å holde rommet og installasjoner i rommet forsvarlig vedlike. Kostnadene til drift og vedlikehold av rommet og installasjonene dekkes av bruksrettshaver.

4. Rett til bruk av teknisk rom i gnr 124 bnr 292

Gnr 124 bnr 291 i Oslo kommune, har rett til bruk av teknisk rom beliggende på fellesareal i gnr 124 bnr 292 i Oslo kommune. Retten inkludere rett og plikt til for egen regning å holde rommet og installasjoner i rommet forsvarlig vedlike.

5. Tinglysing

Denne erklæringen skal tinglyses på gnr 124 bnr 291 og på gnr 124 bnr 292 snr 1-167, alle i Oslo kommune.

Oslo, 12.08.2020

Selvaag Bolig Lørenporten AS, org. nr. 916 489 854
(hjemmelshaver til gnr 124 bnr 291 og gnr 124 bnr 292 snr 1-167 i Oslo kommune)

Karianne Hoffart
Advokat

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 2893160
19 AUG 2020
STATENS KARTVERK

Tove Sjømyr Hansen

HUSORDENSREGLER

for

Lørenporten 2 Sameie

Vedtatt av styret 07.10.2020

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet. Se også informasjon om sameiet på vibbo.no

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietaker og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene og høylytt tale vil forstyrre beboerne. Hold derfor vinduer og dører igjen i dette tidsrommet hvis det likevel skal spilles musikk. Musikken skal i så fall være dempet.

Dette gjelder også sameiets fellesarealer. Dette gjelder også fra balkongene der det anmodes om alminnelig ro i disse tidsrommene. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene, eller utenfor hovedinnganger. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter på gårdstunet eller kaste sigaretter og snus utenfor balkonger.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy er tillatt mellom kl 08.00 og 19.00 i ukedager og mellom kl 10.00 og 18.00 lørdager. I øvrige tidsrom, samt helligdager, skal støyende arbeider unngås.

§3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i portrom, plen og lekeområder. I ganger, trapper og lignende skal det ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander. Det er heller ikke tillatt å sette fra seg noen form for avfall. Fellesgangen skal heller ikke benyttes som ”garderobe” for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy. Dørmatte er tillatt.

Det må utvises forsiktighet når innbo skal bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres

til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Vask og reparasjoner av biler, motorsykler osv, som medfører oljesøl og annen tilsmussing, er ikke tillatt på sameiets fellesarealer. Vask av sykkel gjøres i sykkelkjelleren under B2.

Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

§4. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

§5. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

Det oppfordres til å plukke opp avfall som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

Glass- og metallemballasje kan leveres i returpunkt på oversiden av Sara Pizzeria ved Gartnerkvartalet.

§6. Skilt og oppslag

Navneskilt på postkasser skal være ensartet av den type sameiet har bestemt. Ved utleie eller salg må dette ordnes innen 14 dager. Etter det kan styret besørge bestilling og montering av det på seksjonseiers regning.

§7. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerabeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§8. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsett og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger, rekkverk, avskjerming mot vind etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styres godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§9. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§10. Balkonger/markterrasser

Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse eller som kan falle ned. Blomsterkasser og lignende må av denne grunn, og for å forhindre at vann renner ned, henges på innsiden av rekkverket.

Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkonger. Tepper må ikke ristes eller tørkes på balkongrekkverk eller fra vinduer.

Lufting og tørking av tøy bør skje uten at det er til sjenanse for naboer.

Det er tillatt å grille på balkongene og terrassene med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskriftene. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill eller engangsgrill.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§11. Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område. Lufting av dyr på sameiets gressplener og området lekeapparater befinner seg er ikke tillatt.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra sameiets lekeplasser og sandkasser.

§12. Trygghet

For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling.

Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst, også til/fra garasjen. I tillegg er beboerne pliktig til å se til at dører inn og ut av bodarealet til en hver tid er låst.

Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via callinganlegget eller via hovedinngangsdører.

Hver seksjon har bod. Leietakerne må selv besørge renhold og holde boden(e) låst. Lås **skal** benyttes uavhengig om boden(e) er i bruk eller ikke.

§12. Meldeplikt

Beboerne plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler og lignende slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

§13. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom.

Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

§14. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.



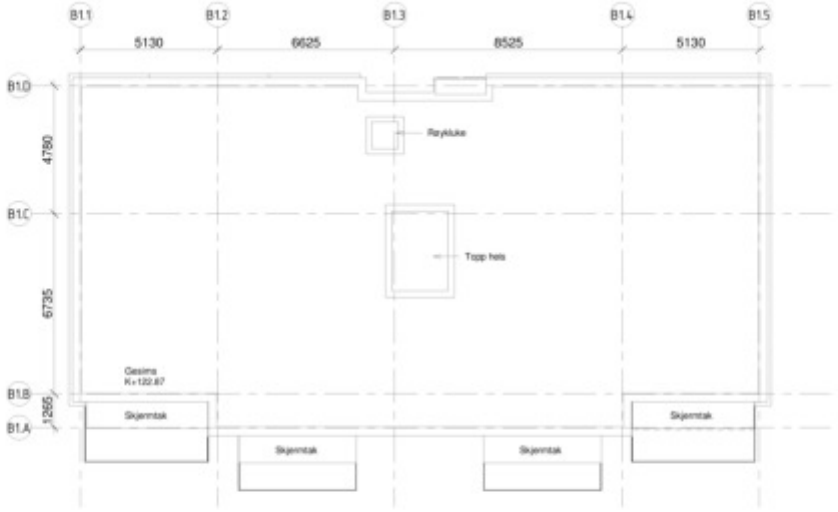
Plan 1
1 : 100



Plan 2
1 : 100



Plan 3-8
1 : 100



Takplan
1 : 100

Prosjekt nr.	Tegningsnr.	Rev.
24100132	A-B1-1-1-8	

Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.



Koordinatsystem/Høydesystem: UTM33/NN2000

BETONMAST

Prosjekterende
BETONMAST SELVAAGBYGG AS

Tegningsstatus
RAMMESØKNAD

BYGGHERRE
SELVAAG BOLIG ASA

PROSJEKT
Lørenveien 57-63

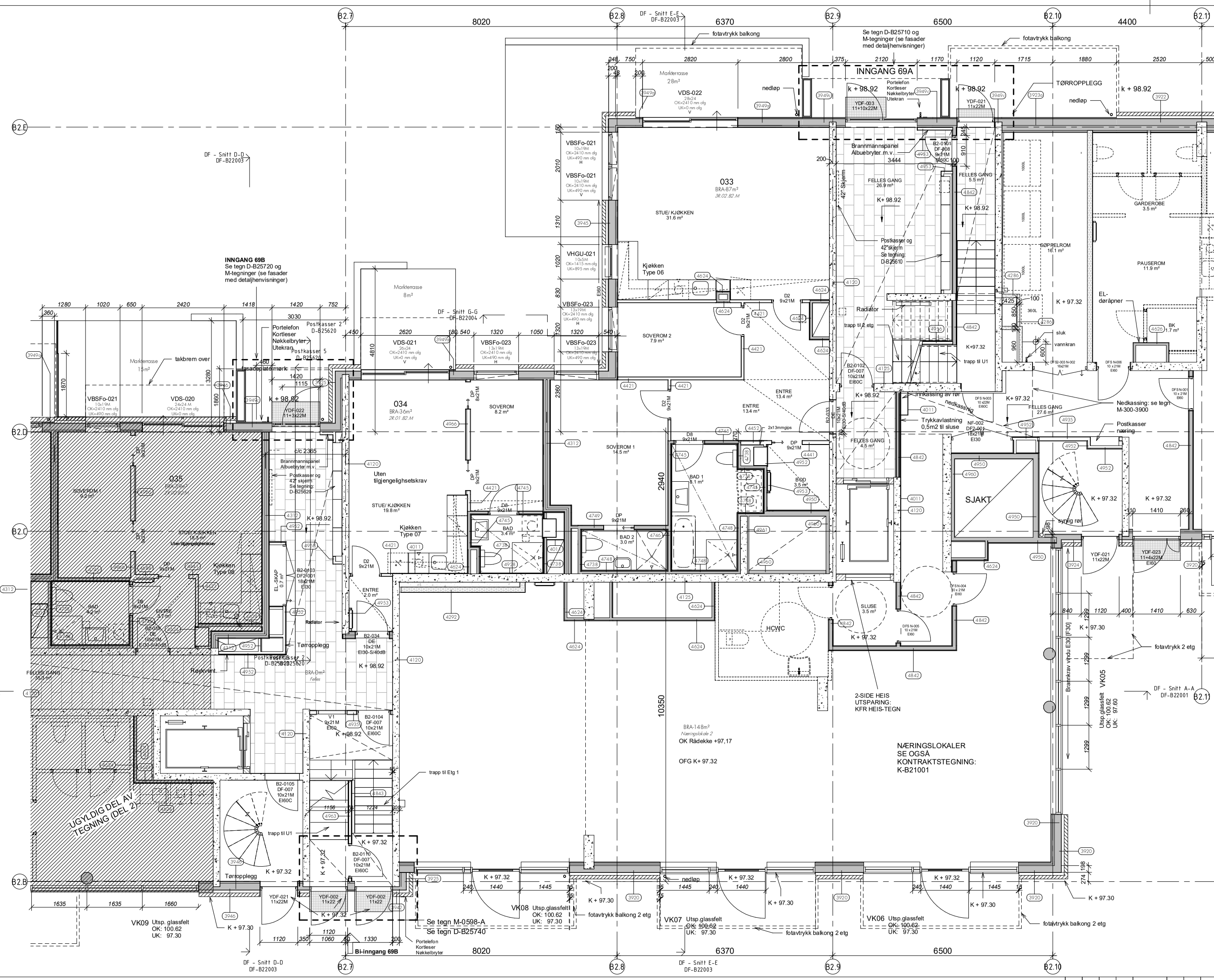
HUS	FELT	GÅRDSNR	BRUKSNR
B1	B	124	270

TEGNING OMFATTER
PLAN 1-8 og tak

Målestokk	Dato	Tegnet av	Kontrollert av
1 : 100 (A1)	14.03.17	KBJN	SSV

Prosjekt nr.	Tegningsnr.	Rev.
24100132	A-B1-1-1-8	

29.03.2017 15:33:39 B:\24100132 Lørenveien 57-63 Rammesøknad\30 ARK\11 Tegninger\Modell\B1B1_ARK_planer.rvt



Koordinatsystem: Euref32 UTM Høydesystem: NN-2000	Prosjekt nr.: 24200129	Tegningsnr.: DF-B21011	Rev.:

DØRER
Alle terskler skal være maks. 25mm for å tilfredsstille krav om tilgjengelighet.

INNERDØRER
Dx=Innerdør boenhet
DP=Innerdør skyvedør
DF=Innerdør fellesareal
DE=Innerdør entredør
DK=Innerdør klima
BN=Boddør åpen (netting)

YTTERDØRER
YD=Ytterdør boenhet
YDF=Ytterdør fellesareal
VD=VINDUSDØRER

NB: Alle mål på lettvegger er til bindingsverk

ÅPNINGER I BINDINGSVERK
Dersom annet ikke er angitt på tegning gjelder følgende:
Horisontale utsparingsmål til vinduer og dører er vist på plan.
Vertikale utsparingsmål:
Innerdører. Generell høyde UK losholt +2110mm ofg.
Vinduer og vindusdører. Generell høyde OK losholt +2210mm for dør og vindu i yttervegger. Brytningshøyde fra ofg er angitt for hvert enkelt vindu.

HIMLINGER
Nedforede himlinger er vist på plan med stiplet strek. Nedforinger så høyt som mulig, men aldri lavere enn høydene gitt under, om annet ikke er angitt på planene.

Himling 1 - Leiligheter - Gips. Høyde 2,3m ofg.
- Tilgjengelige leiligheter under takterrasse. Høyde 2,4m ofg.
Himling 2 - Bad - Gips. Høyde 2,2m ofg.
Himling 3 - Fellesarealer - Akustisk systemhimling. Høyde 2,3m ofg.

For nedforet himling under overliggende takterrasser, se detaljer.

Absorbent i overliggende balkongdekke:
Avsluttes mot drypnese.

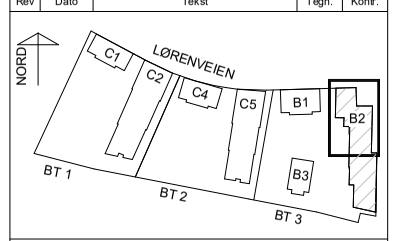
Der toppetasjer er 20 cm høyere enn normaletasje, heves himling tilsvarende i forhold til oppgitte høyder.

ØVRIGE SYMBOLER
EL. Sikringsskap
FS. Fordelerskap
Inspeksjonsluke i himling

HENVISNINGER

Snitt-tegninger:	D-B22001 Snitt A-A
	D-B22002 Snitt B-B og Snitt C-C
	D-B22003 Snitt D-D og Snitt E-E
	D-B22004 Snitt F-F og Snitt G-G
Fasadetegninger:	D-B23001 Fasade nord og sør
	D-B23002 Fasade øst
	D-B23003 Fasade vest
Veggskjema yttervegger :	M-5801, M-5802
Veggskjema innervegger:	M-5901, M-5902
Detaljer:	Se fasadetegninger for detaljhenvisn.
Våtrom:	Se O-tegninger

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kont.



TOLERANSER PARKETT

UTDRAG FRA NS3420-1:2012, TABELL 1, 2 og 3	Målelengde	Avvik
Planhet (Svanker og bulninger)	0,25 m 1,00 m 2,00 m	± 1 mm ± 2 mm ± 3 mm
Retning (helningsavvik)	> 5,00 m 2,0 -5,0 m < 2,00 m	± 7,5 mm 1,5 ‰ ± 3 mm

SPIKERSLAG I BINDINGSVERK
Spikerslag for oppheng av overskap på kjøkken og bad monteres i stenderverk bak gips.

ISOLASJONSKVALITETER
YTTERVEGGER: isolering av bindingsverk. Isolasjonskvalitet 34.
INNERVEGGER: isolering av bindingsverk. Isolasjonskvalitet 38.

PLASSBYGGET BAD / GULV
Minimum fall utenfor dusjsone er 1:100. Fall i nedsenk dusjsone er 1:50. For detaljer bad og sjakt se O-tegninger / våtromstegninger.

TOLERANSER TREKONSTRUKSJONER OG STÅL TYNNPLATEPROFILER

Norsk standard "NS3420", Utgave 4.0, toleranseklasse NORMAL benyttes for overflater og konstruksjoner.

UTDRAG FRA NS3420-P:2008, PJ3 d- (lik toleranse for stål og tre)	Målelengde	Avvik
Posisjonsavvik for plassering av bunnsvill og søyler		± 5 mm
Senteravstand mellom stendere		± 3 mm

UTDRAG FRA NS3420-1:2012, TABELL 1, 2 og 3	Målelengde	Avvik
Planhet for innvendige platekledninger	0.25 m 1.00 m 2,00 m	± 2 mm ± 3 mm ± 5 mm
Sprang på innvendige platekledninger		± 1 mm
Loddavvik for innervegger og innvendige overflater i yttervegg		3 ‰
Loddavvik for innervegger og innvendige overflater i yttervegg	2,0 - 5,00 m	± 15 mm

BETONMAST

BYGGHERRE SELVAAG BOLIG ASA			
PROSJEKTERENDE BETONMAST BOLIGBYGG AS			
TEGNINGSTATUS SOM BYGGET			
PROSJEKT LØRENPORTEN - HUS B2			
TEGNING OMFATTER Plan 1 - Del 1			
HUS B2	FELT B	GÅRDSNR 124	BRUKSNR 270
KOORDINATSYSTEM: UTM32	HØYDESYSTEM: NN2000	ARK/MÅLESTOKK: A1 1 : 50	
TEGNET AV: RSM/KB	KONTROLLERT AV: SSv	DATO: 08/19/20	
PROSJEKT NR: 24200129	TEGNINGSNR.: DF-B21011	REV.:	

24.08.2020 14:27:51 O:\24200129 Lørenporten\30 ARK\11 Tegninger\Modell\B2\Sentralfil\B2_ARK_som_bygget.rvt

Koordinatsystem: Euref32 UTM Høydesystem: NN-2000	Prosjekt nr.: 24200129	Tegningsnr.: DF-B21012	Rev.:

DØRER
Alle terskler skal være maks. 25mm for å tilfredsstille krav om tilgjengelighet.

INNERDØRER	YTTERDØRER
Dx=Innerdør boenhet	YD=Ytterdør boenhet
DP=Innerdør skyvedør	YDF=Ytterdør fellesareal
DF=Innerdør fellesareal	VD=VINDUSDØRER
DE=Innerdør entredør	
DK=Innerdør klima	
BN=Boddør åpen (netting)	

NB: Alle mål på lettvegger er til bindingsverk

ÅPNINGER I BINDINGSVERK
Dersom annet ikke er angitt på tegning gjelder følgende:
Horisontale utsparingsmål til vinduer og dører er vist på plan.
Vertikale utsparingsmål:
Innerdører. Generell høyde UK losholt +2110mm ofg.
Vinduer og vindusdører. Generell høyde OK losholt +2210mm for dør og vindu i yttervegger. Brytningshøyde fra ofg er angitt for hvert enkelt vindu.

HIMLINGER
Nedforede himlinger er vist på plan med stiplet strek. Nedforinger så høyt som mulig, men aldri lavere enn høydene gitt under, om annet ikke er angitt på planene.

Himling 1 - Leiligheter - Gips. Høyde 2,3m ofg.
- Tilgjengelige leiligheter under takterrasse. Høyde 2,4m ofg.
Himling 2 - Bad - Gips. Høyde 2,2m ofg.
Himling 3 - Fellesarealer - Akustisk systemhimling. Høyde 2,3m ofg.

For nedforet himling under overliggende takterrasser, se detaljer.

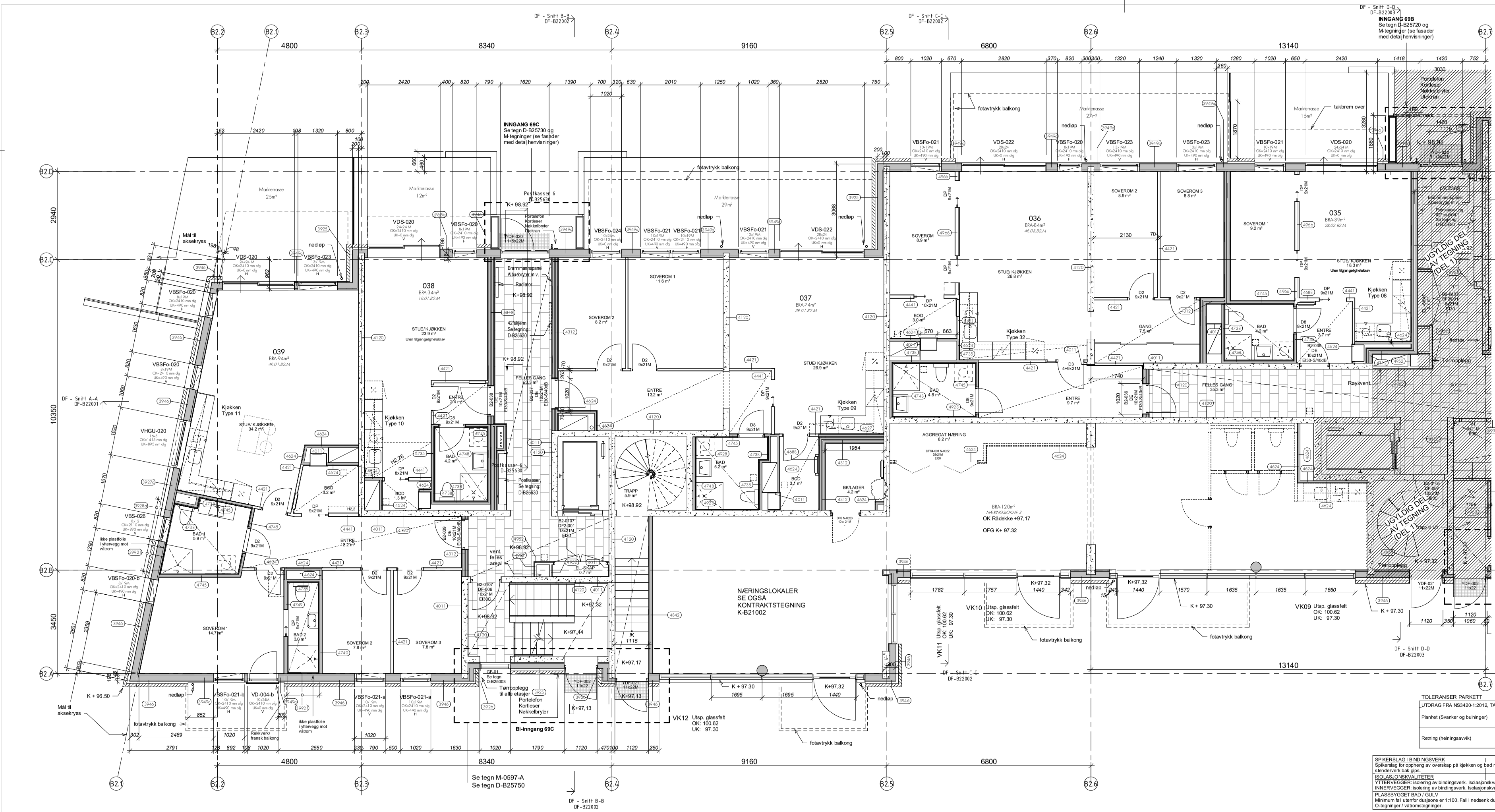
Absorbent i overliggende balkongdekke: Avsluttes mot drypnese.

Der toppetasjer er 20 cm høyere enn normaletasje, heves himling tilsvarende i forhold til oppgitte høyder.

ØVRIGE SYMBOLER
Sikringsskap
Fordelerskap
Inspeksjonsluke i himling

HENVISNINGER

Snitt-tegninger:	D-B22001 Snitt A-A D-B22002 Snitt B-B og Snitt C-C D-B22003 Snitt D-D og Snitt E-E D-B22004 Snitt F-F og Snitt G-G
Fasadetegninger:	D-B23001 Fasade nord og sør D-B23002 Fasade øst D-B23003 Fasade vest
Veggskjema yttervegger:	M-5801, M-5802
Veggskjema innervegger:	M-5901, M-5902
Detaljer:	Se fasadetegninger for detaljhenvisn.
Våtrom:	Se O-tegninger



TOLERANSER PARKETT

UTDRAG FRA NS3420-1:2012, TABELL 1, 2 og 3	Målelengde	Avvik
Planhet (Svanker og bulninger)	0,25 m 1,00 m 2,00 m	± 1 mm ± 2 mm ± 3 mm
Retning (helningsavvik)	> 5,00 m 2,0 -5,0 m < 2,00 m	± 7,5 mm 1,5 ‰ ± 3 mm

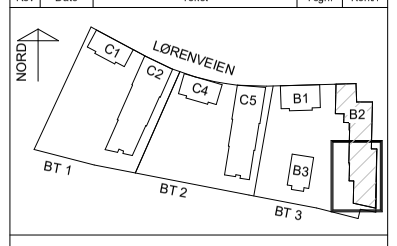
SPIKERSLAG I BINDINGSVERK
Spikerslag for oppheng av overskap på kjøkken og bad monteres i stenderverk bak gips.
ISOLASJONSKVALITETER
YTTERVEGGER: isolering av bindingsverk. Isolasjonskvalitet 34.
INNERVEGGER: isolering av bindingsverk. Isolasjonskvalitet 38.
PLASSBYGGET BAD / GULV
Minimum fall utenfor dusjsone er 1:100. Fall i nedsenk dusjsone er 1:50. For detaljer bad og sjakt se O-tegninger / våtromstegninger.

TOLERANSER TREKONSTRUKSJONER OG STÅL TYNNPLATEPROFILER
Norsk standard "NS3420", Utgave 4.0, toleranseklasse NORMAL benyttes for overflater og konstruksjoner.

UTDRAG FRA NS3420-P:2008, PJ3 d- (lik toleranse for stål og tre)	Målelengde	Avvik
Posisjonsavvik for plassering av bunnsvill og søyler		± 5 mm
Senteravstand mellom stendere		± 3 mm

UTDRAG FRA NS3420-1:2012, TABELL 1, 2 og 3	Målelengde	Avvik
Planhet for innvendige platekledninger	0,25 m 1,00 m 2,00 m	± 2 mm ± 3 mm ± 5 mm
Sprang på innvendige platekledninger		± 1 mm
Loddavvik for innervegger og innvendige overflater i yttervegg		3 ‰
Loddavvik for innervegger og innvendige overflater i yttervegg	2,0 - 5,00 m	± 15 mm

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.



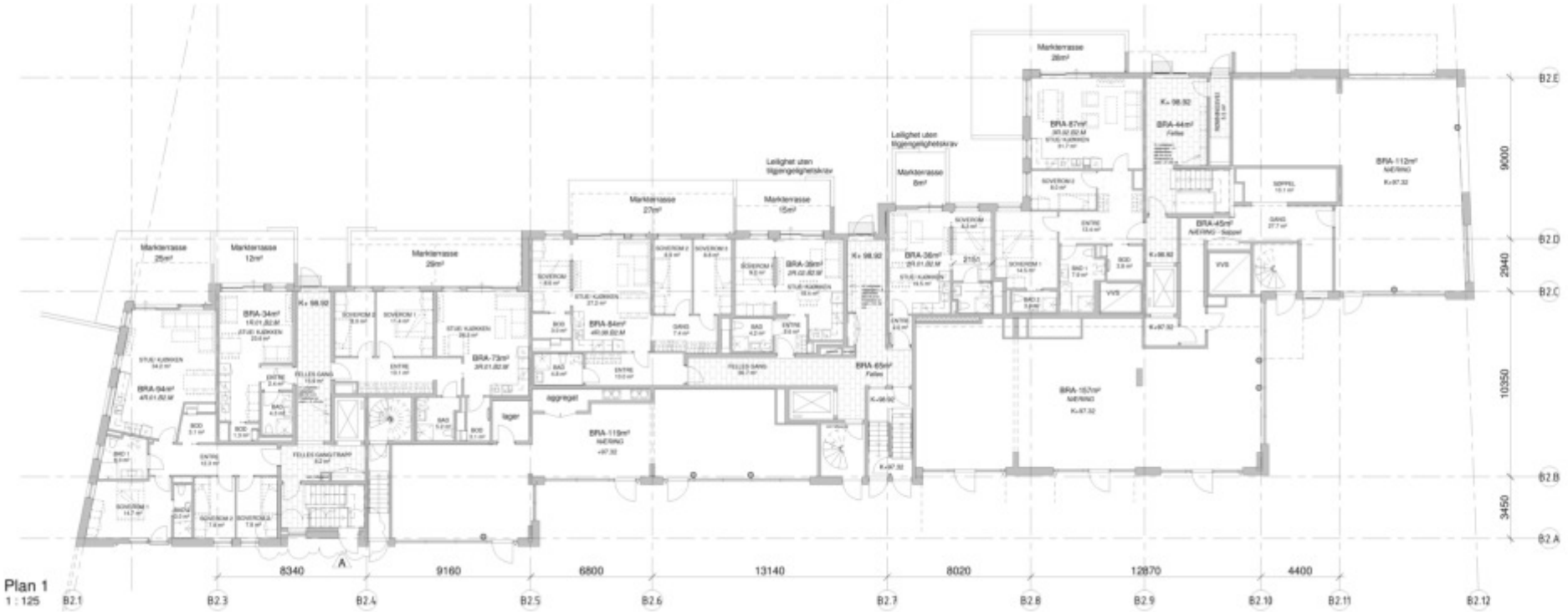
BETONMAST

BYGGHERRE
SELVAAG BOLIG ASA
PROSJEKTERENDE
BETONMAST BOLIGBYGG AS
TEGNINGSSTATUS
SOM BYGGET
PROSJEKT
LØRENPORTEN - HUS B2
TEGNING OMFATTER
Plan 1 - Del 2

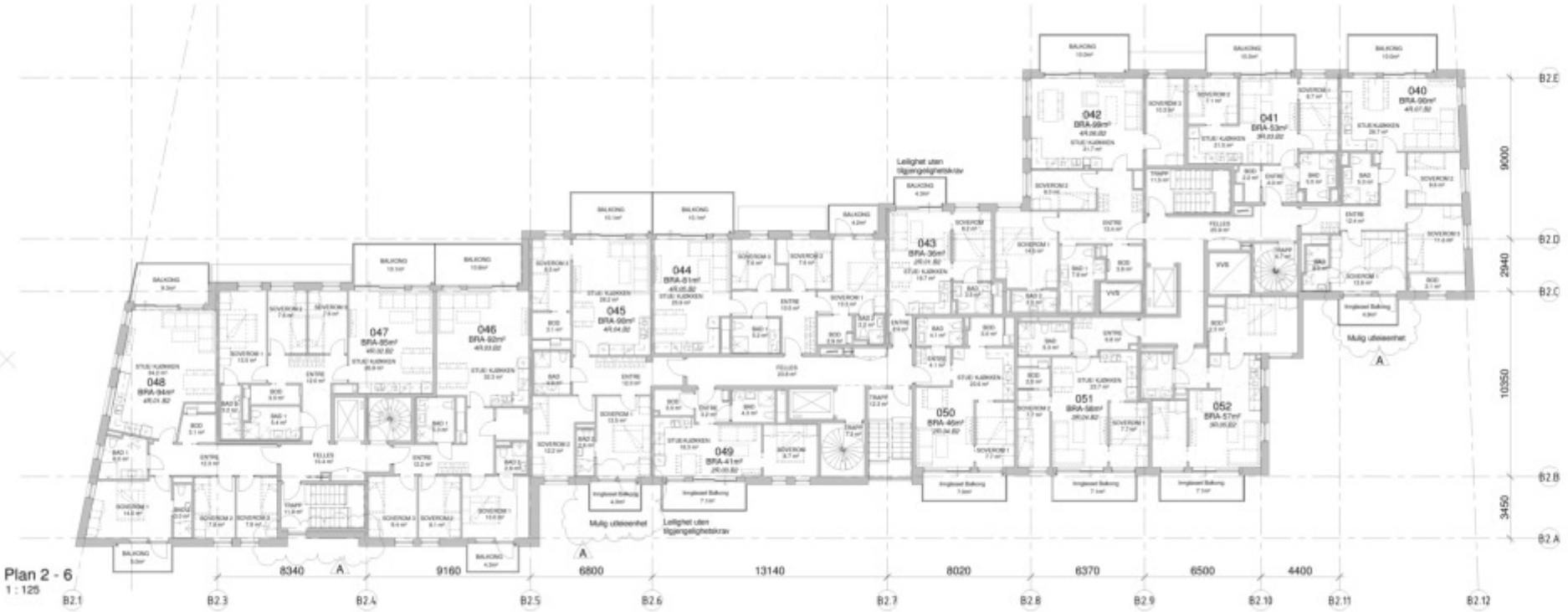
HUS	FELT	GÅRDSNR	BRUKSNR
B2	B	124	270

KOORDINATSYSTEM:	HØYDESYSTEM:	ARK/MÅLESTOKK:
UTM32	NN2000	A1 1 : 50
TEGNET AV: RSM/KB	KONTROLLERT AV: SSv	DATO: 08/19/20
PROSJEKT NR: 24200129	TEGNINGSNR.: DF-B21012	REV.:

24.08.2020 14:28:09 O:\24200129 Lørenporten\30 ARK\1 Tegninger\Modell\B2\Sentralfil\B2_ARK_som_bygget.rvt



Plan 1
1 : 125



Plan 2 - 6
1 : 125

Prosjekt nr.	Tegningsnr.	Rev.
23200129	A-B2-1-1-6	A

Rev.	Dato	Tegn.	Kontr.
A	23.08.19	KB/KBM	SSV

Inngjæsing balkong. Tegl.



BETONMASTHÆHRE

Prosjektansvarlig
BETONMASTHÆHRE BOLIGBYGG AS

Tegningsstatus
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

BYGGHERRE
SELVAAG BOLIG ASA

PROSJEKT
LØRENVEIEN 57-63

HUS	FELT	GÅRDSNR	BRUKSNR
B2	B	124	270

TEGNING OMFATTER
Plan 1 til 6

Målestokk	Dato	Tegnet av	Kontrollert av
1 : 125 (A3)	14.03.2017	JN	SSV

Prosjekt nr.	Tegningsnr.	Rev.
23200129	A-B2-1-1-6	A

23.08.2019 08:59:44 01-JUN2019 Lørenveien 58 ARK10 Tegninger\Modell\B2\Samlet\01JUN-B2_ARK_samlet.rvt Lørenveien 57-63_tabeller.rvt

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BETONMAST BOLIGBYGG AS
Postboks 9416 Grønland
0135 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 25.05.2021
	201705719 - 78 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Falah Issa	

Adresse:	LØRENVEIEN 65 - 71	Eiendom:	124/292/0/0
Tiltakshaver:	SELVAAG BOLIG LØRENPORTEN AS	Søker:	BETONMAST BOLIGBYGG AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

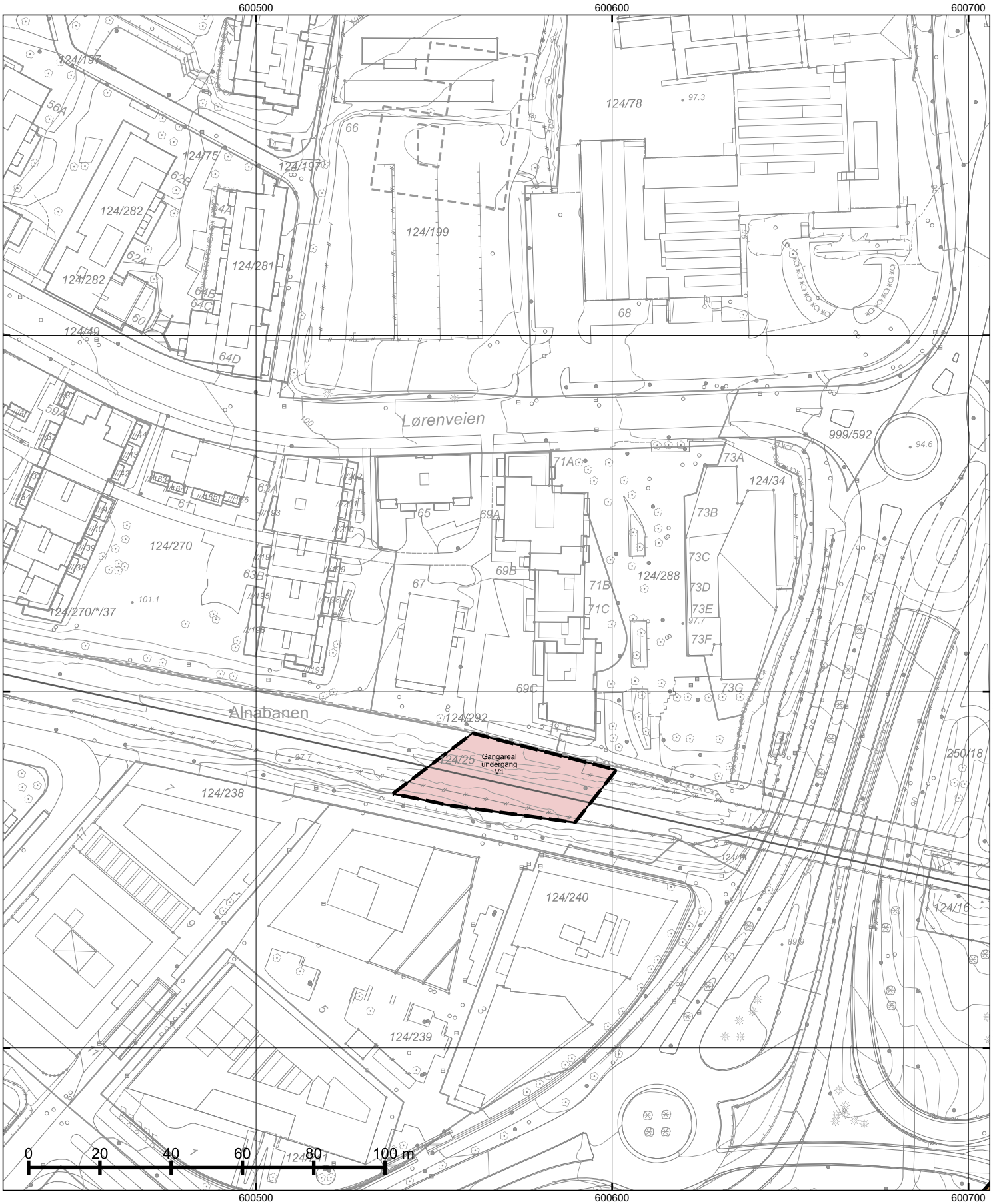
Ferdigattest - Lørenveien 65 - 71

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av tre boligblokker - Hus B1, B2 og B3 - Felt B mottatt 11022021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201705719			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Avkjørselsplan	U 806	10.03.2017	1/27
Planer - Hus B1	A-B1-1-1-8	14.03.2017	1/29
Planer - Hus B3	A-B3-1-1-4	14.03.2017	1/35
Snitt A-A	A-C5/B2-2-1	14.03.2017	1/36
Snitt B-B	A-C5/B3/B2-2-2	14.03.2017	1/37



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.08.2023
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

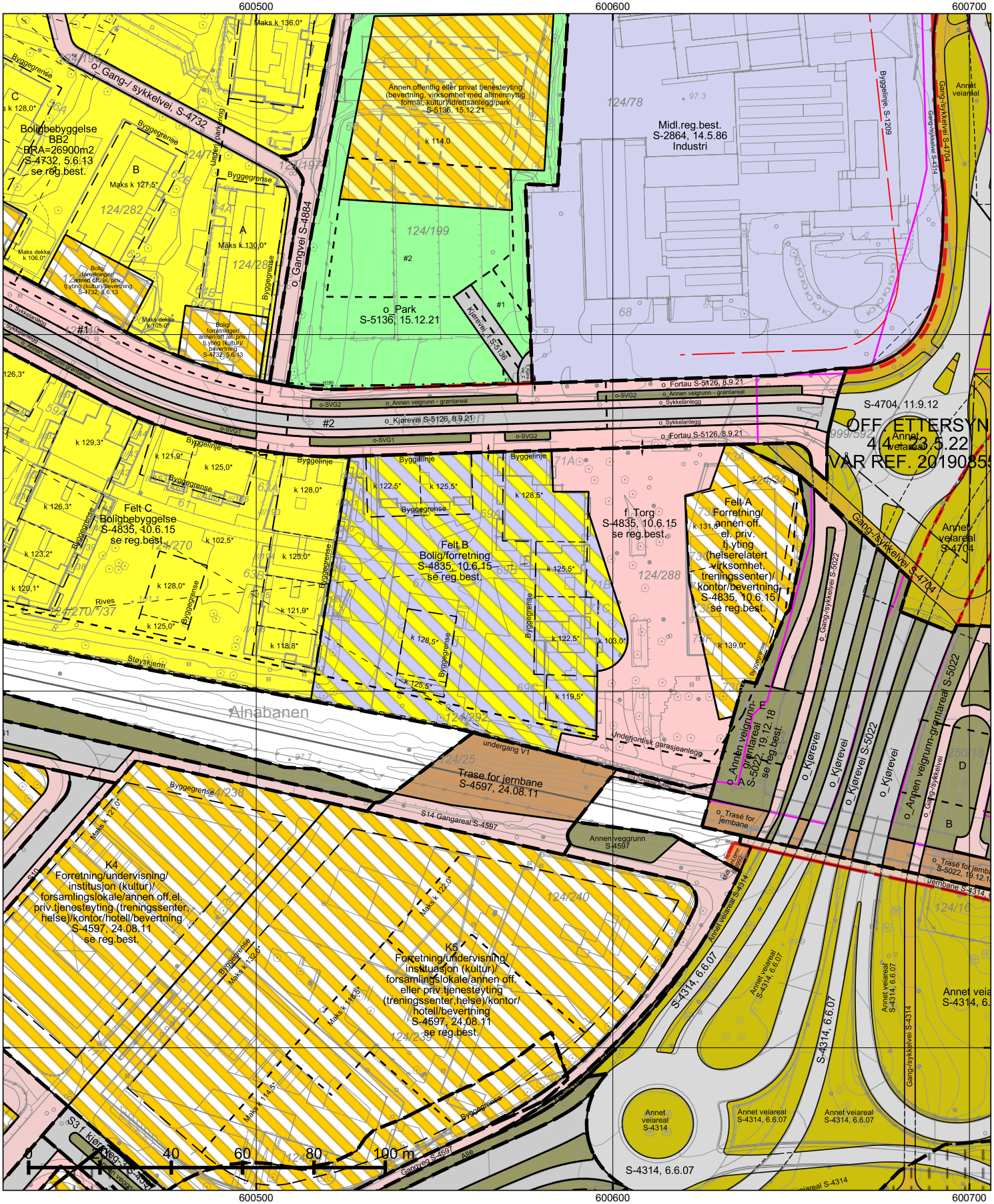
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 229658/ 86475597
Deres ref.: 42215/ WM120_3000187_3005100
Adresse: LØRENVEIEN 65
Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/292

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.08.2023
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

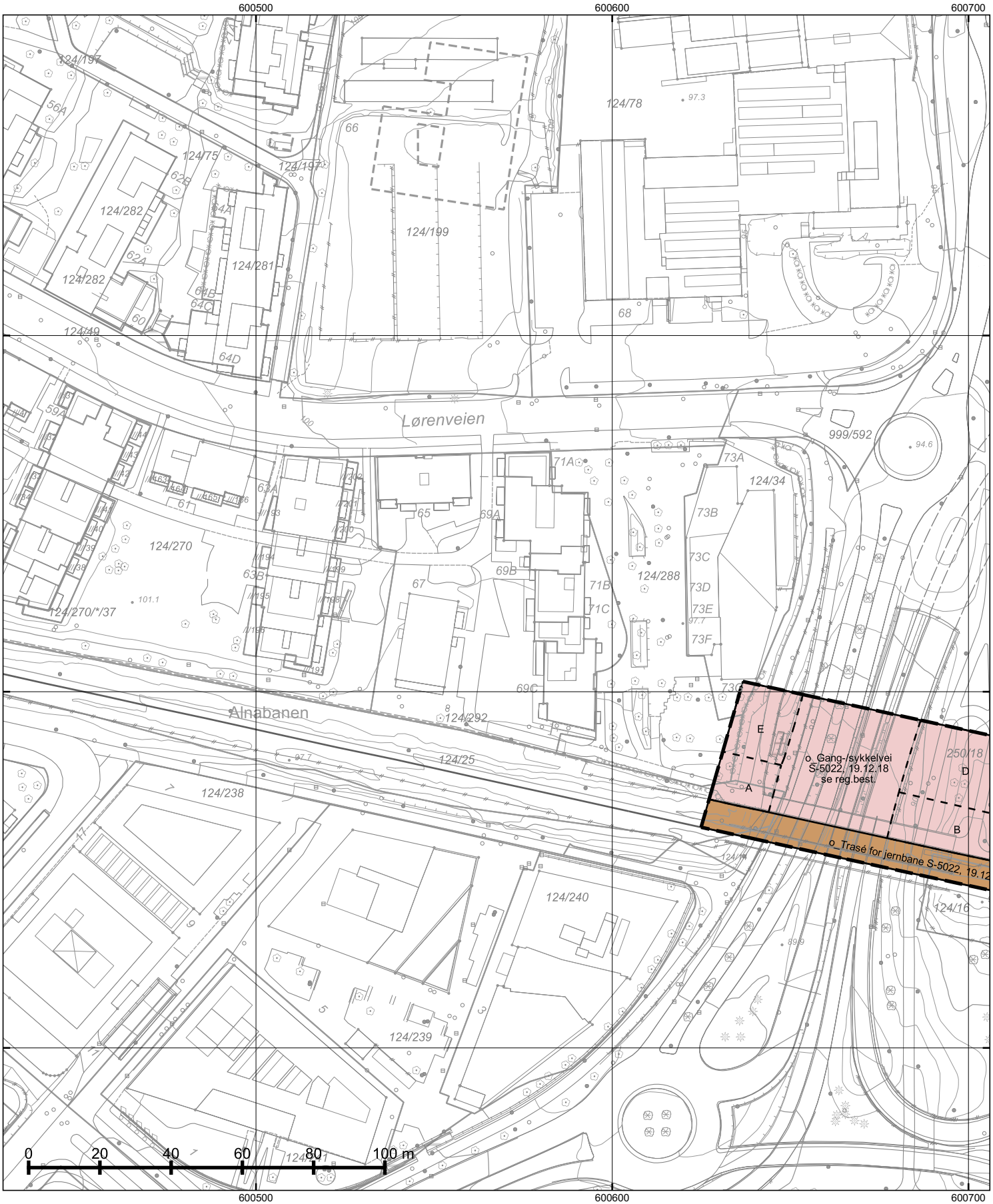
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 229658/ 86475597
Deres ref.: 42215/ WM120_3000187_3005100
Adresse: LØRENVEIEN 65
Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/292

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.08.2023
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 229658/ 86475597
Deres ref.: 42215/ WM120_3000187_3005100
Adresse: LØRENVEIEN 65
Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/292

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)

121 - Forretning og kontor
150 - Industri m.tilh.anlegg
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
333 - Område avsatt til jernbaneformål
622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

1110 - Boligbebyggelse
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
1801 - Bolig/forretning
1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
2011 - Kjøreveg
2012 - Fortau
2013 - Torg
2015 - Gang-/sykkelveg
2016 - Gangveg/gangareal/gågate
2017 - Sykkelveg/-felt
2019 - Annen veggrunn - grøntareal
2021 - Trasé for jernbane
2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
3050 - Park

RpBestemmelseOmråde

RpBestemmelseGrense

RpAngittHensynSone

RpAngittHensynGrense

RpDetaljeringGrense

RpSikringSone

RpSikringGrense

311 - Annet veiareal
312 - Fortau
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
324 - Veigrunn under bru
325 - Veigrunn i tunnel
333 - Område avsatt til bane
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
Formålgrense

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

RpRegulertHøyde

Grense for bebyggelse
Byggegrense
Byggelinje
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Frisiktlinje
Regulert stoyskjerm
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.08.2023
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

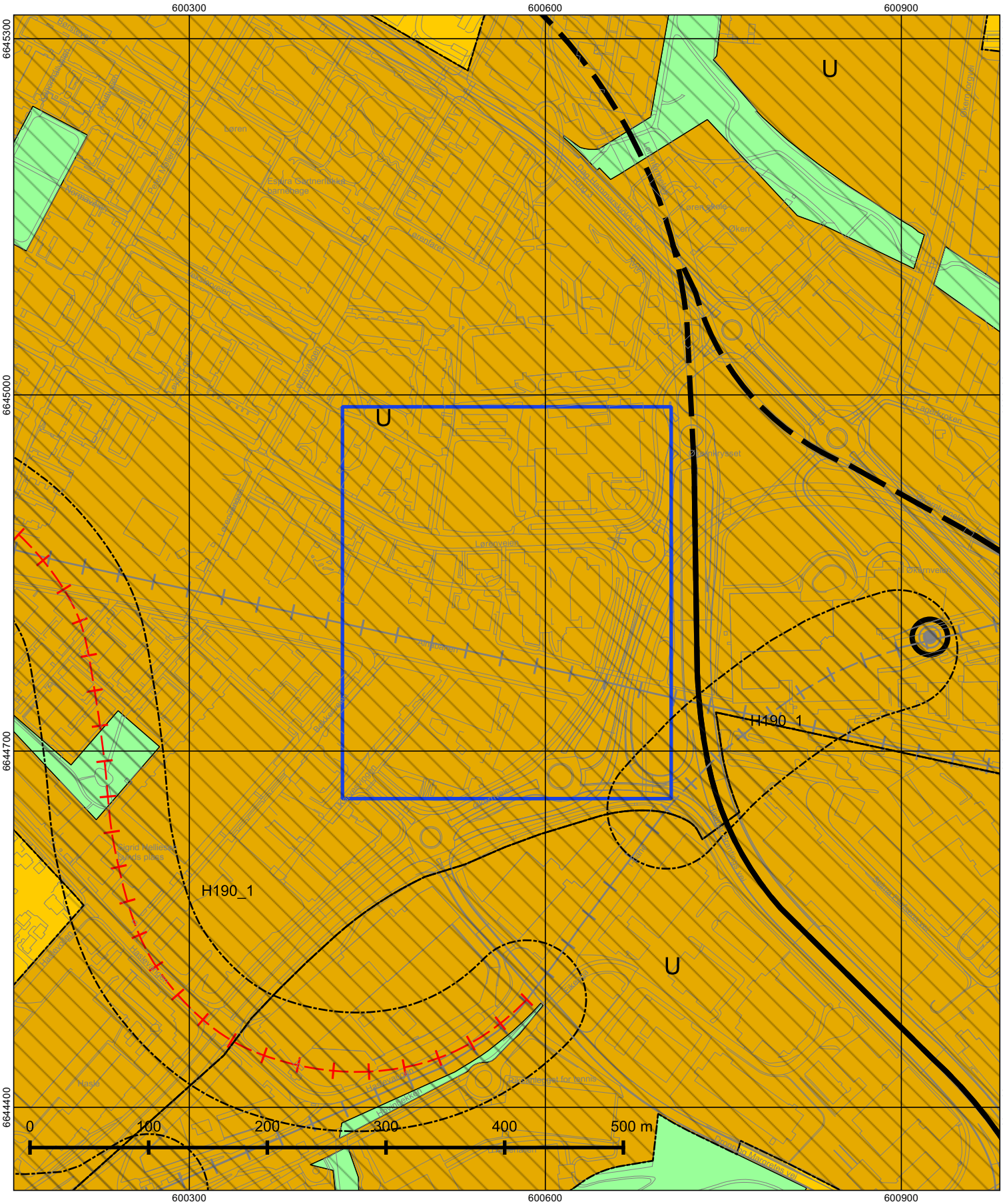
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 229658/ 86475597
Adresse: LØRENVEIEN 65
Gnr/Bnr: 124/292

Deres ref.: 42215/ WM120_3000187_3005100
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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.08.2023
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 229658/86475597
Deres ref.: 42215/

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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Anna Löfdahl
LØRENVEIEN 65

Dato: 03.08.2023

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86475597
7308640

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.124 BNR. 292

Vi viser til bestilling av 20230803 for LØRENVEIEN 65.

GNR. 124 BNR. 292

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.07.2018.

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

4785.9 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

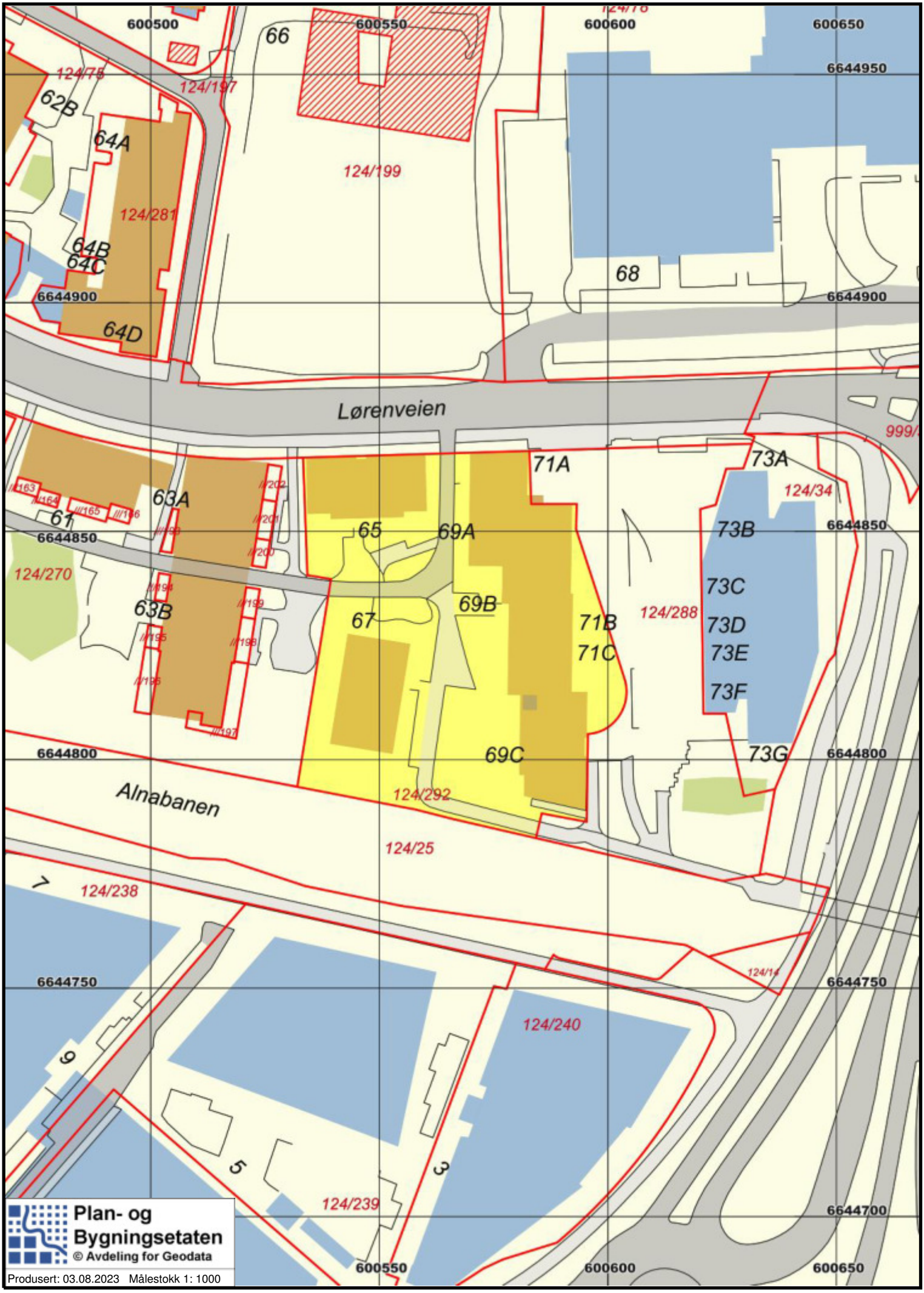
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 03.08.2023 Målestokk 1: 1000

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten



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

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

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

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

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

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

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

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

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

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

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

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

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

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

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

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

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

Viktig for produkter i pdf

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

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-4835

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Lørenveien 55 - 65, Løren.

Vedtaksdato: 10.06.2015

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200701620

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200701620

Dokumentet består av 7 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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LØRENVEIEN 55- 65, LØREN
Gnr. 124 Bnr. 34, 117, 118, 156 og del av 44, 52 og 86.

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP1-200701620-1, datert 10.06.2013, revidert 17.02.2014 og 11.12. 2014.

§ 2 Formål
Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:
- Boligbebyggelse Felt C

Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/ forretning/ barnehage/ bevertning Felt D
- Bolig/ forretning Felt B
- Forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helserelatert virksomhet, treningssenter)/ kontor/ bevertning Felt A

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjørevei
- Fortau
- Torg
- Gangareal

§ 3 Bolig i felt C og kombinert bebyggelse og anleggsformål - Felt A, B og D
3.1 Utnyttelse
I Felt A skal maks BRA ikke overstige 11 800 m^2
I Felt B skal maks BRA ikke overstige 14 900 m^2
Av total BRA i felt A og B skal forretningsareal ikke overstige 3 500 m^2
I Felt C skal maks BRA ikke overstige 20 100 m^2
I Felt D skal maks BRA ikke overstige 14 200 m^2
1. etasje mot krysset Lørenveien / Lørenvangen skal benyttes til forretning og/eller bevertning på 180 m^2.
Av Total BRA i felt D skal minimum 696 m^2 benyttes til barnehage.
Parkering, kjøreareal, boder og teknisk rom under kote 103,0 skal ikke medregnes i BRA.

3.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal ligge innenfor byggegrenser, regulerte høyder og bestemmelsesgrenser for underjordisk parkering som vist på kart.
Balkonger tillates ut over byggegrense, unntatt mot Alnabanen.
Utenfor byggegrensen tillates etablering av støyskjerm som vist på kart samt andre tekniske installasjoner.
Mindre oppbygg for heis og trapp til tak kan overskride maksimal gesimshøyde med inntil 3,8 meter og skal være inntrukket fra den ytre gesimslinjen slik at gesimslinjen blir gjennomgående, og utformet på en slik måte at konstruksjonen blir minst mulig synlig fra bakkeplan. Øvrige tekniske anlegg skal integreres i bebyggelsen.
Utvendige trapper, forstøtningsmurer og ramper til parkeringskjeller kan plasseres utenfor

byggegrenser.

3.3 Utforming

Bebyggelsen:

Felt A:

Bygg i felt A skal fremstå som et signalbygg med to klare hovedvolumer som også oppfattes fra bakkeplan. De to volumene skal ha minimum to etasjer avvik i høyde, og oppdeling i to volumer understrekes ved at bebyggelsen oppdeles med to innskutte fasadeparti utført i annet fasademateriale. De innskutte partiene skal trekkes tilbake fra fasadeliv med minimum 3 meter i byggets fulle høyde. Fasadematerialer skal ha kvalitativt høy materialstandard. Bebyggelsen skal henvende seg mot torget med hovedinngang her. Det skal være flere innganger fra torget. 1 etasje skal ha høyde på 4,5 m, inneholde publikumsrettede funksjoner og utformes med glass som hovedmateriale i fasaden. Det tillates ikke lagerfunksjoner for formålene mot torget.

Felt B, C og D:

Bebyggelsen skal ha flate tak. Det skal være helhetlig material- og volumoppbygging innenfor feltene.

Det tillates ikke svalganger. Tekniske anlegg som heis/trappoppbygg, rekkverk, takterrasser o.l. skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Fasader skal brytes opp med variasjon i valg av materialer/ fargebruk og med vertikal og horisontal inntrekning. Fasader over 20 m skal trappes tilbake i minst tre deler der hvert trinn skal være minst 5 m langt og minst 0,5 m dypt.

Parkeringsarealer tillates ikke eksponert som fasade med unntak av innkjøring til anlegget.

Næringslokaler langs Lørenveien og mot torget skal ha en utadrettet karakter. Det skal legges særlig vekt på at bygningsmassen bidrar positivt til miljøet langs Lørenveien og på torget.

Sokkeletasje med næring skal ha høyde på 4 m.

Balkonger skal utgjøre maks 40 % av fasaden. De skal være fritt utkragede og kan krage maks 2 m utenfor veggliv. Balkonger skal utføres med brystninger av spiler, glass eller annet transparent eller gjennomskinnelig materiale.

Rekkverk for takterrasse skal trekkes minimum 1,0 meter inn fra fasadeliv og skal utføres i glass eller annen transparent konstruksjon. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Gjennom de to lamellblokkene i felt C og den østre lamellblokken i felt D skal det etableres en gjennomgang/åpning med minimum høyde 5,0 m og minimum bredde 4,0 meter for å legge til rette for gangforbindelse fra torget til Lørenvangen.

Mindre tekniske anlegg skal integreres i bygninger og terreng, så de ikke er synlige i området.

Utearealer:

Ubebygde arealer som ikke benyttes til kjøreareal og gangareal skal opparbeides parkmessig med vegetasjon, herunder trær.

Uteoppholdsarealene skal ved utformingen av belysning, belegning, møblering og forskjellig type beplantning, gi funksjonelle, varierte, opplevelsesrike og trygge muligheter for adgang, opphold og rekreasjon. Uteoppholdsarealene skal legge til rette for aktiviteter som henvender seg til alle aldre og være felles møteplass for beboerne. Det skal etableres en tydelig overgang mellom felles uteoppholdsarealer og private forhager for å definere eierskapet til disse områdene.

Gjennom uteareale ne i felt B, C og D, fra torgets sydvestre hjørne til Lørenvangen, skal det etableres en gangforbindelse som skal være allment tilgjengelig og markeres med eget belegg som skal bygges av varige og solide materialer. Forbindelse skal være 3 m bred.

Uteareale ne skal generelt ha et vekstlag på minimum 0,4 m. Minimum 20 % av opparbeidet uteareal skal ha et vekstlag på minimum 0,8 m.

Sykkelparkering på terreng skal innpasses på en hensiktsmessig måte i tilknytning til innganger, mot kantsoner og gjennomgående gangforbindelse fra torget i øst til Lørenvangen i vest. Sykkelparkeringen skal ha en høy grad av tilgjengelighet.

Det skal utarbeides en belysningsplan som skal beskrive grunnbelysning og effektbelysning med henblikk på å skape en samlet arkitektonisk lyssetting i uterommet. Belysningen skal ikke være generende eller blendende for beboere i området og det skal tas hensyn til nattehimmelens mørke ved å begrense lys som vender oppover.

3.4 Leilighetsfordeling og bokvalitet
Maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m^2 bruksareal (BRA)
Minst 40 % leiligheter over 80 m^2 bruksareal (BRA), hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m^2 bruksareal (BRA) integrert.

Det tillates ikke leiligheter som ensidig vender mot nord eller nordøst. Alle leiligheter skal ha en stille side.

3.5 Krav til uteoppholdsareal
Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal utgjøre minimum 20 % av total BRA bolig. Minimum 75 % av dette skal være på bakken. Områdene skal være tilgjengelige for orienterings- og bevegelseshemmede.
Uteareal til barnehagen skal utgjøre minimum 1 730 m² og ligge i felt D.
Barnehagenes uteareal regnes ikke med i uteareal for boligene, men skal være tilgjengelig for områdets beboere utenom åpningstid.
Arealer hvor støykravene ikke tilfredsstilles og arealer brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
4.1 Torg
Regulert torgareal skal være felles for gnr. 124 bnr. 34, 117, 118, 156 og del av 44, 52 og 86.
Regulert torgareal skal være allment tilgjengelighet.
Det skal plantes trerekke på torgarealet langs Lørenveien fra avkjørsel som vist med pil på plankartet og østover til og med felt As utstrekning mot øst.
Atkomstveien til felt A skal integreres i byrommet og markeres tydelig slik at det ikke oppstår konflikter mellom biler, syklister og fotgjengere.
Torget skal utformes som et klart definert opparbeidet område med kvalitativt høy materialstandard og høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet. Materialbruk skal i hovedsak være naturstein.
Torget skal utformes slik at det fremstår med flere soner med forskjellig bruk, herunder atkomstvei til felt A.
Torget skal utformes slik at det stimulerer til variert bruk og aktivitet og oppleves som attraktivt av ulike brukere. Bruk av vegetasjon skal vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelse gjennom året. Lokal overvannshåndtering skal utnyttes som

opplevelses- og estetisk element. Det skal etableres allment tilgjengelige, ikke kommersielle oppholdsmuligheter og sitteplasser. Torghandel, uteservering og temporære arrangementer kan vurderes.

Sykkelsti skal integreres i torget og skal markeres tydelig.
Sykkelparkering skal plasseres og innordnes i sammenhengende figurer av f.eks. oppholdsmøbler, treplanting eller annen form for beplantning. Sykkelparkeringen skal ha høy grad av tilgjengelighet.

Det skal utarbeides en belysningsplan som skal beskrive grunnbelysning og effektbelysning med henblikk på å skape en samlet arkitektonisk lyssetting i byrommet. Belysningen skal ikke være generende eller blendende for trafikanter eller beboere i området og det skal tas hensyn til nattehimmelens mørke ved å begrense lys om vender oppover.

Torget skal ha en grunnbelysning som understøtter torgets bruk og gjør det trygt å ferdes der også i sene kveldstimer. Belysningen skal dessuten tenkes sammen med belysning for sykkelforbindelsen over torget.

4.2 Fortau
Det skal opparbeides 3 m bredt fortau langs Lørenveiens sørside som vist på plankartet. Fortauet skal være offentlig.

4.3 Gangareal
Det skal opparbeides gangareal i 4 m bredde som vist på plankartet. Arealet skal være offentlig.

§ 5 Avkjørsel og parkering
5.1 Avkjørsel
Det kan etableres fire avkjørsler fra Lørenveien som vist med pil på plankartet.
Avkjørsel til felt B kan ha en maksimal bredde på 6 meter. Avkjørslene skal anlegges vinkelrett på offentlig vei. Fortauet forbi avkjørslene skal være gjennomgående med nedsenket kantstein.

5.2. Parkering og varelevering
All parkering skal anordnes i parkeringsanlegg under terreng. Parkeringsdekningen skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm og ligge på minimum av normen. Minimum 5 % av plassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.
Sykkelplasser skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende norm.

§ 6 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse for de enkelte felt skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten i målestokk 1:200. Planen skal vise terreng og høydeforhold, vekstlag og beplantning, gangarealer, oppholdsarealer, lekearealer, sykkelparkering, faste utemøbler, belysning, avfallshåndtering, eventuelle gjerder og støyskjerming på terreng. Utomhusplanen skal vise håndtering av overflatevann og takvann.
Utforming av felles torg skal inngå og godkjennes i rammetillatelsen for bygninger tilknyttet torget (felt A og B). Utomhusplanen skal vise gangforbindelse gjennom boligtunene med tilknytning til torg og gangforbindelse til Økern og til Hasleområdet.
Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

7 Støy
Anbefalte støygrenser skal på søknadstidspunkt tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 for utendørs oppholdsareal i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442/ 2012 eller senere retningslinjer som erstatter denne. Leilighetene innenfor felt B skal ha balansert ventilasjon.

§ 8 Overvannshåndtering
Overvann skal så langt det er mulig håndteres på eiendommen ved infiltrasjon, fordrøyning eller ved at overvannet på annen måte utnyttes som ressurs. Det kan aksepteres påslipp på kommunalt ledningsnett i henhold til uttalelse fra Vann- og avløpsetaten for deler av overvannet. Det skal dokumenteres at prosjekteringen av overvann er gjennomført før søknad om rammetillatelse.

§ 9 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.
Det kan gjøres unntak fra dette i følgende tilfeller:

- Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.
- Dersom rørnettet ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet
- Dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning

§ 10 Rekkefølgebestemmelser
Før det gis igangsettingstillatelse for de enkelte felt skal:

- Lørenveien være sikret opparbeidet mellom kryss med Lørenvangen i vest til torgets avgrensning mot øst med følgende inndeling fra syd: 3 m fortau, 2 m kantparkering, 1,75 m sykkelfelt, 6,5 m kjørebane, 1,75 m sykkelfelt og 2 m kantparkering.
- gangareal i vest som vist på plankartet være ferdig opparbeidet
- Løren aktivitetspark med flerbrukshall, nord for Lørenveiens østre del, være sikret opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene i de enkelte felt skal

- støyskjerm være etablert mot Alnabanen
- Barnehagen være bygget

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt A og B skal torget være opparbeidet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 10.06.2015 sak 165. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 15.06.2015

Kjersti Simonnæs, bem.

Oslo

KDP-15

Skal legge tilrette for et velfungerende og attraktivt nærings- område og for gode kollektiveløsninger slik at bilbruken reduseres. Kommunedelplan for Økernområdet.

Vedtaksdato: 26.05.2004
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199606060
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Bestemmelser til KDP for Økernområdet (KDP nr. 15)

Kommunedelplan for Økernområdet, med bestemmelser (§§ 1-7), ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 26.5.2004, sak 241. I fullt format er kommunedelplanens plankart utarbeidet i målestokk 1:5000.

§ 1 Planens rettsvirkning

Planens avgrensing er vist på kart datert 15.02.2002, revidert 13.06.2003 og 09.02.2004.

Arealbruken innenfor planens begrensning er bindende (jfr. PBL § 20-4). Kommunedelplanen skal gjelde foran reguleringsplaner vedtatt før 01.12.2001.

Planen inneholder følgende arealbrukskategorier:
- byggeområder: bolig, næring (forretning, kontor), allmennyttig formål, næring (kontor, lager, industri), offentlig / allmennyttig formål
- friområde
- viktige ledd i kommunikasjonssystemet: offentlig trafikkareal (kjørevei, bane, annet veiareal), vei i tunnel, viktige gang-/sykkelforbindelser

§ 2 Grad av utnytting og bestemmelser om rekkefølge

Kommunedelplanen angir øvre rammer for tomteutnyttelse (TU) og byggehøyder. Endelig TU og byggehøyder skal fastlegges i forbindelse med behandling av reguleringsplan. Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i beregning av TU.

2.0 Rekkefølgebestemmelser

For deler av planområdet knyttes grad av utnytting til følgende rekkefølgekrav:
Rekkefølgebestemmelse om infrastrukturtiltak i østlig del av planområdet (gjelder områder med feltbetegnelser N2 og N3) - følgende krav skal være oppfylt:
- Bygging av ny tverrforbindelse mellom Haraldrudveien og Brobekkveien

2.1 Boligområder (feltbetegnelser B og Bn)

Tillatt utnyttelse skal ligge mellom TU=100 % og TU=150 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 28 meter (ca. 8 etasjer). Felter betegnet B skal i hovedsak bygges ut som rene boligområder. Det kan innpasses strøkstjenlig virksomhet. For felter betegnet Bn tillates i tillegg til boliger også næring (forretning, kontor) samt allmennyttige formål. Det tillates ikke etablert forretninger for plasskrevende varegrupper. Dette åpner ikke for lokkløsning med boliger over en fortsatt grøntgrossistvirksomhet.

2.2 Senterområdet (feltbetegnelser S og Sb)

Tillatt utnyttelse er TU=250 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 42 meter (ca. 12 etasjer). Byggehøyder over 42 meter og inntil 70 meter (ca. 12-20 etasjer) kan vurderes gitt at det også fremmes et alternativt planforslag med byggehøyde inntil 42 meter. Felter betegnet Sb kan bygges ut med blandet formål bolig/næring. Øvrige felter (betegnet S) skal nyttes til næringsformål (forretning, kontor) samt allmennyttige formål. Det tillates ikke etablert forretninger for plasskrevende varegrupper. Dersom det i felt Sb beliggende syd for Alnabanen kan oppnås tilfredsstillende miljøforhold, kan det bygges boliger i fra 4. etasje og oppover.

2.3 Næringsområder (feltbetegnelse N1)

Tillatt utnyttelse er TU=150 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 30 meter (ca. 8 etg.). Områdene skal nyttes til næringsformål (kontor, lager, industri). Det tillates etablert forretning for plasskrevende varegrupper, men ikke andre vareslag.

2.4 Næringsområder (feltbetegnelse N2)

Dette området omfattes av rekkefølgebestemmelse. Før oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=100 %. Etter oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=150 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 30 meter (ca. 8 etg.). Områdene skal nyttes til næringsformål (kontor, lager, industri). Det tillates etablert forretning for plasskrevende varegrupper, men ikke andre vareslag.

2.5 Næringsområder (feltbetegnelse N3)
Dette området omfattes av rekkefølgebestemmelse. Før oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=100 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 20 meter (ca. 5 etg.). Etter oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=125 %. Områdene skal nyttes til næringsformål (kontor, lager, industri). Det tillates etablert forretning for plasskrevende varegrupper, men ikke andre vareslag.

§ 3 Plankrav

Bygge- og anleggstiltak etter PBL §§ 81, 86a, 86b og 93 samt fradeling til slike formål må ikke settes i gang før de inngår i godkjent reguleringsplan som er utarbeidet i samsvar med bestemmelser og retningslinjer i denne kommunedelplanen.

Det kan gjøres unntak fra kravet om utarbeidelse av ny reguleringsplan dersom tiltaket og/eller fradelingen er innenfor rammene til gjeldende (gammel) reguleringsplan og kommunedelplanen for Økernområdet.

§ 4 Krav til utforming

4.1 Krav til utforming av bebyggelse
Innenfor byggeområder for næring skal det i reguleringsplan sikres at det etableres parkbelte i minst 5 meters bredde langs alle offentlige veier. Unntatt fra dette er senterområdet - særskilt Ulvenveien - samt langs Kabelgata, der nye bygninger og anlegg skal gis et bymessig uttrykk med fasader orientert mot vei/gate.

Nye bygninger og anlegg skal følge anbefalte orienterings- og akseretninger som vist på plankartet.

Ubebygd areal skal holdes i ryddig og ordentlig stand. Det tillates ikke utendørs lagring. Der forhold ved bruk av ubebygd areal kan gjøre opphold og ferdsel farlig, kan kommunen pålegge eier å gjennomføre nødvendige sikringstiltak.

Det stilles like strenge krav til estetikk og arkitektur for næringsbygg som for boligbygg.

4.2 Krav til utforming av veier og gater
Disponering av veibredder innenfor planområdet:
Store Ringvei (delvis i tunnel) skal bygges ut til 6 felt gjennomgående. Østre Aker vei, Ulvensplitten og Økernveien sør for Alnabanen skal ha 4 felt, og Brobekkveien mellom Østre Aker vei og Alf Bjerckes vei skal bygges ut til tilsvarende. Alle øvrige offentlige veier skal ha 2 gjennomgående kjørefelt.

Alle offentlige veier skal planlegges med tosidig fortau / gangvei. Nedbygd Store Ringvei mellom Sinsen og Økern (Dag Hammarskjølds vei) skal anlegges med tosidig gangvei, sykkelfelt og trebeplantning.

Det skal legges til rette for lokkoverbygging over Store Ringvei ved Økern senter (som vist på plankartet).

Nye veianlegg (inkludert tunnelportaler og andre konstruksjoner) skal gis en bytilpasset og arealeffektiv utforming, der estetiske hensyn skal vektlegges.

Større, åpne arealer mellom veianleggene (annet veiareal) skal behandles parkmessig.

§ 5 Parkering

Den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo skal legges til grunn.

For boligområdene og sentralområdet skal utendørsparkering ikke utgjøre mer enn 10 % av tomtearealet, og for næringsområdene ikke mer enn 30 % av tomtearealet.

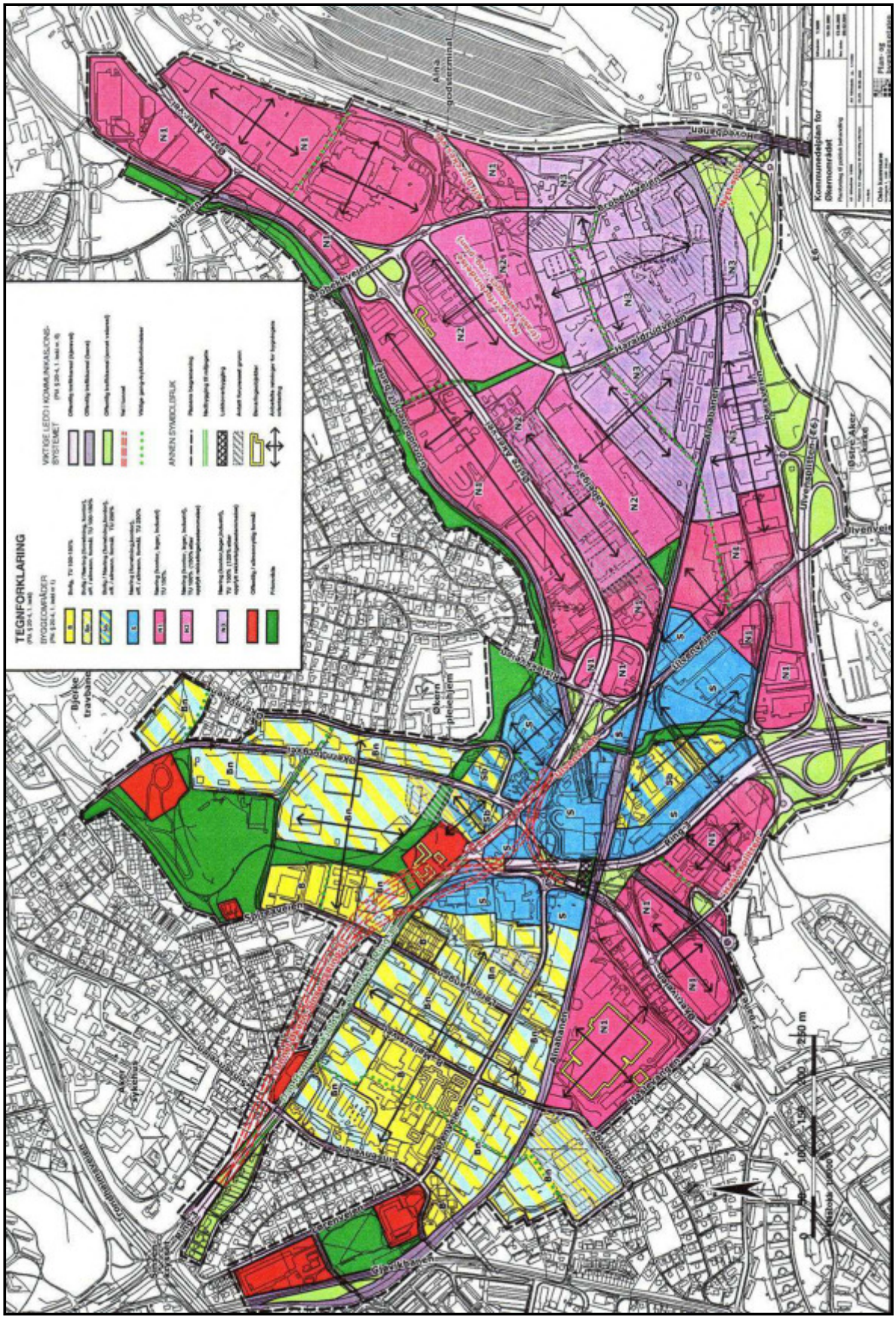
§ 6 Støy- og luftforurensing

Den til enhver tid fastsatte statlige forskrift om grenseverdier for lokal luftforurensing og støy skal gjelde. Ved fasadeisoleringstiltak skal Folkehelsas normer for inneklima legges til grunn.

For veitrafikkstøy gjelder Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, eller senere vedtatte forskrifter / retningslinjer som erstatter dette.

§ 7 Områder med antatt betydelig forurenset grunn

Områder merket antatt betydelig forurenset grunn skal undersøkes i samråd med forurensingsmyndighet før behandling av søknad som krever tillatelse etter PBL §§ 81, 86a, 86b og 93 samt fradeling til slike formål.


TEGNFORKLARING
Kommunedelplan for Økernområdet
Alna godsterminal
Bjerke travbane
Økern
Grønland
Hovedbanen
Trondheimsveien
Strømsveien
Ryenveien
Ulvensplitten (E6)
Østre Aker vei
Ulvenveien
Hasleveien
Smedsveien
Økernveien
Ullevålsveien
Ullevål sykehus
Akersveien
Grefsenveien
Sørkedalsveien
Ring 3
Ring 2
Alnabanen
Gjøvikbanen
Grorudbanen
Sporveien
Jernbanetorget
Oslo S
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
250 m

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

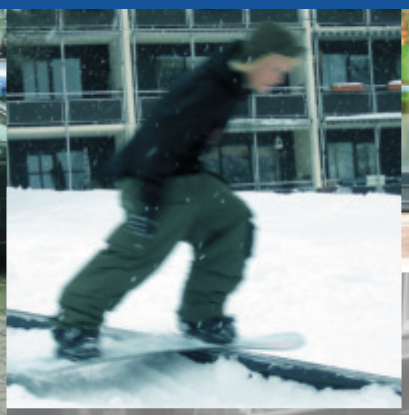
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

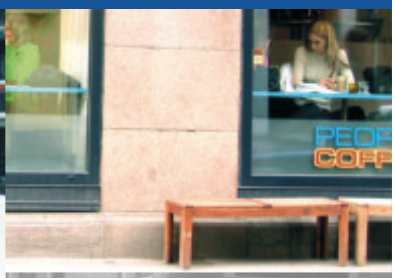
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

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.

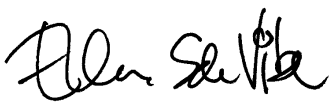
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler, 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 utearealer skal være entydige. Materialbruk og høydeforskjeller kan bidra til tydeligere lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private utearealer.

R5.2 Retningslinjer for tiltak

Torghandel, uteservering og temporære arrangementer kan vurderes, innenfor rammen av øvrige krav i disse bestemmelsene. Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved torg/ plass søkes tilrettelagt med publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot uterommet. Som ledd i å frigjøre torg/plass fra overflateparkering kan parkering vurderes under torg/ plass, dersom dette samsvarer med kommunens parkeringspolitikk.

§ 5.3 Annen overordnet møteplass

I annen overordnet møteplass tilrettelegges for allsidig, gjerne varierende rekreasjonsbruk. Det skal legges vekt på tilrettelegging for ikke organisert bruk.

Innenfor annen overordnet møteplass kan avgrensete arealer legges til rette og utvikles for allsidig rekreasjonsbruk.

R5.3 Retningslinjer for tiltak

Etablering av parsellhage innenfor annen overordnet møteplass kan vurderes, dersom gjenværende areal er egnet og stort nok for å ivareta kvaliteter som forutsatt i 5.1. Parsellhager vurderes som viktig integrasjons- og møteplassarena i bydelene.

§ 5.4 Strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested
Tiltak i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal bygge opp om gatens rolle slik den er beskrevet i § 3. Fotgjengerne skal sikres god tilgjengelighet til offentlig transport. Plasser/byrom langs gatene skal utformes for å ivareta funksjonen som møteplass og velfungerende fotgjengerforbindelse. Søknads- eller meldepliktige tiltak, for eksempel plattinger og teltkonstruksjoner, tillates ikke i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested. Gaten skal opparbeides bymessig, se § 5.2.

R5.4 Retningslinjer for tiltak knyttet til tilgrensende funksjoner/formål
Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested bør ha publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot gaten. Private/felles utearealer foran bygg og anlegg skal i høyder og materialbruk gi tydelig lesbare overganger til gaten.

Ved planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal konsekvenser beskrives og vurderes for hele den delen av gaten som etter kommunens skjønn er relevant i denne forbindelsen.

§ 5.5 Overordnet forbindelse
Utvikling av overordnet forbindelse skal bidra til et nett av trygge, vakre, innbydende og sammenhengende gangbaserte forbindelser til og mellom byens torg og møteplasser. Trasévalg og geometri for ny overordnet forbindelse skal som regel underordne seg landskapets hovedtrekk. Broer, utsiktspunkter, steder langs vann og vassdrag og andre spesielle steder langs forbindelsen skal vektlegges særskilt som møteplasser, ved tilrettelegging og utforming.

§ 6 Lokale torg og møteplasser

Ved planer og tiltak på lokale torg og møteplasser skal disse utformes med samme kvalitet som angitt i § 5.1. Det skal dokumenteres hvilke konsekvenser planen/tiltaket har for plassen, og hvordan plassens funksjon som møteplass ivaretas.

§ 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

Innenfor slike områder skal det ved utbygging knyttet til byutvikling etableres torg/møteplasser med kvalitet som angitt i § 5. Plassene skal behandles i stedsanalyse og sikres som friområde eller offentlig trafikkområde/ torg – plass i reguleringsplan for områdene. De skal normalt ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. Der hvor prinsipplassering av torg/møteplass er vist på plankartet, skal dette være retningsgivende for plasseringen ved detaljplanleggingen. I områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling skal tilstøtende byområdes behov for torg/møteplass vurderes og tas hensyn til ved planlegging for byutvikling.

Torg og møteplasser skal ivaretas slik:
• Dersom ikke annet er fastlagt i reguleringsplan, skal det for utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 m^2 BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
• For utbygging inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) skal sikring og etablering av minst ett torg/én møteplass med kvaliteter i henhold til disse bestemmelsene sikres. Størrelsen på arealet vurderes nærmere.

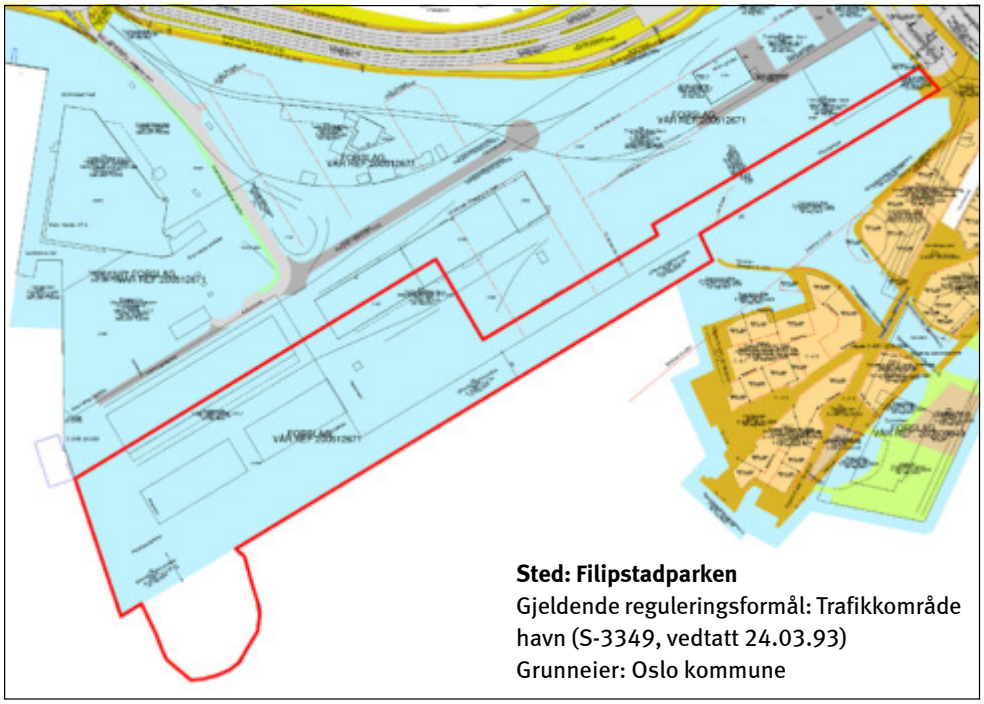
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Kommunen kan kreve at et større areal avsettes dersom dette vurderes som nødvendig i det aktuelle området.

4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser

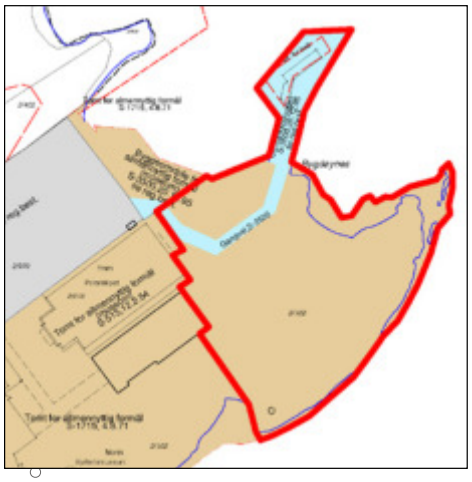
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet vises avgrensingen av de områder hvor reguleringsplanen er tilsidesatt.

Innenfor disse arealene vil kommunedelplanens arealbruk gjelde foran reguleringsplanen, men den opphever ikke reguleringsplanen formelt. Dette må gjøres i et eget vedtak, eller i forbindelse med at ny reguleringsplan vedtas.

Bydel Frogner

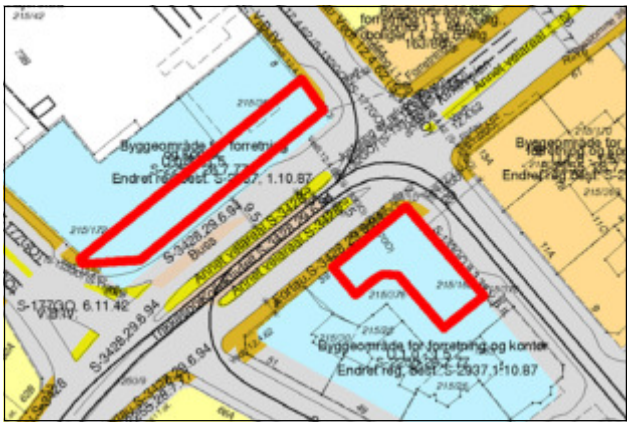


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



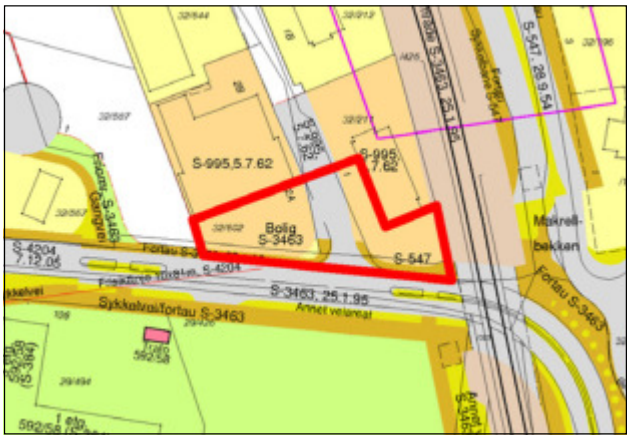
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

Sted: Majorstukrysset
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning/kontor
(S-2255, vedtatt 28.07.77)
Grunneier:
Veigrunn/Oslo kommune



Bydel Vestre Aker

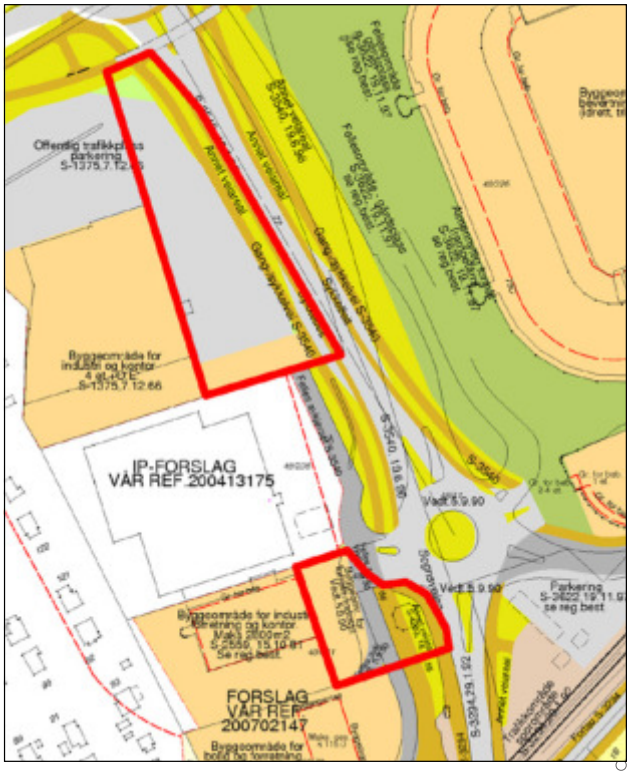
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

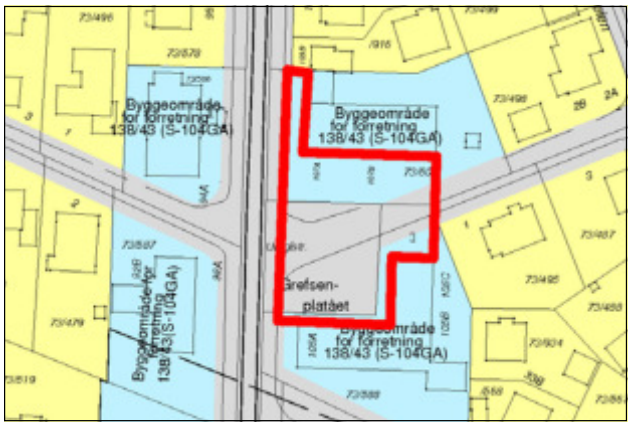


Bydel Nordre Aker

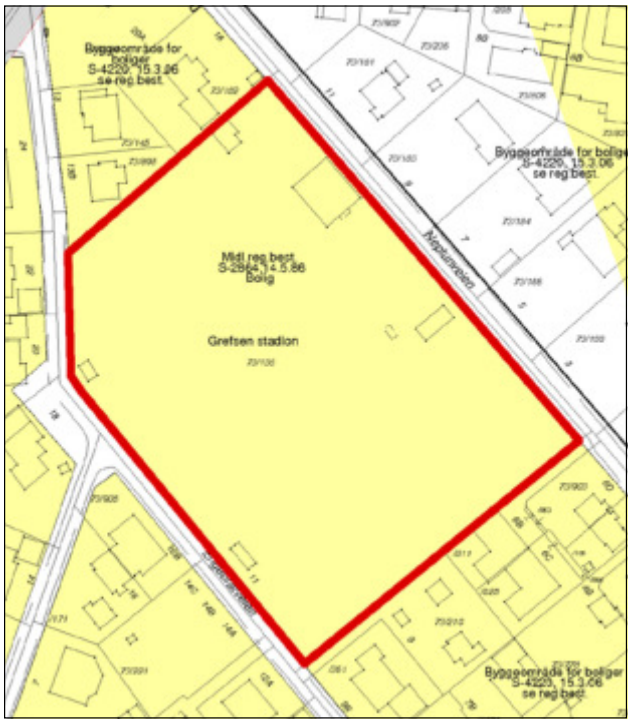
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

Sted: Sognsveien 72
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/kontor,
trafikkområde parkering
(S-1375, vedtatt 24.03.93)
Grunneiere:
Norges Forskningsråd,
Norges Geotekniske Institutt



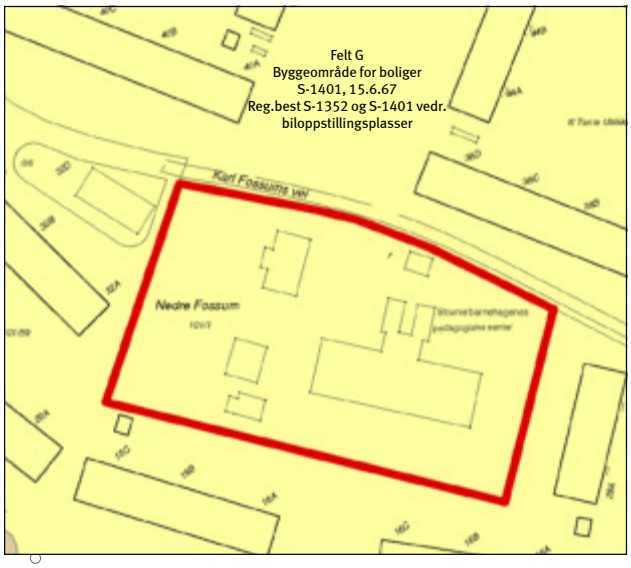


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



Sted: Grefsen stadion
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (midlertidige reguleringsbestemmelser, S-2864, vedtatt 14.05.86)
Grunneier: Oslo kommune

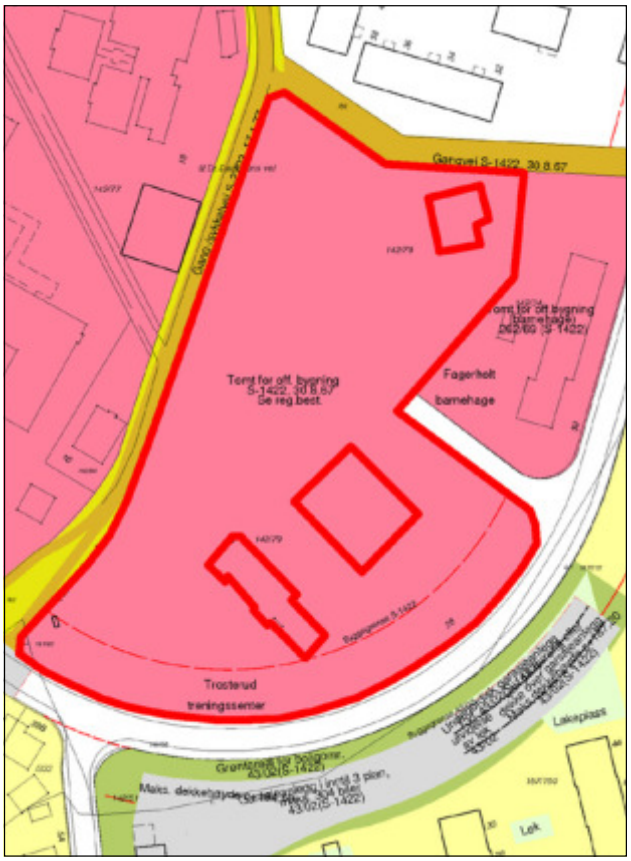
Bydel Stovner



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

Bydel Alna

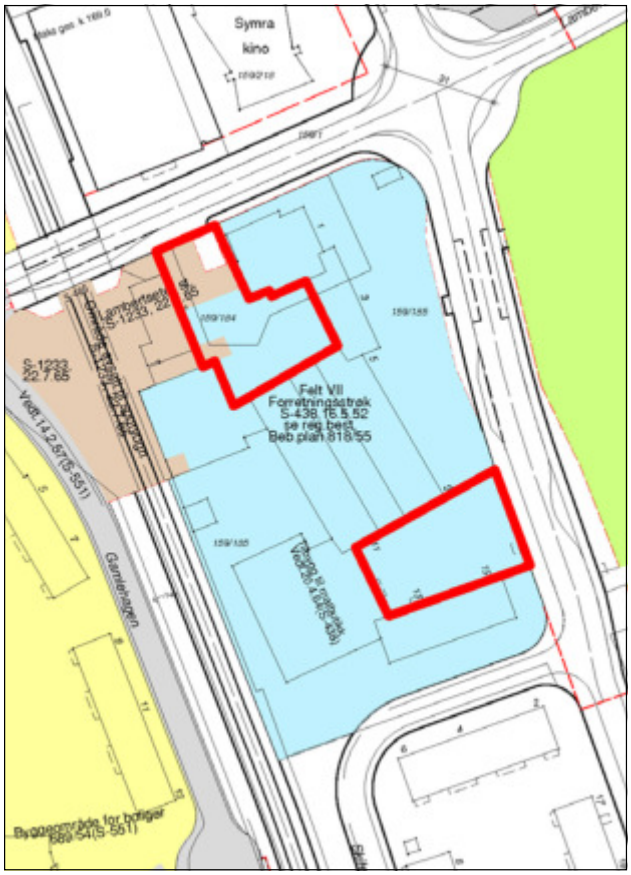
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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	Groruddalen	X	X		
Strategisk grønn-strukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Groruddalen	X	X		
Vedtatte regulerings planer/kommune-delplaner (kdp) for avgrensete områder	Vedtatt	Reguleringsplaner/kdp	Ulike del-områder	X			
Reguleringsplaner under arbeid	Under arbeid	Reguleringsplan	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 blågrønn struktur i byggesonen (Grøntplanen)
Gjeldende Grøntplan ble vedtatt i desember 1993 og er under revisjon. Et revidert planforslag var lagt ut til offentlig ettersyn juni – september 2009.

Grøntplanen omfatter til dels de samme arealene som kommunedelplan for torg og møteplasser. Planene har begge fokus på rekreasjon, parker og turveinett. Grøntplanen er likevel mer rettet mot fysisk utfoldelse og naturopplevelser enn kommunedelplan for torg og møteplasser. Denne understreker de sosiale aspektene ved rekreasjon, og tilrettelegging og utforming av plasser for å fremme god samhandling mellom mennesker. Grøntområdenes rolle som naturområder og tema biologisk mangfold omhandles i hovedsak i Grøntplanen.

De samme arealene kan altså inngå i begge planene, men med ulikt hovedfokus, og derfor med ulike bestemmelser. I slike tilfeller gjelder begge sett av bestemmelser.

Planens innhold

Planen har to hovedfokus:
1. Planen gir en struktur av torg og møteplasser som består av nye og eksisterende møteplasser, og forbindelser dem imellom. Torg og møteplasser både på overordnet og lokalt nivå inngår i strukturen. Arealbruken gis for de fleste plassene med juridisk bindende virkning, og det knyttes bestemmelser og retningslinjer til dem, for å sikre god tilrettelegging og kvalitet.

2. Planen stiller krav til torg og møteplasser for nye utbyggingstiltak. I utpekte "områder for etablering av torg og møteplasser ved byutvikling" formuleres disse kravene som juridisk bindende bestemmelser som må følges opp i reguleringsplan, mens de for øvrig gjelder som veiledende retningslinjer.

Planen fastlegger fem typer torg og møteplasser
Planen vektlegger spesielt "overordnete torg og møteplasser", som omfatter allment tilgjengelige uterom som er møteplass for minst ett byområde. "Byområde" omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal. Følgende typer torg og møteplasser er fastlagt, hvorav de fire første er definert som overordnete:

- Torg/plass, som i stor grad er det vi forbinder med bymessige plasser i indre Oslo og knyttet til sentra i ytre by. Ofte er den avgrenset av bebyggelse, eller eventuelt en annen klar fysisk avgrensing.

- Annen overordnet møteplass, som i hovedsak er grøntområder i sin funksjon som møteplasser. Dette kan være parker, store aktivitets-/lekeplasser for barn, større idrettsanlegg, skolehager, grøntområder langs byens største vassdrag, gårdsanlegg i først og fremst ytre by.

Grøntområdenes rolle som møteplasser er forskjellig i indre og i ytre by. I indre Oslo utgjør både torg/plasser og grøntområder ofte klart avgrensete arealer, som helt eller til stor del fungerer som møteplasser. I ytre by er grøntstrukturen mange steder sammenhengende, og møteplassene utgjør mindre, fysisk ikke klart avgrensete arealer inne i grøntområdene. Konsentrasjonen av ulike aktiviteter, gjerne også inntil skoler og andre lokale funksjoner, kan utgjøre grunnlaget for møteplassen. Også grøntområdene langs de åtte viktigste vassdragene i byen (Ljanselva, Alna, Akerselva, Ellingsrudelva, Hoffselva, Makrellbekken, Mærradalsbekken, Lysakerelva) har samme karakter av grøntdrag med punktvise møteplasser.

Grøntområdene langs Oslos vassdrag, langs fjorden, og også andre grøntområder, er sentrale for byens biologiske mangfold. Tilrettelegging av møteplasser og ferdsel i disse områdene må avveies mot naturverdiene. Dette gjelder særlig hvor torg og møteplasser berører områder i kommunens naturdatabase, se eget vedlegg "Temakart naturområder". Nærheten til vann er også viktig for byens særpreg og identitet, og ferdsel og opphold ved sjøen og vassdragene er en viktig kilde til 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.

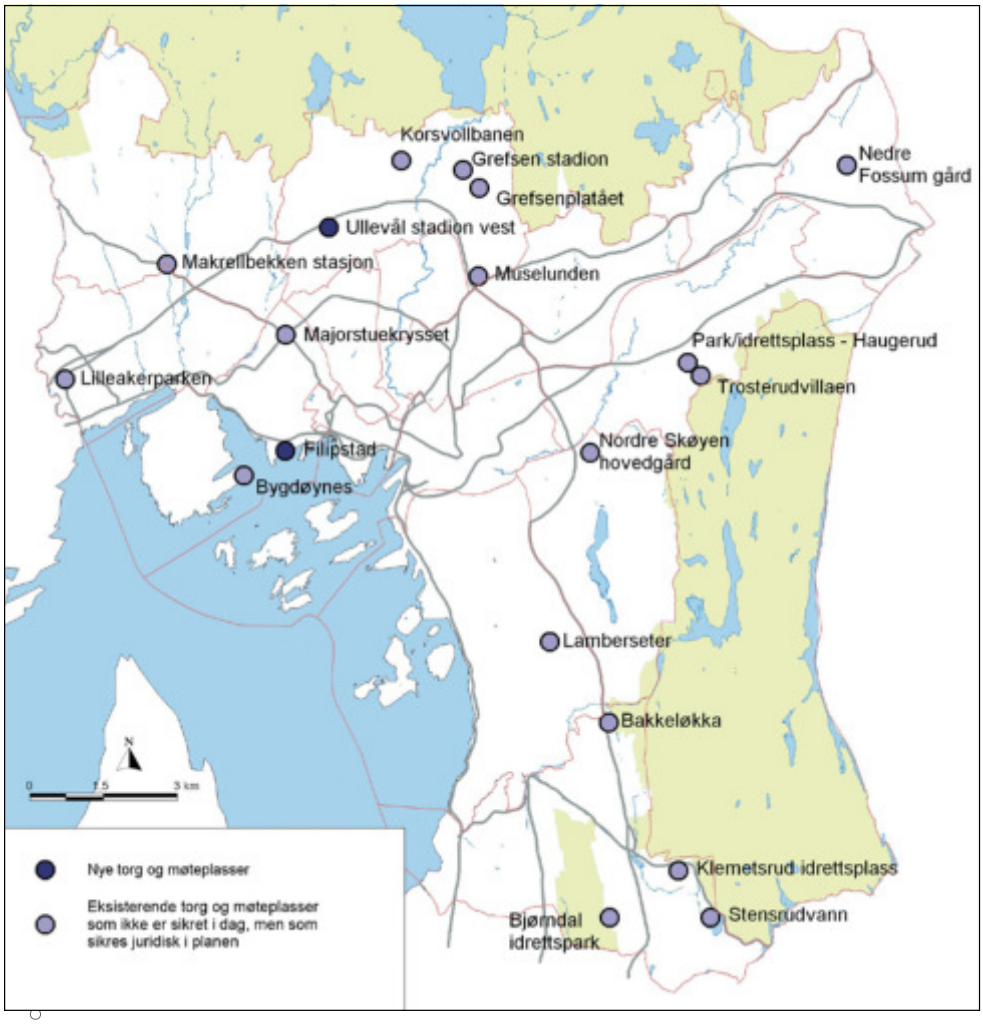
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

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 – Kværneområdet er andelen offentlig plass/park i underkant av 7 %, i Ensjø ca. 17 % pluss gater og i Bjørvika 39 % pluss gater. I mindre prosjekter (mellom 5000 m^2 og 40 000 m^2) er det ofte ikke satt av offentlig tilgjengelig plass i planen, noe som kan ha med den konkrete situasjonen å gjøre.

Et byggs BRA sier vanligvis noe om bruksintensiteten, det er konkret og lett forståelig, og er derfor vurdert som et gunstig grunnlag for å stille krav om torg og møteplasser.

Minstekravet på 1 daa areal for nytt torg/møteplass og en minste bredde på 25 m antas å kunne sikre nok størrelse til at man kan få en viss variasjon i typene aktiviteter, og samtidig unngå opplevelse av privatisering av arealet. Eksempler på plasser på omtrent denne størrelsen er Knud Knudsens plass på St. Hanshaugen og den runde plassen på Dobloug løkka.

Bestemmelsen om torg/møteplass i nye prosjekter gjelder i tillegg til krav om felles utearealer knyttet til boligutbygging, fordi det er arealer med i stor grad ulik rolle.

Områder med behov for torg og møteplass er vist på plankartene og er gitt veiledende retningslinjer som skal fokusere på behovet og på hvordan det kan imøtekommes. Som utgangspunkt er valgt en norm på 200 m avstand i indre Oslo og 300 m i ytre by for hvor lang maks avstand (i luftlinje) alle i byen bør ha til nærmeste torg eller møteplass. På plankartene vises med egen skravur de større sammenhengende områdene i byen med større avstand enn dette til nærmeste overordnete eller lokale møteplass, og som defineres som "områder med behov for torg og møteplass".

Luftlinjeavstandene 200 m og 300 m betyr 30 – 50 % lenger reell gangavstand, og kan betraktes som en rimelig gangavstand til holdeplass for buss og trikk. Torg/møteplass er et gode for allmennheten hvor kravene til tilgjengelighet bør kunne sammenlignes med bl.a. offentlig transport og ordinære friområder.

Det foreslås som retningslinje at det ved utbygging over 20 000 m^2 BRA i disse områdene bør sikres minst ett torg/møteplass, og at behovet vurderes i utbygging under 20 000 m^2 BRA.

Det er i typiske villastrøk i Oslo vest og på Nordstrand at de største sammenhengende "områder med behov for torg og møteplass" finnes. Dette samsvarer også med områder med generelt svak dekning av utearealer for allmennheten. Holmenkollen og Vinderen – Smestad peker seg ut som de to største områdene. Mindre områder med svak dekning finnes i småhusområder i hele byen, og i den tette byen på Frogner og Majorstua.

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

Byens møteplasser i det offentlige uterom er varierte og omfatter alt fra plasser og parker til balløkker og bydelstorg. Hver enkelt bruker påvirker byens sosiale møteplasser, gjennom sin bruk og adferd knyttet til uterommene. Til sammen bidrar dette til et komplekst samspill mellom møteplasser og brukere.



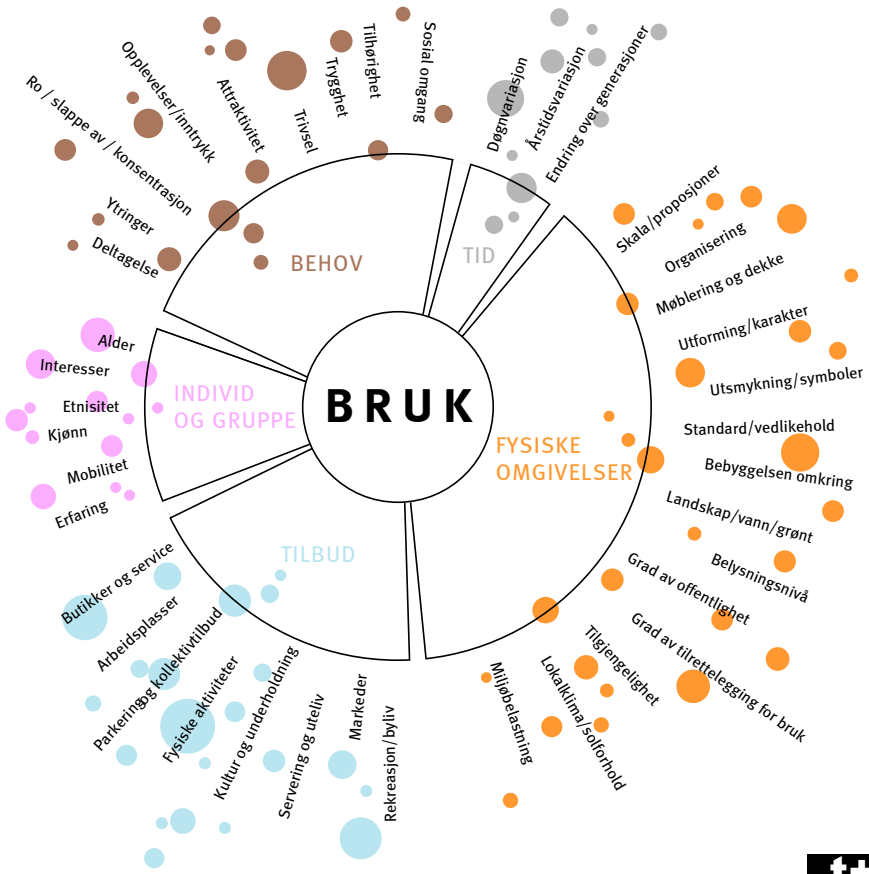
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan forstås som "for alle". Ordene allmennhet – allemannsrett – allemannseie, som alle har forstavelsen allmenn, spiller på fellesskapets rettigheter.

Herav følger planens definisjon:
"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten".

BYENS UTEROM
Arenaer for ulike møter
Byens uterom legger til rette for en rekke former for møter, både planlagte og ikke-planlagte. I de planlagte møtene ligger det grader av utvelgelse både sosialt og fysisk; hvem man ønsker å omgås og hvilke steder man foretrekker å oppsøke.

De ikke-planlagte møtene skjer spontant og finner sted mer eller mindre tilfeldig. Disse møtene kan skje både mellom folk som kjenner hverandre og mellom ukjente. I møtet med folk man ikke kjenner, ligger det et potensial for nye erfaringer, refleksjon og læring, samtidig som konfrontasjoner og utrygghet kan komme til syne i møtet med det ukjente.

"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten"



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre.





"A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence" Aristoteles



Møtet med det ukjente

Ulike sosiale og kulturelle tilhørigheter og fellesskap, ulike interesser, behov og preferanser, alder, kjønn osv. påvirker hvordan man opptrer, forholder seg til og bruker omgivelsene. Bykultur og byliv utvikler seg variert, fra sted til sted. Noen byområder fremstår med en mer homogen bykultur, andre er mer sammensatte.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre. Det skjer ingen direkte interaksjon og samhandling. Likevel innebærer tilstedeværelsen en tilvenning til det ukjente, der toleransegrensene for ulikhet justeres. Aksept av og fortrolighet til det fremmede, skjer som en gradvis læring. Dette er et første og viktig ledd i en mulig integreringsprosess mellom ulike mennesker. Den sosiale og kulturelle læringen skjer gjerne ubevisst, men forståelsen av normalitet og ulikhet utfordres og justeres. Dette påvirker også den enkeltes oppfattelse av seg selv som individ i forhold til de andre og derav endret praksis i det offentlige rom.

Ulikhet – en del av byens vesen

I "Politikken" skriver Aristoteles: "A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence". Dette kan oversettes slik: "En levende by er sammensatt av ulike typer mennesker; like mennesker skaper ikke en by". I dette utsagnet definerer Aristoteles ulikhet til å være en del av byens vesen. Motsetninger er et uttrykk for byens mangfold og liv.

Hvis vi erkjenner at møter mellom ulike mennesker er en del av byens grunnleggende vesen, og at det ligger en verdi i denne ulikheten, får også det offentlige uterommet en sentral rolle i byen. Som arena der ulike mennesker møtes, ligger byrommenes kanskje største utfordring: Hvordan fremme tilstedeværelse av nettopp forskjellige mennesker med ulike preferanser og behov? Om møter skjer eller ikke, kan bare til en viss grad påvirkes av ulike tiltak og tilrettelegginger. Men først og fremst handler dette om fremming av en tolerant og inkluderende bykultur. En forutsetning er at byområder fremtrer som tilstrekkelig varierte, med en intensitet og bredde i tilbudene som trekker mange og ulike brukere til seg.

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

Utvalget av rekreative tilbud påvirker bylivet. Tilstedeværelse av handel, service, kulturtilbud, ulike serverings- og utelivstilbud og arrangementer trekker folk til seg. Oslos sentrumsområde kan betraktes som en sammenhengende arena for ulike former møter i det offentlige rom. Området har betydning som møteplass både for tilreisende og hele Oslo. Andre steder i byen som har denne intensiteten og det fortettede bylivet kan være større knutepunkt, regionale sentra og strøksgater. For øvrig vil innelukkede kjøpesentre også kunne ha denne karakteren for deler av døgnet.





*Analysekart for indre Oslo som viser **konsentrasjonen av tilbud** av butikker, kaféer, restauranter, teater, kino, utstillinger og andre kulturtilbud (fra gult til lilla). Byrom, parker, sjø- og elvefronter og andre uterom som del av byens rekreative arenaer inngår ikke i analysemodellen. Konsentrasjonen av tilbud gir også et bilde av intensitet i byliv. Kartet er utarbeidet av PBE, og baserer seg på foretaksregister og andre GIS-data.*

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen

I denne kommunedelplanen er fokus rettet mot bydelenes og nabolagets arenaer. Byens møteplasser fungerer gjerne både som møteplasser for beboere i nabolaget og for folk fra andre steder i byen. Denne sammensatte og mer overlappende bruken, der nabolagets arenaer har mange brukere med ulik tilhørighet til nabolaget, gir ulike uttrykk for måter å forholde seg til nabolaget på. ("By og byliv i endring", Edward Robbins).

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





Høy mobilitet for store deler av byens befolkning gir gode muligheter til å ta i bruk steder langt fra egen bopel. Spesialiserte behov og ønsker tilsier at svært mange forflytter seg aktivt også ved bruk av hverdagslivets møteplasser. Tilbud i nærmiljøet konkurrerer med tilbud andre steder i byen og nærhet er for mange ikke en avgjørende faktor ved valg av møtested.



Fleksibel nabolagsplass som brukes mye til ballspill mm. om sommeren og skøyting om vinteren.

Barn, unge og eldre i fokus

Ved særlig å fokusere på nærmiljøets arenaer tilgodeser man grupper som har begrenset mulighet til å forflytte seg og velge møtested, eller som av ulike årsaker har større behov for møteplasser i nærmiljøet og ulike former for lokal tilknytning.

Grupper som anses å bruke nærmiljøet mest aktivt er barn, unge og eldre, samt voksne som i mindre grad er i arbeid for en kortere eller lengre periode.

Grad av mobilitet påvirker hvilke steder som tas i bruk og kan til en viss grad knyttes til hvordan man forflytter seg. I oppveksten øker aksjonsradiusen med alder. Fram til man blir voksen er barn og ungdom i stor grad knyttet til nærområdenes arenaer og det kollektive transporttilbudet. Aksjonsradiusen avtar igjen for eldre.

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

Nabolagets plasser kan være svært forskjellige for ulike grupper mennesker. Men noen behov anses som grunnleggende:

- leke- og aktivitetsområder for barn og unge
- rekreasjonsområder og møteplasser for alle, med fokus på tilgjengelighet, aktivitet, trivsel og trygghet
- attraktive urbane møteplasser

For å kartlegge slike arenaer ble det som del av planarbeidet gjennomført en omfattende medvirkningsprosess i samarbeid med bydelene.

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

I det følgende drøftes ulike sosiale og fysiske utfordringer knyttet til utvikling av møteplasser i det offentlige rom. Kommunedelplanens forslag til strategi på disse utfordringene er angitt i blå tekstbokser.



6.2 Sosiale utfordringer

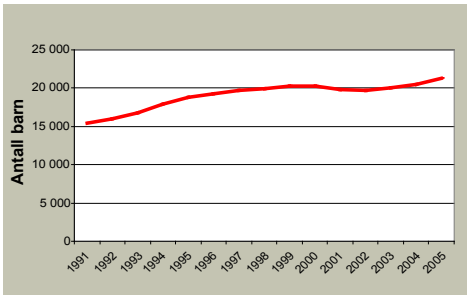
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

Som en følge av internasjonale urbanisringstendenser, sterk sentralisering og tilflytting til de største byene, er byens attraktivitet som bolig- og rekreasjonsarena økt. Preferansene er endret og en større del av rekreasjonen skjer i selve byen. Fremveksten av urban rekreasjon er både knyttet til det forhold at flere bor sentralt i byen, men også regionens bruk av disse arenaene. Mange og små leiligheter i indre by medfører at nærområdets arenaer blir en forlengelse av de private arenaene. Det faktum at barnefamilier generelt i større grad velger å bo sentralt i byen, medfører at andelen barn i indre by øker.

Ved at hverdagslivet i større grad utspiller seg i sentrale byområder, endres til dels behovene. Å kunne ta i bruk nærområdene ytterligere for opphold, lek og aktivitet aktualiseres. Den byrekreative bruken skjer i stor grad som uorganisert bruk, i et samspill knyttet til uterommene, andre tilliggende tilbud og bolig- og næringsarenaer. For mange inngår lokale tilbud som kaffebarer og uteservering som del av hverdagslivet. Parkene benyttes aktivt både på dag- og kveldstid.

Intensivert bruk av begrensede sentrale områder og ulike brukergruppers behov kan til dels være i konflikt med hverandre. Ulike segregeringstendenser og innvandring bidrar til å forsterke konkurransen om tilgang til attraktive utearealer. Gentrifisering, som uttrykk for en av flere segregeringstendenser, der nye ressurssterke beboere inntar tidligere arbeiderstrøk i byen som Grünerløkka og Grønland, medfører endrede forbruksmønstre og uttrykk som spesialiserte handels- og servicetilbud, kaffebarer o.l. En mer ensidig bruk av uterommene kommer til syne i homogene boligområder. De multietniske bymiljøene innebærer også nye uttrykk og påvirker gateliv, vareutvalg og typer gateutsalg og markeder.



Figuren viser at andelen barn (0 - 15 år) i indre by er økende.

Nye behov

Et annet forhold som påvirker bruken er endrede sosiale relasjoner. Mange enslige og aleneforeldre velger å bo sentralt i Oslo. En mer utflytende grense for hvor og når arbeid finner sted, der skillet mellom arbeid og fritid er mer utydelig, bidrar til ny bybruk. Spesialiserte bybrukere forflytter seg aktivt rundt i byen og er selektive i forhold til omgivelsenes attraktivitet. Kontakt og relasjoner utvikles gjennom ulike sett av nettverk, og er ikke i like stor grad knyttet til geografisk nærhet som tidligere. "Image" knyttes både til type aktivitet og sted og gir signaler om ønsket identitet og tilhørighet. Hurtige endringer i valg av arenaer, danner motsats til mer stabil bruk knyttet til nabolagsarenaer for lek og opphold.

Stor bredde i typer møteplasser vil gi rom for å dekke ulike brukergruppers behov og et variert og intensivert byliv som kan endre seg over tid og dekke fremtidige behov.

PLANSTRATEGI

Gjennom utvelgelsen av en overordnet struktur for torg og møteplasser bidrar planen til at hver bydel får et variert utvalg av møtesteder som ivaretar et intensivert og mangfoldig byliv og som dekker flere brukeres behov. I indre by prioriteres leke- og aktivitetsarenaer. I ytre by prioriteres møteplasser for mange og ulike brukere, med nærhet til andre typer tilbud og etablerte sentre.

Utvikling av arenaer for aktivitet og mer uorganisert bruk vektlegges og fanges opp i bestemmelse.

Gode eksempler på tilrettelegging for allsidig bruk og aktivitet vises i verktøykassen.



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



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

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



Den blå stenen i Bergen har blitt selve symbolet på en møteplass.



IDENTITET OG TILHØRIGHET

Å kunne knytte tilhørighet til steder i byen, er viktig for opplevelsen av å høre til og inngå som en del av samfunnet. Mange og ulike brukeres behov bør i denne sammenheng tilgodeses. Menneskers identitet kan knytte seg til sosial og kulturell tilhørighet og til ulike grupper. Kleskode, adferd, ulike hilseformer, talemåter, språk og etnisitet signaliserer tilhørighet. Dette kommer til uttrykk i valg av møteplasser og hvordan plassene brukes. Lokale møteplasser kan legge til rette for sosial omgang i hverdagen.

Identitet kan knytte seg både til steder og minner knyttet til disse. Parker og plasser, kulturhistoriske anlegg, statuer, symboler, bylandskap og elver er identitetsskapende elementer i byen. Eksempelvis bidrar gårdsanleggene i ytre by til lokal identitet. Det er behov for både å ta vare på og videreføre eksisterende steders identitet og å revitalisere steder gjennom å fremme ny identitet.

Lokal medvirkning i planarbeidet har påvist steder i byen med identitet og lokal egenart. Den overordnede strukturen av møteplasser fanger opp mange av disse stedene.



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

Retningslinjene gir prosesskrav for lokal medvirkning, for detaljplanleggingen av planforslagets møteplasser, som også fremmer tilhørighet til møteplassene.

Bestemmelse fastlegger at tiltak på torg og møteplasser tar utgangspunkt i natur, vann, kulturminner og andre stedlige karaktertrekk. Bruk av identitetsskapende elementer ved utforming av møteplasser, som "den blå sten" i Bergen, eksemplifiseres i planens verktøykasse.

DEN FLERKULTURELLE BYEN

Oslo har de siste tiårene endret befolkningssammensetning mot et mer flerkulturelt samfunn. Bydeler som Sagene, Grünerløkka og Gamle Oslo har lenge hatt en etnisk



sammensatt befolkning. De senere år har bydeler som Søndre Nordstrand og bydelene i Groruddalen fått økt andel av innvandrere. Det er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.

Større bredde i befolkningssammensetningen gir ny bruk av uterommene. Flere byforskningsprosjekter har søkt å gi svar på om byens uterom legger til rette for integrasjon mellom ulike brukergrupper eller ikke. Som vedlegg til planen drøfter rapporten "Møtesteder i multietniske bymiljøer" typer møteplasser som har potensial som integrasjonsarenaer.

Rapporten viser blant annet at:

- For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom. Dette for å sikre allsidig bruk og og legge tilrette for flere grupper samme sted.
- Større parker og parsellhager er utendørs møtesteder der omgang med familie og venner står sentralt.
- Menns møtesteder knytter seg i større grad til urbane byrom som gater og plasser.
- Kvinners bruk av uterommene er i større grad knyttet til hverdagsliv, innkjøp og husholdning.
- Parsellhager er viktige møteplasser for kvinner i multietniske bymiljøer.
- Grønland er et særskilt intensivt, flerkulturelt byområde, attraktivt for hele regionen. Byområdets særskilte multietniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.



- Konsentrasjon av moskeer og andre trossamfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parsellhager er viktige arenaer for samvær.
- Ikke - kommersielle tilbud som bibliotek og fritidsklubber er viktige innendørs møtesteder.
- Gentrifisering og fortetting i indre bys multietniske bydeler har gitt økt konkurranse om bruken av uterommene.

For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom.



Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

Møteplassene som inkluderende arenaer for mange og ulike brukere skal vektlegges, ved at det tilrettelegges for opphold for ulike brukergrupper samme sted.

Ved utvelgelsen av overordnede torg og møteplasser er dette tatt spesielt hensyn til ved bredde i utvalget av typer steder, med ulike roller og bruk. Retningslinjene åpner for parsellhager som del av denne strukturen.

Forhold som berører utforming av uterom og tilliggende bebyggelse, fanges opp i bestemmelser, retningslinjer og verktøykasse. Eksempelvis størrelse, åpne, oversiktlige utearealer og flere, varierte oppholdssoner som kan legge til rette for sambruk av uterommene.

Verktøykassen og rapporten "Møteplasser i multietniske utemiljøer" drøfter ytterligere tiltak knyttet til dette.

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

Barn og unge utfolder seg både gjennom organisert og uorganisert bruk. Barn og unge som ikke i like stor grad har organiserte aktiviteter, er i større grad avhengig av bydelens øvrige møteplasstilbud.

Generell fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder. Steder av betydning for den uorganiserte bruken er gater og plasser, parker, ulike friarealer, "hundremeterskoger", gang- og sykkelveier, skolegårder, barnehager og andre felles uteanlegg. I stor grad er disse arealmessig sikret, men uregulerte grøntområder og ubebygd regulert grunn kan være arealer i fare for gjenbygging.

Fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen sikrer i stor grad regulerte og uregulerte friarealer fra å bli gjenbygd. Arealmangel legger press på bruken av friområdene og ønsket om å benytte disse til utbygging for offentlige formål. Tilliggende boligbebyggelse, skoler og barnehager vil kunne ha behov for tilgang til disse utearealene. Det er nødvendig å unngå at to viktige samfunnsnyttige tilbud, som eksempelvis barnehager og friområder utvikles på bekostning av hverandre. For å unngå dette må "grå" arealer eller transformasjonsområder sikres til disse formålene.

Planen viser skolenes utarealer som lokale møteplasser. For indre by er et særskilt fokus på utearealer ved skoler og barnehager nødvendig.

Tilrettelegging for barn og unge har i stor grad handlet om lekearealer med ulike skjermingstiltak, som gjerder, trafikksikkerhetstiltak og annen skjerming mot støy og forurensning. Men oppvekst i by krever at nabolag og by gradvis "tas i besittelse" og inngår som del av barn og unges arena for selvstendighet (jf. Maria Nordström "Barn i stan?", Stadsmiljørådets skrift). Ved at barn og unge trekkes inn i alle deler av bylivet, bidrar dette til flerbruk av byrom . Tilrettelegging for lek bør også inkludere voksne, som gjerne er tilstede der barn og unge er. Døgn-, uke- og årstidsvariasjon gir muligheter for å ta i bruk arealer som til andre tider kan være utilgjengelige, som parkeringsplasser ved kjøpesentre. Attraktive steder med tilrettelegging bør fungere som noder i bystrukturen, gjerne ved krysningspunkter eller med annen variert aktivitet (jf. Dag Yttri, Helsevernetaten).

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

Generelt har barn og unge begrensede muligheter til å fremme og få gjennomslag for sine synspunkter i byutviklingen. I bydelene er det opprettet egne ungdomsråd som fungerer som høringsinstans, blant annet i forbindelse med behandling av plan- og byggesaker. Gruppen har få ressurser og opplever å bli tatt hensyn til i begrenset grad. Som ledd i å kartlegge barn og unges behov, har Norsk Form startet prosjektet "Barnetråkk".





PLANSTRATEGI

Planen sikres planmessig steder av betydning for barn og unge. Bestemmelsene fastlegger kvalitetskrav som skal sikre barns og unges behov.

Ved tilrettelegging av møteplasser skal det særskilt tas hensyn til barn og unges muligheter for fri utfoldelse, lek og aktivitet gjennom prioritering av størrelse på arealer, lokalisering, egnethet og utforming. Lokale barnetråkkregistreringer vil kunne kartlegge hvor barn og unge ferdes, samt si noe om bruk, interesser og behov. Løsninger som fremmer muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne skal prioriteres.

Gode eksempler vises i verktøykassen, blant annet på temporær bruk som ledd i å forankre og utteste ny bruk.

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

Eldre er i økende grad en aktiv, mobil og ressurssterk gruppe, men store forskjeller eldre imellom gir varierte behov. Ulike interesser, store forskjeller i økonomi, helse og tilgang på bil og andre transportmidler, gir svært ulik bruk og tilknytning til nærmiljøet. For mange eldre er trygge uterom, butikker og andre service- og kulturtilbud i nærmiljøet avgjørende for dagligliv og sosialt nettverk. Møteplasser i nabolaget vil for mange legge grunnlaget for ulike fellesskap. De mange lokale møteplassene er her svært viktige.

Gater og andre steder med ferdsel og aktivitet kan være gode steder å komme i kontakt med andre. Uformelle møter skjer gjerne i overgangssonen mellom ute og inne, der andre tilbud finnes, kjøpesentre, kaféer, forsamlingslokaler, bibliotek, eldresenter o.l. Dette er steder det i større grad bør legges tilrette for opphold og sittemuligheter.

Eldresentrene vil for mange danne grunnlaget for daglig livskvalitet, gjennom sosial omgang og aktiviteter. Offentlig tilgjengelige uterom knyttet til lokalsentre og eldresentre, vil gi eldre opplevelser, stedstilhørighet og følelse av trygghet. For mange eldre som har nedsatt funksjonsevne, er det viktig å kunne kontrollere/mestre mindre "byer" i byen.

Andre viktige møteplasser for eldre er turstier og utsiktspunkter, parker, gravplasser og andre grøntområder, samt områder tilrettelagt for aktiviteter som eksempelvis kulespillet petanque o.l.

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

Ved å tilrettelegge for økt tilgjengelighet, opphold og rikelig med sittemuligheter ved uterom i nærmiljøet, økes mobiliteten og aksjonsradiusen til fots. Dette gir fysiske og psykiske helsemessige gevinster og øker livskvaliteten for den enkelte. Enkle fysiske tiltak som å redusere høye kanter, ujevnheter og andre hindre , samt etablere fysiske ledelinjer og orienteringspunkter, fremmer tilgjengeligheten.

Å iaktta og være deltagende

Eldre har, som andre aldersgrupper, et variert behov. Møteplasser som favner en større bredde i befolkningen, uavhengig av alder, kjønn, kultur og etnisitet, må by på sammensatte tilbud. Ved utformingen av møteplasser er det behov for større fokus på variasjon av rolige og aktive soner, der både å iaktta og være deltagende er ivaretatt innen samme møtested, en kvalitet som trolig eldre vil sette spesielt pris på.

Trygghetsfølelsen er viktig

Et viktig trygghetsfremmende tiltak er belysning. Både belysningsnivå, hvilke områder som belyses og hvordan lyset rettes, blant annet ved å kunne se ansiktene til andre, påvirker opplevelsen av uterommet ved å gi større oversikt og kontroll over omgivelsene. Lokalisering av møteplasser i forhold til ulike funksjoner, kollektivtransport og folkestrømmer påvirker også følelsen av trygghet.

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

De mange lokale møteplassene i nabolaget er særskilt viktige for eldre. Planen fastlegger en struktur av varierte møteplasser, både lokale og overordnede, som legger til rette for allsidig bruk.

Ulike tiltak rettet mot tilgjengelighet og trygghet øker mobiliteten, både ved å redusere hindre og gi bedre oversikt.

Godt tilbud på allment tilgjengelige sittemuligheter er svært viktig. Dette er fanget opp i planens bestemmelser. En egen benkestrategi vil kunne være en oppfølgingsoppgave.

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.

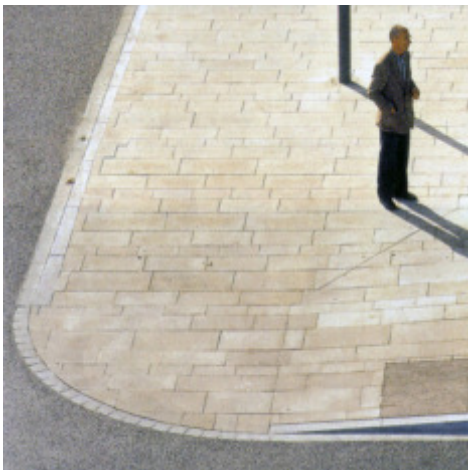
UNIVERSELL UTFORMING

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.

Tilliggende bebyggelse bør henvende seg mot uterommene for å kunne bidra til uterommenes sosiale kontroll. "Øyne" i gatebildet og fra tilliggende bebyggelse, gir en indirekte justis på bruken. Tilliggende virksomheter får et eierskap til omgivelsene og har en interesse i at uønsket aktivitet ikke skjer.

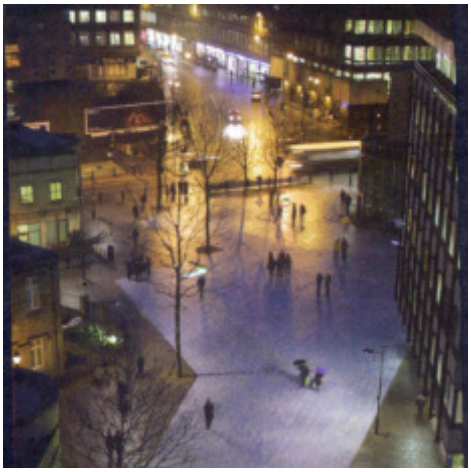
Tydelige lesbare skiller mellom offentlig tilgjengelige og private arealer, gir klare spilleregler og styrer sirkulasjon og opphold.

God belysning bidrar til økt opplevelse av trygghet. Høynet belysningsnivå i uterommene bør vurderes for særskilte steder.

PLANSTRATEGI

Kommunedelplanen stiller krav til at opplevelse av trygghet skal hensyntas ved utforming og utvikling av byens møteplasser.

Dette gjelder forhold som berører utforming både av uterom og tilliggende bebyggelse, som belysningsnivå, uterommets åpenhet og oversikt, organisering av sirkulasjonsstrømmer for å øke sosial kontroll, "øyne på gata" fra bebyggelsen osv. Dette fanges opp i bestemmelser og verktøykasse.



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



I bymiljøer med gjennomstrømning av mennesker vil man lettere kunne oppdage og håndtere kriminalitet (Amsterdam).

6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER

En tettere by gir økt arealkonkurranse

Fortetting og bytransformasjon øker presset på 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 utearealer, samt uklare spilleregler for bruk. Flere steder i ytre by tilrettelegges på sikt for en bymessig fortetting rundt stasjonsnære torg. En slik gradvis utvikling vil forhåpentligvis gi flere urbane flerfunksjonelle møteplasser, også i ytre by.

Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser
Offentlige tilbud som skoler, barnehager og ulike idrettsaktiviteter er i varierende grad samlokalisert. I tilknytning til disse tilbudene er det potensial til å utvikle nye møteplasser.

Generelt behov for å heve attraktivitet og kvalitet for uterommene, som ledd i gradvis å likestille standard for ytre og indre by vurderes.



I Oslo er det utpekt flere områder egnet for bymessig fortetting. Utgangspunktet er ofte som på bildet (Røa); et veikryss med antydning til senter- og romdannelse, med et stort potensiale for å bli et mer attraktivt møtested.

PLANSTRATEGI

Intensivert samarbeid aktørene imellom og muligheter knyttet til øremerkede midler for Groruddalen og Søndre Nordstrand bør vurderes.

Bestemmelse søker å sikre at tilrettelegging og utforming gir variert og mer intensivert bruk rettet mot ulike brukere.

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY
Lokale, åpne sentertorg bør sikres
Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

Større handelssentre utvikles i nærhet til stasjoner med god kollektiv- og biltilgjengelighet. Dette medfører stort utbyggingspress på tilliggende torg og andre utendørs møteplasser, eksempelvis på Lambertseter torg og Grorud senter.

De store handlesentraene legger beslag på store arealer og bryter med lokal romlig skala og struktur. Organisering av sentrene, gjerne med få innganger og orientering mot større parkeringsanlegg, svekker henvendelsen mot tilliggende gater og plasser. Ved å fjerne hele eller deler av de offentlige utearealene, reduseres også muligheten for å legge tilrette for en variert bruk slik som ønskelig.



På kjøpesentere møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentere har attraktive uteoppholdsarealer.



PLANSTRATEGI

Det er fastlagt planbestemmelse hvor gjenbygging av torg/møteplasser ikke tillates.

Verktøykassen viser eksempler på møteplasser i tilknytning til større kjøpesentre og på nye ikke overbygde sentra.

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

Samtidig som steder og byer blir mer like, pågår en internasjonal konkurranse byer imellom, der særpreg, bykultur og attraktive omgivelser står i fokus. Byers identitet er konkurransefaktor, der byrommene og bylivet i seg selv er viktig. Denne konkurransen legger press på oppgradering av sentrale byområder, og medfører økte forskjeller i standard på uterommene. Velstelte og rene byrom er gjerne uttrykk for attraktive og trygge byrom som ledd i denne konkurransen.

Opparbeidelsesstandard og utforming må vurderes i forhold til om dette fremmer bruk eller ikke. Estetiserte utemiljøer kan begrense bruk ved at møblering og overflater forhindrer annen bruk. Oppholdssoner kan være nedprioritert til fordel for mer kommersielle tilbud og tilrettelegginger.

Bruk finner også sted uavhengig av standard på uterommene. Folk skaper sine egne møtesteder. For barn og unge kan møteplasser med liten grad av tilrettelegging være svært attraktive. Å selv kunne påvirke bruken og eksempelvis improvisere ny bruk, kan virke tiltrekkende.

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

Ved tilrettelegging av nye og eksisterende møteplasser, må hensynet til i hvor stor grad man skal spesialisere og tilrettelegge for spesifikk bruk avklares. Siden brukergrupper kan ha svært ulike behov, kan det være nødvendig med en viss grad av spesialisering. Mange aktiviteter lar seg likevel innpasse på samme sted. Andre aktiviteter kan være så spesialisert eller medføre støy eller andre ulemper som virker avvisende på annen bruk.

Steder som av mange oppfattes som gode møteplasser, kjennetegnes ved at de kan brukes av mange og ulike brukere. De er allsidige, er av en viss størrelse og rommer muligheter for flere former for bruk samtidig. Denne generaliteten kan betraktes som en motsats til spesialisering. Ved generalisering kan man i imidlertid stå i fare for å forflate uterommene og bryte ned byens stedegne karakter og variasjonsrikdom.

PLANSTRATEGI

Oslos særegne kvaliteter, karakteristika og egenart ved utvikling av byens møteplasser søkes i planen sikret ved utvelgelse av overordnet struktur og ved bestemmelse og retningslinje knyttet til denne.

I planens verktøykasse skal det gis eksempler på planprosesser og gjennomføring som har fokus på stedsidentitet, gjennom nytenking, eksperimentell arkitektur, bruk av humor, kunst og lignende.







Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:
- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skiktning av vegetasjonen

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

Nærhet til grønne utearealer fremmer psykisk helse. Kontakt med vegetasjon og vann i byen gir opplevelser knyttet til vekst og årstidsvariasjon. Vann kan gis ulike uttrykk og inspirere til lek og glede. Lyden av vann som risler og fosser som durer gir ro og kan brukes til å dempe trafikkstøy og luftforurensning. Byens naturlige vanndrag og elver inngår som del av møteplassene. Håndtering av overvann på overflaten kan bidra til spennende løsninger, eksempelvis som ved studentboligene på Bjølsen.

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

Nærhet til grønt og vann er en del av Oslos særpreg det er naturlig å vektlegge ved utvikling av byens møteplasser. Fokus på biologisk mangfold ved utvikling og detaljutforming av møteplasser skal bidra til å styrke steders karakter og bidra til gode lokale, bærekraftige løsninger.



Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltgelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for anleggenes krav til å være tilstrekkelig utfordrende.

Prinsipper for biologisk mangfold

Ved utvikling av torg og møteplasser skal det tas hensyn til biologisk mangfold. Grad av tilrettelegging for ferdsel og opphold må avveies i forhold til eventuelle vernehensyn. Utvikling og bruk av møteplasser som del av byens grønne og blå struktur kan være i konflikt med ønsket ivaretagelse av biologisk mangfold.

Byens blågrønne struktur skal styrkes ved at nye tiltak bidrar til å reetablere og skape sammenhenger og forbindelser mellom byens grøntarealer. Det skal tas hensyn til grunnleggende byøkologiske prinsipper ved utvikling møteplasser.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse sikrer vurderinger av muligheten for bruk av vann og vegetasjon for byens møteplasser, samt ivaretagelse av biologisk mangfold.

Overvann fra torg og plasser skal i størst mulig grad håndteres lokalt og vurderes å inngå i selve utformingen. Muligheter for elve- og bekkeåpninger skal vurderes og er sikret i bestemmelse.

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommenes attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelenes uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelenes kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

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 Fløⱪ, 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



SERVITUTT VEDR. BYGGEAVTALE

Kartverket

PRIVATMEGLEREN KVARTAL
SIGURD HOELS VEI 1
0655 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 316-23-0096 (Silvia Vahl)
Vår referanse: 3387306/23193675
Bestilling: C3 2024-01-30 (5) 107

Dato
30.01.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
810036	200	26.7.2017	UTBYGGINGSAVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	124	34	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/810036/200
Uthentet 2024-01-30 09:58

~~15/3165~~
15/38504

STATENS KARTVERK
Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt:~~
874 780 782
org.nr./fødselsnr.

UTBYGGINGSAVTALE

for

Lørenveien 55-65

Gnr. 124 bnr. 34, 44, 52, 86, 117, 118 og 156 i Oslo kommune

Doknr: 810036 Tinglyst: 26.07.2017
STATENS KARTVERK



STATENS KARTVERK
Tinglyst ved gnr. 124 bnr. 34 og 22 i Oslo

RETT TINGLYSNINGSGJENPART BEKREFTES
Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo den,

RETT KOPI BEKREFTES
16.11.2016
Arbeidsstyret Oslo

1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Oslo kommune ved
Eiendoms- og byfornyelsesetaten Org.nr.: 958 935 420

heretter betegnet OK.

og

Navn: Lørenveien Utvikling AS Org nr.: 897 738 732

heretter betegnet LU.

2 DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med disse begreper:

Anleggsbidrag:	Det vederlag LU etter denne avtale skal yte til OK for opparbeidelse av offentlige tiltak på Løren og Økern. Anleggsbidraget består i dette tilfellet kun av kontantbidrag.
Eiendommen:	Gnr. 124 bnr. 34, 44, 52, 86, 117, 118 og 156 i OK (vedlegg 5), jfr. Utbyggingsavtalen punkt 4, eventuelt senere gårds- og bruksnummer som erstatter disse.
Igangsettingstillatelse:	Dersom søknad om igangsettingstillatelse deles opp i flere trinn, henviser begrepet til igangsettingstillatelse for målbart bruksareal (normalt igangsettingstillatelse for råbygg eller tilsvarende).
Kontantbidrag:	Den del av anleggsbidraget som skal betales kontant, se anleggsbidrag.
Reguleringsplanen:	Reguleringsplan for Lørenveien 55-65, Plan- og bygningsetatens saksnummer 200701620 (vedlegg 3a/3b og vedlegg 4a/4b), se punkt 4.
Rekkefølgebestemmelsene:	Paragraf 10 første ledd i Reguleringsplanen.
Sikret opparbeidet:	Rekkefølgebestemmelsene ansees som sikret opparbeidet for angjeldende byggetiltak når kontantbidraget tilknyttet dette

	byggetrinnet er innbetalt i henhold til Utbyggingsavtalen. Det forutsettes at tiltak i rekkefølgebestemmelsen er sikret fullfinansiert gjennom utbyggingsavtaler og/eller kommunal bevilgning.
Totalt bidrag:	I tillegg til anleggsbidraget opparbeider LU de VPOR-tiltak som beskrevet i punkt 7.1 andre og tredje ledd.
UA:	«Usikkerhetsanalyse VPOR Løren og Økern» utarbeidet av Concreto AS av 28. januar 2015 (vedlegg 2). Alle kostnadsanslag i Utbyggingsavtalen referer seg til UA nivå P-50.
Utbyggingsavtalen:	Denne avtale med vedlegg.
VPOR:	Veiledende prinsipplan for offentlige rom på Løren og Økern – forslag til politisk behandling av 20. juni 2014. Planen er sendt til politisk behandling den 30. juni 2014 (vedlegg 1). Partene er enige om at VPOR erstattes av den VPOR som vedtas av bystyret.

3 FORMÅL OG BAKGRUNN

Utbyggingsavtalen er basert på forutsigbarhetsvedtaket i Kommuneplan 2008 om at OK forventer at det inngås utbyggingsavtaler til gjennomføring av reguleringsplaner og at det som hovedprinsipp er grunneierne/utbyggerne som skal finansiere planfaglig nødvendig teknisk og grønn infrastruktur.

VPOR er retningsgivende for reguleringsplanlegging og for oppfølging av reguleringsplaner som omfatter offentlige rom innenfor området Løren og Økern.

Reguleringsplanen gjør det nødvendig å opparbeide og oppgradere offentlige rom på Løren og Økern. Det er derfor utformet rekkefølgebestemmelser i Reguleringsplanen som følges opp gjennom Utbyggingsavtalen.

Tiltakene som følger av VPOR er kostnadsberegnet av OK v/ Concreto AS i UA.

OK skal medvirke til at SU kan utvikle Eiendommen i henhold til vedtatt reguleringsplan uten vesentlige forsinkelser.

4 GEOGRAFISK OMRÅDE

Reguleringsplanen
Reguleringsplanen har to alternativer, alternativ 1 (forslagsstiller LU) og alternativ 2 (forslagsstiller Plan- og bygningsetaten).

Plankart og reguleringsbestemmelser for alternativ 1 og alternativ 2 er vedlagt denne avtale som vedlegg 3a) og 3 b) og vedlegg 4a) og 4b). Partene er enige om at endelig plankart og reguleringsbestemmelser erstatter disse vedleggene.

Eiendommen
Eiendommen er tegnet inn på vedlagte kartskisse, se vedlegg 5.

Lørenveien 59-65 AS er formell hjemmelshaver av Eiendommen. Geir Johnsen har full råderett over Eiendommen i henhold til generalfullmakt av 10. mars 2015, se vedlegg 10.

Utbyggingsavtalen omhandler tiltak både innenfor og utenfor Eiendommen og Reguleringsplanen.

5 AVTALENS VARIGHET

Utbyggingsavtalen bortfaller den 31.12.2030, eller når Reguleringsplanen ikke lenger har rettsvirkninger jfr. plan- og bygningsloven 27. juni 2008 nr. 71 § 12-4 femte ledd eller tilsvarende bestemmelse i senere plan- og bygningslov, for den delen av Eiendommen som det på dette tidspunkt ikke er innvilget igangsettingstillatelse for.

Ved delvis bortfall av avtalen etter 1. ledd, har hver av partene rett til å kreve forhandling om ny utbyggingsavtale for den del av Eiendommen som det ikke er innvilget igangsettingstillatelse for. Forhandlingene skal basere seg på de lovregler og prinsipper som gjelder for utbyggingsavtaler på det tidspunkt forhandlingene starter.

Ved helt eller delvis bortfall av avtalen skal ytelser som allerede er ytet ikke tilbakeføres samtidig som erlagte ytelser skal legges til grunn ved en reforhandling etter 2. ledd.

6 FORHOLDET TIL REKKEFØLGEBESTEMMELSER

LU skal oppfylle Rekkefølgebestemmelsene ved å sikre opparbeidelse av tiltakene i Rekkefølgebestemmelsen ved innbetaling av kontantbidrag, jfr. punkt 7.2.

Rekkefølgebestemmelsene lyder som følger:

Før det gis igangsettingstillatelse for de enkelte felt skal:

- *Lørenveien være sikret opparbeidet mellom kryss med Lørenvangen i vest til torgets avgrensning mot øst med følgende inndeling fra syd: 3 m fortau, 2 m kantparkering, 1,75m sykkelfelt, 6,5m kjørebane, 1,75m sykkelfelt og 2m kantparkering.*
- *Gangareal i vest som vist på plankartet være sikret opparbeidet.*
- *Løren aktivitetspark med flerbrukshall, nord for Lørenveiens østre del, være sikret opparbeidet.*

Tiltakene i Rekkefølgebestemmelsene ansees som "sikret opparbeidet" når kontantbidraget er innbetalt i henhold til definisjonen i punkt 2, jfr. punkt 7.2.2. Det er en forutsetning at tiltakene er sikret fullfinansiert gjennom utbyggingsavtaler, eventuelt kommunal bevilgning.

LU forutsetter at tiltakene blir sikret fullfinansiert gjennom utbyggingsavtaler, eventuelt kommunal bevilgning.

OK skal opparbeide tiltakene i Rekkefølgebestemmelsene, jfr. punkt 8.

7 LUs PLIKTER

7.1 Anleggsbidrag

LU skal yte et anleggsbidrag til opparbeidelse av tiltakene i Rekkefølgebestemmelsene. Anleggsbidraget ytes kun i form av et kontantbidrag, se punkt 7.2.

LU skal i tillegg til anleggsbidraget opparbeide følgende VPOR-tiltak som skal gjøres tilgjengelig for allmennhetens ferdsel:

- Torg innenfor planområdet
- Gangvei gjennom planområdet

Tiltakene er kostnadsberegnet i UA, og total kostnad er estimert til kr 18 649 950,- (nivå P- 50).

Hvis kostnadene på tiltakene overskrider beregnet kostnad, har LU rett til å justere standarden i henhold til de enhver tid gitte tillatelser.

7.2 Kontantbidrag

Kontantbidraget utgjør kr. 787,- pr. m^2 BRA.

Kontantbidragets størrelse for det enkelte byggetiltak beregnes ut fra ovennevnte kronebeløp og maksimalt tillatt m^2 BRA i igangsettingstillatelsen.

Det beregnes ikke kontantbidrag for oppføring av garasje, teknisk rom under terreng og barnehage.

Eventuelle senere kostnadsberegninger endrer ikke avtalt kontantbidrag etter denne avtale.

7.2.1 Regulering av kontantbidraget – byggekostnadsindeksen

Kontantbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter SSB´s byggekostnadsindeks for "veg i dagen i alt"med utgangspunkt i 4. kvartal 2014, eller senere statistikk som avløser denne.

7.2.2 Forfall og oppgjør

Hele kontantbidraget for et byggetiltak forfaller til betaling før igangsettingstillatelse gis for byggetiltaket.

Kontantbidraget skal være betalt før igangsettingstillatelse gis.

LU plikter å sende kopi av søknad om igangsettingstillatelse til OK v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

Kontantbidraget kan betales før forfall.

Oppgjør skjer i henhold til påkrav.

Plikten til å betale kontantbidrag etter denne avtale gjelder selv om tiltakene i Rekkefølgebestemmelsene er opparbeidet på det tidspunkt betaling skal skje.

7.2.3 Manglende og forsinket betaling

Ved forsinket betaling skal LU betale forsinkelsesrenter i henhold til lov 17. desember 1976 nr. 100. Påløpte forsinkelsesrenter utelukker ikke erstatningsansvar i medhold av punkt 11.

Manglende eller forsinket betaling utover 8 uker etter forfall gir OK rett til å kreve erstatning for direkte tap i tråd med punkt 11.

7.3 Plikt til å informere

LU plikter å informere om utbyggingsavtalen, herunder plikten til å betale kontantbidrag og kontantbidragets størrelse pr byggetrinn, til enhver senere grunneier/utbygger av Eiendommen, jfr. punkt 13.

7.4 Overdragelse av areal til Lørenveien og gangvei i Lørenvangen

LU skal overdra arealer avmerket på vedlegg 6 til OK. Kartet er av orienterende art og kan ikke påberopes som grunnlag for eventuell senere grensetvist.

Arealene skal overdras vederlagsfritt til OK. OK skal betale overdragelsesomkostninger, jfr. punkt 8.3.

Arealene overtas når partene er enige om det og senest når det gis midlertidig brukstillatelse for det siste av byggetiltakene i Reguleringsplanen.

Ved overtakelse skal arealene:

1. være ryddet og klargjort. Bygninger og andre installasjoner på bakken og i grunnen, med unntak av allmenn og/eller offentlig teknisk infrastuktur i bakken, skal i slike tilfeller være fjernet. For øvrig overtas arealene "som de er", jfr. lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom § 3-9.

2. være fradelt og overskjøtet til OK fri for pengeheftelser. LU er ansvarlig for gjennomføring av fradeling og overskjøting. Dersom partene er enige om det, kan OK rekvirere kart- og delingsforretning.

7.5 Bruksrett – teknisk infrastruktur, riggplass, anleggstrafikk, omkjøringsveier med mer

LU plikter vederlagsfritt å stille nødvendige arealer til disposisjon slik at OK får gjennomført de offentlige tiltakene på en rasjonell måte. OK skal varsle om tiltredelse av bruksrett innen rimelig tid. OK skal ta hensyn til eksisterende virksomhet. OK og LU har et felles ansvar for å koordinere sine byggevirksomheter dersom disse blir utført i samme tidsrom.

I den perioden OK tiltrer bruksrett til et areal etter dette punkt, er OK ansvarlig for vedlikeholdet. Ved fratreden fra arealene plikter OK snarest mulig å rydde opp etter seg og sette arealene i den stand de var før bruksretten ble tiltrådt.

7.6 Plikter i forhold til tredjemenn

LU plikter å sørge for at nåværende og fremtidige leie- og festekontrakter knyttet til Eiendommen ikke er til hinder for gjennomføring av denne avtale.

8 OSLO KOMMUNES PLIKTER

8.1 Oppfyllelse av rekkefølgebestemmelser

OK plikter å oppfylle Rekkefølgebestemmelsene vist til i punkt 6 ved å opparbeide tiltakene.

Tiltakene prosjekteres og opparbeides av OK, for OKs regning og risiko.

8.2 Opparbeidelse

8.2.1 Beskrivelse av tiltak

Lørenveien
Lørenveien er i VPOR angitt som strøksgate, og skal opparbeides med følgende inndeling fra syd: 3 m fortau, 2 m kantparkering, 1,75 m sykkelfelt, 6,5 m kjørebane, 1,75 m sykkelfelt, 2 m kantparkering og 3 m fortau. Utbyggingsavtalen gjelder Lørenveien med unntak av fortau på nordre side.

Den omtrentlige geografiske avgrensningen av tiltaket er tegnet inn på vedlagte kartgrunnlag, jfr. vedlegg 7.

Gangvei i Lørenvangen
Det skal opparbeides gangvei med 4 meter bredde i Lørenvangen, vest i planområdet til Reguleringsplanen. Den geografiske avgrensningen av tiltaket fremgår av Reguleringsplanen.

Løren aktivitetspark med flerbrukshall
Løren aktivitetspark med flerbrukshall skal opparbeides nord for Lørenveiens østre del. Parken er i VPOR angitt med en størrelse på 7-9 daa og skal fungere som et grønt og luftig oppholdsareal/aktivitetssone. Flerbrukshallen kan være delvis nedgravd.

Tiltaket Løren aktivitetspark med flerbrukshall, herunder tiltakets endelige plassering og avgrensning, vil bli nærmere avklart i en egen detaljregulering.

8.2.2 Standard på tiltak

Standarden på tiltakene er veiledende beskrevet i VPOR/UA. Alle kostnadsanslag refererer seg til UA nivå P-50, se vedlegg 2.

mp Of

Hvis kostnadene på tiltaket overskrider beregnet kostnad, har OK rett til å justere standarden i henhold til de enhver tid gitte tillatelser.

8.2.3 Ferdigstillelsestidspunkt
OK er forpliktet til å påbegynne prosjektering og opparbeidelse av tiltak etter at følgende betingelser er oppfylt:

- Detaljregulering for tiltaket er vedtatt av Oslo bystyre
- Tiltaket er fullt ut finansiert ved innbetaling av kontantbidrag fra utbyggingsavtaler på Løren og Økern og/eller bevilgning fra bykassa.
- Nødvendig grunn til å bygge tiltaket er overdratt til og overtatt av OK.

Etter at ovennevnte betingelser er oppfylt gjelder følgende frister for OKs ferdigstillelse av tiltakene:

- Lørenveien skal ferdigstilles innen 18 måneder.
- Gangareal i vest skal ferdigstilles innen 18 måneder.
- Løren aktivitetspark med flerbrukshall skal ferdigstilles innen 30 måneder.

OK har krav på fristforlengelse dersom fremdriften hindres av omstendigheter som må henføres til LUs forhold. For øvrig gjelder reglene i NS 8405 punkt 25.2, 25.3 og 25.4 tilsvarende.

OK står fritt til å bestemme i hvilken rekkefølge tiltakene skal gjennomføres.

OK har rett til å ferdigstille tiltaket før det fullt ut er finansiert, jfr. punkt 7.2.2 siste avsnitt.

8.2.4 Vedlikehold

OK forplikter seg til å vedlikeholde de ferdigstilte tiltakene til normal kommunal standard.

8.3 Overdragelsesomkostninger

Ved overdragelse av arealer til OK som omtalt under punkt 7.4 første ledd, er OK ansvarlig for utgifter til dokumentavgift, tinglysingsgebyr og kart- og delingskostnader.

9 OMDISPONERING AV KONTANTBIDRAGET

Det er av stor viktighet for Utbygger at OK benytter Utbyggers kontantbidrag til å realisere tiltakene nevnt i pkt 8.2.1 så raskt som mulig.

Dersom det viser seg etter inngåelse av Utbyggingsavtalen at tiltak i Rekkefølgebestemmelsene finansieres på annen måte enn via Utbyggingsavtalen, har OK rett til å omdisponere eventuelt overskytende kontantbidrag til andre tiltak beskrevet i VPOR.

10 ENDREDE FORUTSETNINGER

Dersom Eiendommen omreguleres på en måte som vesentlig avviker fra Reguleringsplanen, gis hver av partene rett til å kreve reforhandling av Utbyggingsavtalen.

11 MISLIGHOLD

Dersom en part misligholder sine plikter etter avtalen, kan den annen part kreve erstatning for direkte økonomisk tap som parten påføres som følge av misligholdet.

Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves.

Den part som vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger må reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

12 TINGLYSNING

OK har rett til å tinglyse Utbyggingsavtalen eller et ekstrakt av Utbyggingsavtalen som heftelse på de eiendommer, nåværende eller fremtidige, som omfattes av Eiendommen. LU forplikter seg til å medvirke til tinglysning av avtalen.

OK samtykker til at heftelsen, om nødvendig, viker prioritet for byggelån, eventuelt konvertert lån, på Eiendommen. OK er ikke forpliktet til å vike prioritet til fordel for byggelån/konvertert lån før det er gitt rammetillatelse for første byggetrinn på den eiendom det kreves prioritetsfravikelse på. OK er bare forpliktet til å vike prioritet for byggelån/konvertert byggelån som er tilknyttet utbygging av den eiendom det kreves prioritetsfravikelse på.

Etter skriftlig krav fra LU, plikter OK å slette avtalen fra grunnbokbladet til en eiendom, etter at følgende betingelser er oppfylt:

- LU har innbetalt kontantbidraget jfr. punkt 7.2.2, knyttet til samtlige byggetiltak på eiendommen, jfr. siste ledd, og
- det er gitt igangsettingstillatelse for et byggetiltak på Eiendommen.

Etter skriftlig krav fra LU forplikter OK seg til å foreta endelig sletting av avtalen fra grunnbokbladene til eiendommene som er omfattet av Eiendommen, når avtalen er oppfylt fra LUs side eller når avtalen i sin helhet er bortfalt, jfr. punkt 5 og 10.

Med en eiendom menes i dette punkt et grunnareal på Eiendommen med eget blad i grunnboken iht. nåværende eller fremtidig tomtearrondering. Er eiendommen seksjonert etter lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner, er en eiendom ett gnr./bnr./snr. Er eiendommen ikke seksjonert, er en eiendom ett gnr./bnr.

13 TRANSPORT AV AVTALEN

Utbyggingsavtalen kan transporteres. Transport er betinget av OK's skriftlige samtykke. OK kan ikke nekte videretransport uten saklig grunn.

Som transport regnes blant annet en eller flere overdragelser av til sammen minst 50 % av aksjene i LU eller vedtektsendringer som medfører overføring av bestemmende innflytelse. Det samme gjelder endring av selskapsform i LU. Som transport regnes også avhendelse av et mindre antall aksjer, som i seg selv utgjør bestemmende innflytelse (alminnelig flertall) i selskapet. Bestemmelsen i dette avsnittet gjelder ikke børsnotert selskap.

14 VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Avtalen er ikke bindende for OK før den er vedtatt av Oslo bystyre.

15 MEDDELELSER OG KORRESPONDANSE

Alle meddelelser og påkrav i tilknytning til denne avtalen skal være skriftlig.

Meddelelser og påkrav til LU sendes til:

Lørenveien Utvikling AS c/o Stor-Oslo Prosjekt AS
Postboks 606
0106 Oslo
E-post: pst@soeiendom.no

Meddelelser og påkrav som etter avtalen skal rettes til OK, sendes til:

Oslo kommune v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Postboks 491 Sentrum
0105 OSLO
E-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no

16 VEDLEGG

I tillegg til avtalens hoveddokument består avtalen av følgende trykte vedlegg:

1. Veiledende plan for det offentlige rom på Løren og Økern
2. Usikkerhetsanalyse for Løren og Økern
3a. Reguleringsplankart (alt. 1) for Lørenveien 55-65
3b. Reguleringsbestemmelser (alt. 1) for Lørenveien 55-65
4a. Reguleringsplankart (alt. 2) for Lørenveien 55-65
4b. Reguleringsbestemmelser (alt. 2) for Lørenveien 55-65
5. Kartskisse gnr. 124 bnr. 34, 44, 52, 86, 117, 118 og 156 – Eiendommen
6. Kartskisse – arealer som skal overdras til OK (Lørenveien)
7. Kartskisse - Lørenveien
8. Bekreftet firmaattest for Lørenveien Utvikling AS

9. Fullmakt fra Lørenveien Utvikling AS
10. Fullmakt fra Lørenveien 59-65 AS vedlagt firmaattest

17 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Oslo kommune
ESKIL BRÅTEN

Dato: 7/5-2015

for Geir Johnsen
Lørenveien Utvikling AS
iht generalfullmakt

Dato:

Lørenveien Utvikling AS

18 BEKREFTELSE FRA HJEMMELSHAVER

Som hjemmelshaver til gnr. 124 bnr. 34, 44, 52, 86, 117, 118 og 156 erklærer vi at vi vil medvirke til tinglysning, overdragelse eller andre rettslige disposisjoner som krever vår medvirkning for å oppfylle foreliggende avtale.

Dato: 7/5-2015

for Geir Johnsen
Lørenveien 59-65 AS
Geir Johnsen
iht generalfullmakt

15/38464

STATENS KARTVERK ... følgebrev/-oppgitt: 87478078 ... fødselsnr.

TILLEGGSAVTALE TIL UTBYGGINGSAVTALE FOR LØRENVEIEN 55-65

Reguleringsplan for Lørenveien 55-65 (Reguleringsplanen) ble vedtatt 10. juni 2015. Rekkefølgebestemmelsen i § 10 første ledd andre punkt ble vedtatt med følgende ordlyd.

> *Før det gis igangsettingstillatelse for de enkelte felt skal gangareal i vest som vist på plankartet være ferdig opparbeidet.*

Utbyggingsavtalen er basert på følgende formulering, jf. Utbyggingsavtalen punkt 6:

> *Før det gis igangsettingstillatelse skal gangareal i vest som vist på plankartet være sikret opparbeidet.*

Denne avtale (Tilleggsavtalen) regulerer hvordan den vedtatte rekkefølgebestemmelse skal oppfylles.

Partene er enige om at tiltaket i rekkefølgebestemmelsen i § 10 første ledd andre punkt skal finansieres og opparbeides i tråd med Utbyggingsavtalen og de frister som er angitt der.

LU er ansvarlig for å søke om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen i § 10 første ledd andre punkt i Reguleringsplanen slik at tiltaket ikke kreves ferdig opparbeidet før igangsettingstillatelse gis. LU bærer risikoen knyttet til hvorvidt dispensasjon blir gitt.

Dato:

Oslo kommune
ESKIL BRÅTEN

Dato: 9/9-2015

for Lørenveien Utvikling AS

Vedlegg 1: Firmaattest for Lørenveien Utvikling AS
Vedlegg 2: Fullmakt fra Lørenveien Utvikling AS
Vedlegg 3: Firmaattest for Lørenveien 59-65 AS
Vedlegg 4: Fullmakt fra Lørenveien 59-65 AS

RETT KOPI BEKREFTES
25/8-2016

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Org.nr.: 958 935 420

TRANSPORT AV

UTBYGGINGSAVTALE FOR LØRENVEIEN 55-65
OG
TILLEGGSAVTALE TIL UTBYGGINGSAVTALE FOR LØRENVEIEN 55-65

1. Lørenveien Utvikling AS, org. nr. 897 738 732, og Oslo kommune v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten, org. nr. 958 035 420, har inngått en utbyggingsavtale for Lørenveien 55-65 (Utbyggingsavtalen) og tilleggsavtale til utbyggingsavtale for Lørenveien 55-65 (Tilleggsavtalen).

   Utbyggingsavtalen er signert av Lørenveien Utvikling AS den 7. mai 2015. Tilleggsavtalen er signert av Lørenveien Utvikling AS den 9. september 2015. Både Utbyggingsavtalen og Tilleggsavtalen ble vedtatt i Oslo bystyre den 11. november 2015.

2. Utbyggingsavtalen og Tilleggsavtalen gjelder for gnr. 124 bnr. 34, 44, 52, 86, 117, 118 og 156 i Oslo kommune eller gårds- og bruksnummer som erstatter disse (Eiendommen), jfr. Utbyggingsavtalen punkt 2 og 4.

   I henhold til reguleringsplan for Lørenveien 55-65 (Reguleringsplanen) består Eiendommen av fire felt, dvs. felt A, B, C og D.

   Felt B og C er utfisjonert til Lørenveien Trinn 2-4 AS, org. nr. 916 489 854.

3. Som følge av fisjonen transporteres herved rettighetene og pliktene etter utbyggingsavtalen for felt B og C til Lørenveien Trinn 2-4 AS.

Oslo, den... 24.06.16

Geir Johnsen
Lørenveien Utvikling AS

Geir Johnsen
Lørenveien 59-65 AS

Geir Johnsen
GEIR JOHNSEN
Blokkbokstaver:
Lørenveien Trinn 2-4 AS

GEIR JOHNSEN
Blokkbokstaver:
Lørenveien Trinn 2-4 AS

RETT KOPI BEKREFTES
Andreas Tangen Gjestad
25/8 - 2016
Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Org.nr.: 958 935 420

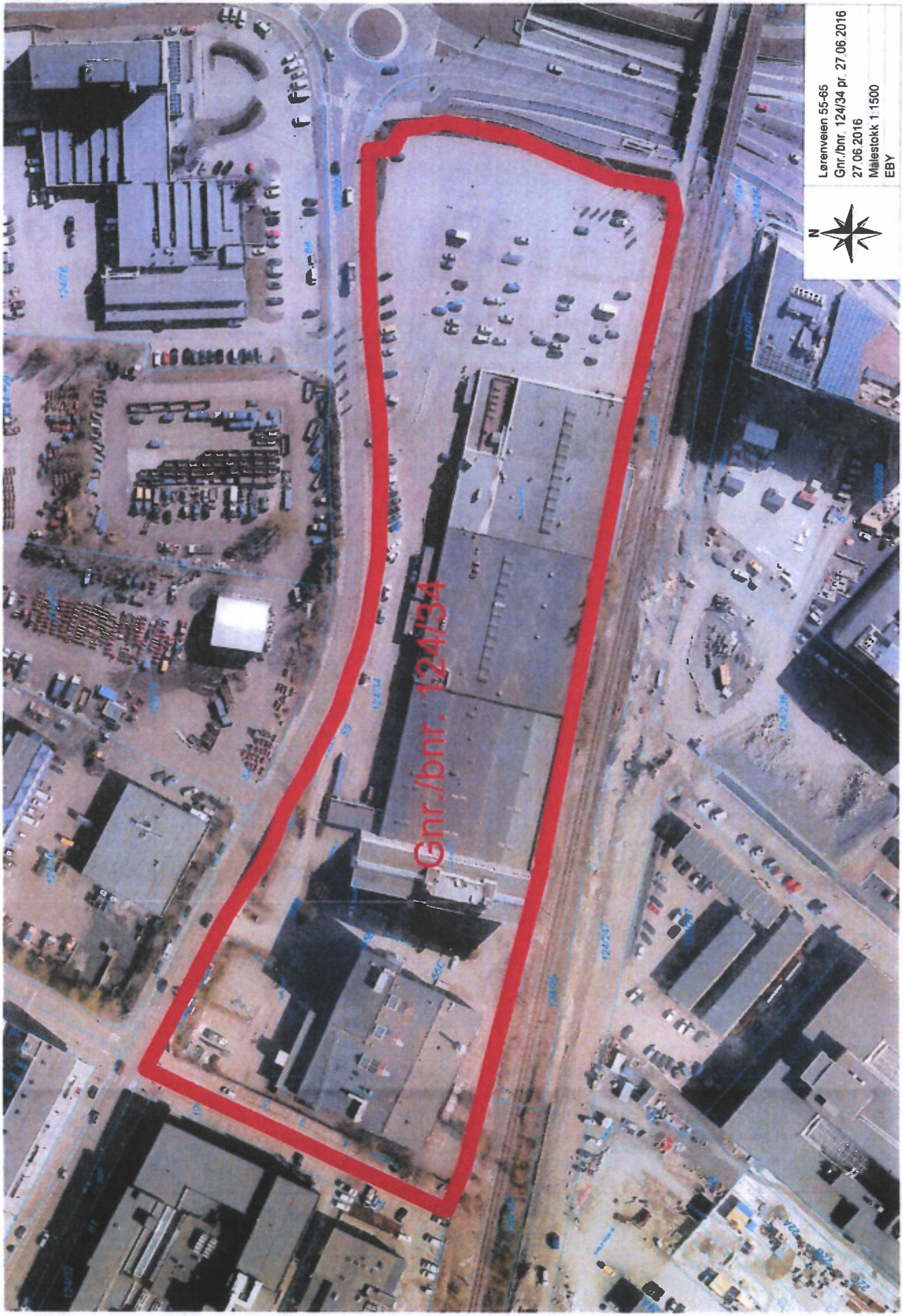
SAMTYKKE TIL TRANSPORT

Oslo Kommune v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten samtykker til transport av Utbyggingsavtalen og Tilleggsavtalen til Lørenveien Trinn 2-4 AS for felt B og C.

Oslo. den 23/8/16



Oslo Kommune


Lørenveien 55-65
Gnr./bnr. 124/34 pr. 27.06.2016
27.06.2016
Målestokk 1:1500
EBY
N
Gnr./bnr. 124/34

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/810036/200
Uthentet 2024-01-30 09:58

16/36268
16/35692

TRANSPORT AV

UTBYGGINGSAVTALE FOR LØRENVEIEN 55-65

OG

TILLEGGSAVTALE TIL UTBYGGINGSAVTALE FOR LØRENVEIEN 55-65

1. Lørenveien Utvikling AS, org. nr. 897 738 732, og Oslo kommune v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten, org. nr. 958 035 420, har inngått en utbyggingsavtale for Lørenveien 55-65 (Utbyggingsavtalen) og tilleggsavtale til utbyggingsavtale for Lørenveien 55-65 (Tilleggsavtalen).

   Utbyggingsavtalen er signert av Lørenveien Utvikling AS den 7. mai 2015. Tilleggsavtalen er signert av Lørenveien Utvikling AS den 9. september 2015. Både Utbyggingsavtalen og Tilleggsavtalen ble vedtatt i Oslo bystyre den 11. november 2015.

2. Utbyggingsavtalen og Tilleggsavtalen gjelder for gnr. 124 bnr. 34, 44, 52, 86, 117, 118 og 156 i Oslo kommune eller gårds- og bruksnummer som erstatter disse (Eiendommen), jfr. Utbyggingsavtalen punkt 2 og 4.

   I henhold til reguleringsplan for Lørenveien 55-65 (Reguleringsplanen) består Eiendommen av fire felt, dvs. felt A, B, C og D.

   Felt A er solgt til Lørenveien Næring AS, org. nr. 916 489 897.

3. Som følge av salget transporteres herved rettighetene og pliktene etter utbyggingsavtalen for felt A til Lørenveien Næring AS.

Oslo, den 16.11.16

Geir Johnsen
Lørenveien Utvikling AS

Geir Johnsen
Blokkbokstaver: GEIR JOHNSEN
Lørenveien Næring AS

Geir Johnsen
Lørenveien 55-65 AS

Geir Johnsen
Blokkbokstaver: GEIR JOHNSEN
Lørenveien Næring AS

RETT TINGLYSNINGSGJENPART BEKREFTES
Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo den, 29.6.2017

SAMTYKKE TIL TRANSPORT

Oslo kommune v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten samtykker til transport av Utbyggingsavtalen og Tilleggsavtalen til Lørenveien Næring AS for felt A.

Oslo, den 22/11/6

Oslo kommune
Org.nr. 958 035 420

RETT TINGLYSNINGSGJENPART BEKREFTES
Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo den, 28.6.2017

SAMTYKKE TIL TINGLYSING

Lørenveien Næring AS, org nr 916 489 897, er hjemmelshaver til gnr 124 bnr 34 i Oslo kommune (heretter kalt **Eiendommen**).

Som hjemmelshaver samtykker Lørenveien Næring AS med dette til å tinglyse følgende dokumenter i Eiendommene:

- Utbyggingsavtale for Lørenveien 55-65 signert 7. mai 2015 og vedtatt i Oslo bystyre 11. november 2015 (**Utbyggingsavtalen**)
- Tilleggsavtale til Utbyggingsavtalen, datert 9. september 2015
- Transporterklæring datert 24. juni 2016

For Lørenveien Næring AS, org nr 916 489 897

Oslo, 27. juni 2017

Geir Johnsen

Geir Johnsen e.f.

Rettskopi bekreftes
Camilla Kristiansen Lønne
Advokat

GNR. 124, BNR. 270 I OSLO KOMMUNE
SAMTYKKE TIL TINGLYSING

Selvaag Eiendomsoppgjør org.nr. 971 155 477, urådighetsinnehaver i eiendommen gnr. 124, bnr. 270 i Oslo kommune (tinglyst 26.09.2016, dbnr. 873655), samtykker med dette til tinglysing av *Utbyggingsavtale* datert 7.5.2015 samt *Tilleggsavtale til Utbyggingsavtale* datert 9.9.2015 for Lørenveien 55-65 mellom partene Oslo kommune ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten, org.nr. 958935420 og Lørenveien Utvikling AS, org.nr. 897738732, på eiendommen gnr 124 bnr 270 i Oslo kommune.

Oslo, den 11.10.2016

Selvaag Eiendomsoppgjør
org.nr. 971 155 477





Rett kopi bekreftes

GNR. 124, BNR. 270 I OSLO KOMMUNE
SAMTYKKE TIL TINGLYSING

Selvaag Bolig Lørenporten AS, org. nr. 916 489 854, hjemmelshaver til eiendommen gnr. 124, bnr. 270 i Oslo kommune samtykker med dette til tinglysing av *Utbyggingsavtale* datert 7.5.2015 samt *Tilleggsavtale til Utbyggingsavtale* datert 9.9.2015 for Lørenveien 55-65 mellom partene Oslo kommune ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten, org.nr. 958935420 og Lørenveien Utvikling AS, org.nr. 897738732, på eiendommen gnr 124 bnr 270 i Oslo kommune.

Oslo, den 11.10.2016

Selvaag Bolig Lørenporten AS
org.nr. 916 489 854

Trond Skudvig e.f.

Rett kopi bekrefte

GNR. 124, BNR. 270 I OSLO KOMMUNE
SAMTYKKE TIL TINGLYSING

Selvaag Eiendomsoppgjør org.nr. 971 155 477, urådighetsinnehaver i eiendommen gnr. 124, bnr. 270 i Oslo kommune (tinglyst 26.09.2016, dbnr. 873655), samtykker med dette til tinglysing av *Transportavtale* datert 24.06.2016 mellom partene Lørenveien Utvikling AS, org.nr. 897 738 732, Lørenveien 59-65 AS, org. nr. 992 670 568 og Lørenveien trinn 2-4 AS (nå: Selvaag Bolig Lørenporten AS), org. nr. 916 489 854, på eiendommen gnr 124 bnr 270 i Oslo kommune.

Oslo, den 28.04.2017

Selvaag Eiendomsoppgjør
org.nr. 971 155 477

Fay Benjaminsen
Eiendomsmeglerfullmektig

RETT TINGLYSNINGSGJENPART BEKREFTES
Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo den, 28.6.2017

DNB

SAMTYKKE TIL TINGLYSNING

Gnr 124 bnr 270 i Oslo kommune – Hjemmelshaver Selvaag Bolig Lørenporten AS, org. nr. 916489854

Som innehaver av Urådighet tgl. 12.9.2016/823839 på eiendommen gnr 124 bnr 270 i Oslo kommune, samtykkes det til tinglysing av Utbyggingsavtale datert 7.5.2015 samt Tilleggsavtale til Utbyggingsavtale datert 9.9.2015 for Lørenveien 55-65 mellom partene Oslo kommune ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten, org.nr. 958935420 og Lørenveien Utvikling AS, org.nr. 897738732 .

Oslo, 11. okt. 2016

for DNB Bank ASA
org.nr. 984 851 006

AILIN NILSEN LINDAKER

Tove Dalby
fg. fullmakt

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

DNB

Selvaag Bolig ASA
v/Karianne Hoffart
Postboks 13 Øvre Ullern
0311 Oslo

GNR. 124, BNR. 270 I OSLO KOMMUNE - SAMTYKKE TIL TINGL YSNING

Som innehaver av Urådighet tgl.12.9.2016/823839 på eiendommen gnr 124 bnr 270 i Oslo kommune, samtykkes det til tinglysing av Transportavtale datert 24.06.2016 mellom partene Lørenveien Utvikling AS, org.nr. 897 738 732, Lørenveien 59-65 AS, org. nr. 992 670 568 og Lørenveien trinn 2-4 AS (nå: Selvaag Bolig Lørenporten AS), org. nr. 916489 854, på eiendommen gnr 124 bnr 270 i Oslo kommune.

Oslo, 5. mai 2017

for DNB Bank ASA

Knut Henrik Lootz Benestad

Tove Dalby

RETT TINGLYSNINGSGJENPART BEKREFTES
Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo den, 28.6.2017

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/810036/200
Uthentet 2024-01-30 09:58

Vedlegg 1

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FORSLAG TIL POLITISK BEHANDLING 20.6.2014

Løren og Økern

Veiledende plan for det offentlige rom



Forsiden: Flyfoto, Oslo fra øst.

FORORD

Byggeaktiviteten på Løren og Økern er i dag stor. Området er i ferd med å utvikle seg til en boligby. I tillegg til dagens ca. 2 000 bygde boliger er det et potensial på om lag 5 000 nye boliger i området. Transformasjon fra bilbasert industri- og lagervirksomhet til et tett byområde med stor andel boliger, innebærer imidlertid at det må avsettes areal til parker, gater, forbindelser torg og møteplasser.

Utviklingen av offentlige rom i området har frem til nå skjedd gjennom en prosjektbasert utvikling. Veiledende plan for det offentlige rom (VPOR) for Løren og Økern skal ivareta behovet for en overordnet plan for offentlige rom for hele området satt i en større sammenheng. Planen skal sikre at de offentlige rom spiller sammen og danner en helhet.

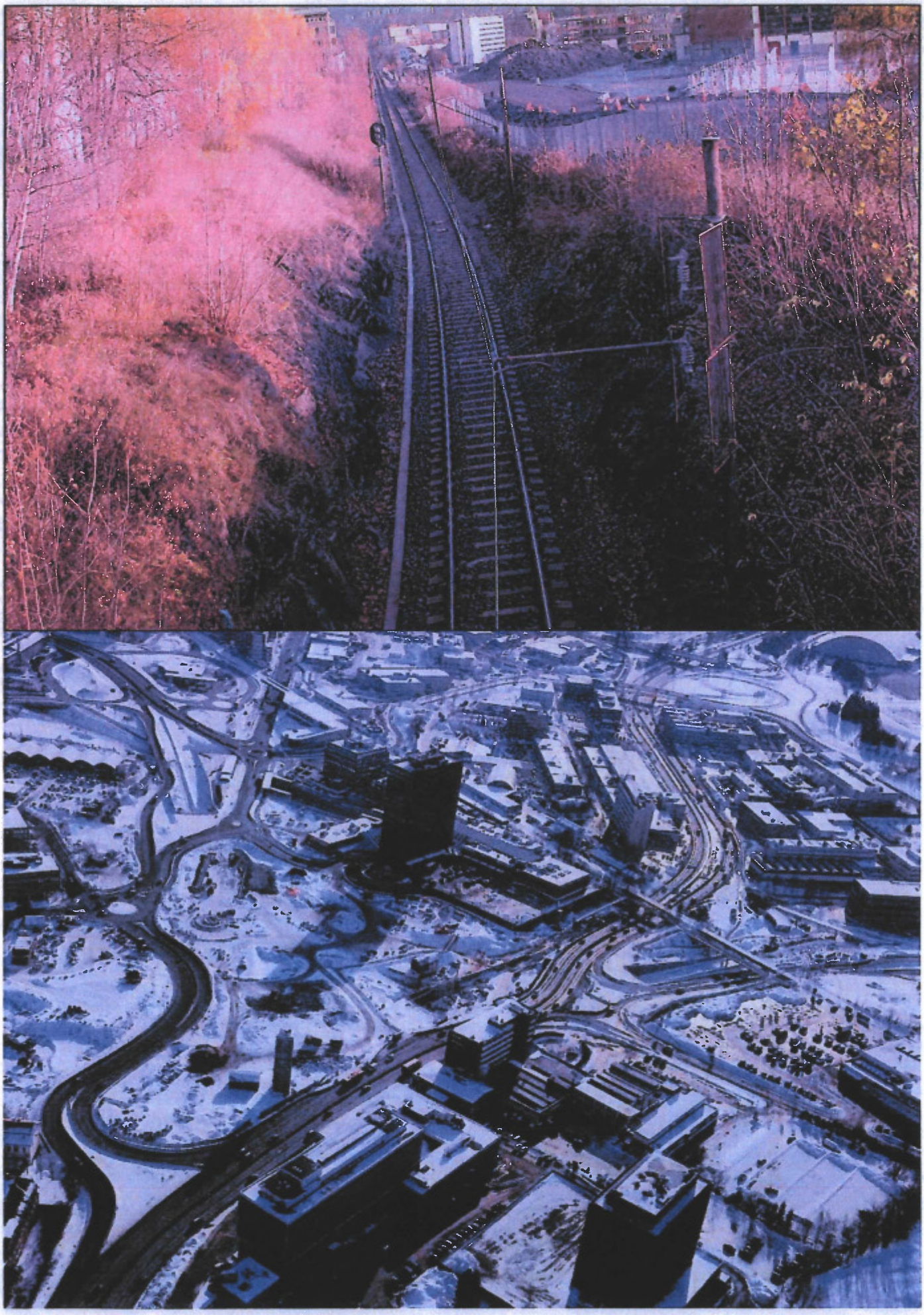
Økern Torg er vurdert som tomt for OL i 2022. Planen angir bymessige rammer også for et eventuelt OL-formål i planområdet.

Arbeidet med VPOR Løren og Økern startet opp i oktober 2013. Planen har blitt utarbeidet av en tverretatlig prosjektgruppe ledet av Plan- og bygningsetaten (PBE) og bestående av representanter fra Bymiljøetaten (BYM), Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY), Vann- og avløpsetaten (VAV), Bydel Bjerke og Bydel Grünerløkka. Det er gjennomført workshoper og informasjonsmøter med grunneiere, utviklere og kommunale etater, inkludert OL-etaten. I PBE har arbeidsgruppen bestått av Kristine Viste Eriksen (prosjektleder), Eystein Talleraas, Karoline Berg Maus og Brede Norderud.

Planen ble oversent byrådet i juni 2014, med mål om at den politiske behandling ender med vedtak i bystyret.

Plan- og bygningsetaten, 20.6.2014

Ellen S. de Vibe	Morten Wasstøl	Jørn Roar Moe
Etatsdirektør	Avdelingsdirektør	Enhetsleder



INNHOLD:

Forord
1. Bakgrunn
1.1 Innledning 6
1.2 Om VPOR 8
1.3 Reguleringsplaner 10
1.4 Eksisterende situasjon 12

2. Visjon - fra lastebil til fotgjengere 14

3. Hovedstrategi 15

4. Veiledende plan for det offentlige rom for Løren og Økern 18
4.1 Hovedkart VPOR 18
4.2 Parker langs grønne koblinger 20
4.2.1 Referanser størrelse park 22
4.2.2 Hovinparken 24
4.2.3 Løren aktivitetspark 26
4.2.4 Mindre parker 28
4.2.5 Trygge og grønne koblinger 30
4.2.6 Gangvei langs Alnabanen 32
4.3 Gater og forbindelser 34
4.3.1 Gaten som byrom 36
4.3.2 Kantsonene 37
4.3.3 Hovedsamlegater 38
4.3.4 Samlegater 40
4.3.5 Interngater 41
4.3.6 Sykkelforbindelser 42
4.3.7 Strøksgata 44
4.3.8 Torg og plasser langs strøksgata 46
4.4 Idrett og aktivitet 48
4.5 Barnehagedekning 49
4.6 Overvann 50
4.6.1 Prinsipp for overvannshåndtering 50
4.6.2 Bekkeåpning

5. Kvalitet og standard 51

6. Oppfølging og regulering 54

7. Forslag til forutsigbarhetsvedtak 57

8. Tiltaksliste 58

9. Høringsinnspill og PBEs kommentarer 60

Foto: Alnabanen gjennom Løren, Økernkrysset under bygging

1. BAKGRUNN

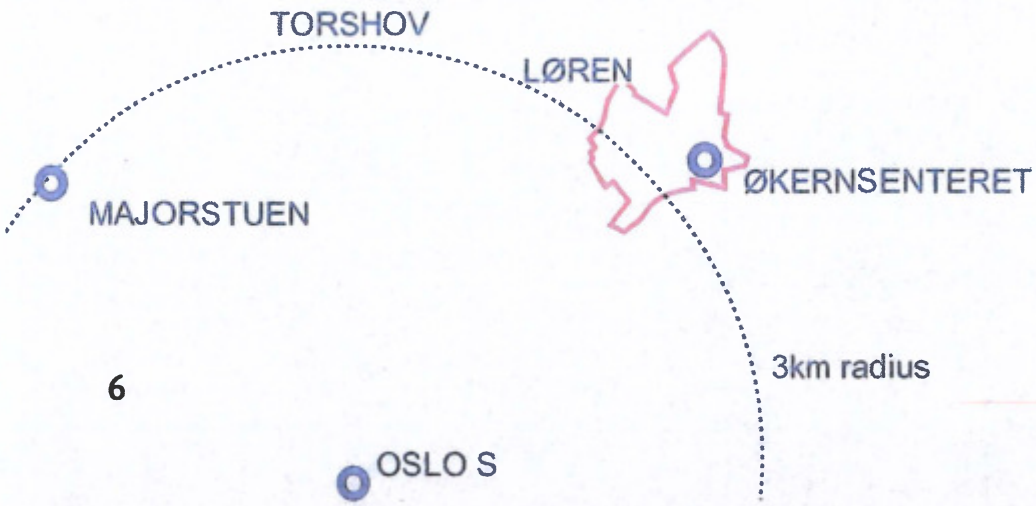
1.1 Innledning

Innen 2030 er det beregnet at Oslo har behov for over 100 000 nye boliger og et tilsvarende antall arbeidsplasser. Denne veksten danner grunnlaget for en transformasjon av lavt utnyttede industri- og næringsarealer i utkanten av den tette byen. Ett av disse områdene er Løren og Økern, som allerede har kommet langt i transformasjonsprosessen, fra arealekstensive formål til boligformål og blandet arealbruk. Løren og Økern er en del av Hovinbyen, et byområde mellom indre by og Groruddalen, som i utkast til "Kommuneplan for Oslo. Oslo mot 2030" foreslås som et nytt satsingsområde i Oslos byutvikling. Området er forholdsvis tydelig avgrenset mot småhusområder i øst, nord og vest.

Store arealer på Løren og Økern er ferdig regulert og mange planer er i prosess. Dette har begrenset handlingsrommet for planarbeidet og medført tydelige avgrensninger og prioriteringer av hva som er mulig å få til.

Gjennom avgrensningen av planområdet har PBE søkt å få et integrert, helhetlig område som det er naturlig å se i sammenheng med tanke på torg, parker, forbindelser o.l. Planområdet inkluderer alle tomter i området som antas å bli transformert og som derfor bør bidra til etablering og oppgradering av offentlige rom. For å sikre sammenhenger og helhet er også området rundt Økern Torg, Løren skole og Økernsenteret inkludert i planområdet. Grensen mellom Bydel Grünerløkka og Bydel Bjerke går på tvers i gjennom planområdet og følger i hovedsak Ring 3.

Tidlig i prosjektet ble det arrangert to workshoper med grunneiere, utbyggere, bydeler og kommunale etater. PBE ønsket å fange opp eksisterende og fremtidige planer og prosjekter, og hensynta disse i arbeidet så langt det lar seg gjøre. Det ble i etterkant holdt et oppfølgingsmøte der deltakerne fra workshopene fikk anledning til å komme med innspill til hovedplanen.




NEDRE GRORUDALEN
TORSHOV
MAJORSTUEN
LØREN
ØKERNSENTERET
3km radius
OSLO S

1.2 Om VPOR

Hva er VPOR?
En veiledende prinsipplan for det offentlige rom (VPOR) er en politisk forankret plan som styrer utviklingen av et større område med flere grunneiere og flere reguleringsplaner. VPOR er et planverktøy utviklet av Oslo kommune, er ikke en del av planhierarkiet angitt i plan- og bygningsloven og følgelig et retningsgivende dokument. Planen er et verktøy for å konkretisere og formidle offentlige rom-tiltak som er nødvendige for utviklingen av området og sikre et helhetlig perspektiv i den videre utviklingen. VPOR angir parker, plasser, gater og gangveier som skal bygges ut som en del av områdets transformasjon. Planen gir grunnlag for å koordinere etablering av tiltak med de enkelte byggeprosjektene.

Etablering/oppgradering av offentlige rom-tiltak sikres i rekkefølgebestemmelsene i reguleringsplaner. VPOR er grunnlaget for formuleringen av rekkefølgebestemmelser.

VPOR Løren og Økern fastsetter ikke utnyttelse eller arealbruk. Dette reguleres av kommunedelplan for Økernområdet. VPOR Løren og Økern gir føringer for bebyggelse som danner rammer for det offentlige rom, som 1. etasjer, utforming, høyder og avgrensning mot offentlig rom.

Planhierarki
Figur 1 viser VPOR Løren og Økerns plass i Oslo kommunes planhierarki. Forslag til **Kommuneplan for Oslo. Oslo mot 2030** har en juridisk bindende arealdel, som på overordnet nivå sier hvordan byens arealer skal utvikles. Kommuneplan for Oslo. Oslo mot 2030 har vært til offentlig ettersyn, og ligger til grunn for VPOR Løren og Økern. Hovedtrekkene i Grøntplan for Oslo er ivaretatt i forslag til ny kommuneplan. Kommunedelplaner (KDPer) er juridisk bindende planer som tar for seg spesielle områder eller temaer og gir føringer for disse. I tillegg til kommuneplanens arealdel legger tre kommuneldeplaner føringer for VPOR Løren og Økern:

Kommunedelplan for Økernområdet (2004) fokuserer på formål, utnyttelse og utforming og legger ingen føringer for etablering av offentlige rom eller forbindelser. KDPens visjoner om byreparasjon og byforming, kollektivtransportutvikling og transformasjon til boligutvikling, samt arealbruk og utnyttelse, er overordnede føringer for denne VPORen.

I **Kommunedelplan for torg og møteplasser** (2009) er hele VPOR-området markert som "Område med behov for torg og møteplasser ved byutvikling". For utbygging som omfatter mer enn (eller i noen tilfeller også inntil) 20 000 m2 BRA, stilles det krav om etablering av minst ett torg/en møteplass, med et areal på minst 5% av bruksarealet. Torg og møteplass er definert som torg/plass, park/friområde, strøksgate eller overordnet forbindelse/turvei.

I **Grøntplan for Oslo. Kommunedelplan for den blågrønne strukturen i Oslos byggesone** (2010, ikke vedtatt) er deler av Lørenområdet markert med behov for mellomstor park på mellom 5-100 dekar og små parker på mellom 1-5 dekar. I Grøntplanen er Løren også pekt på som potensielt utviklingsområde hvor det er behov for mer vegetasjon for å bedre lokalklima og luftkvalitet. Planen fastlegger hovedturveinettet, hvor turvei D2 går i gjennom området. Planen markerer også prinsipptrase for fremtidig åpning av sidebekk til Hovinbekken gjennom Økern Torg-området.

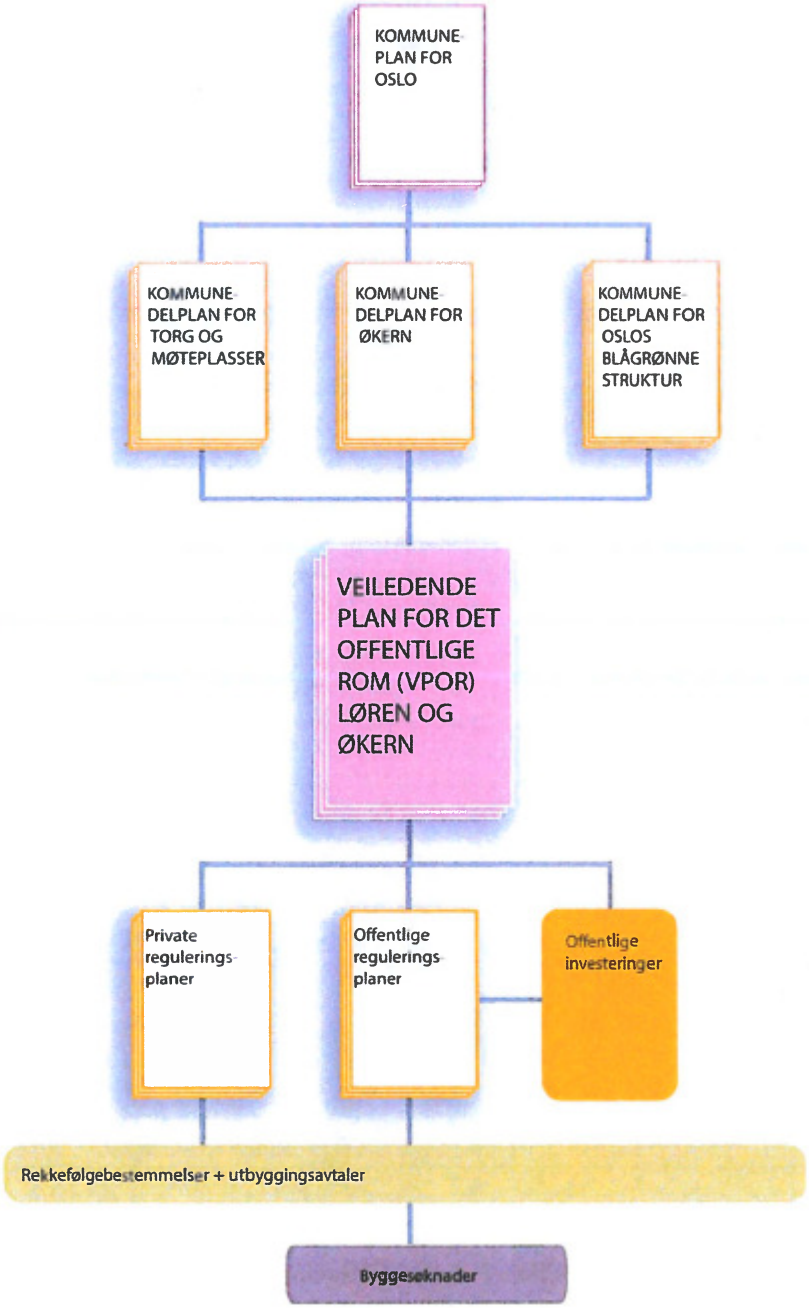


Fig. 1. VPOR Løren og Økern i planhierarkiet

1.3 Reguleringsplaner

	Stadie	Adresse	Saksnr:
1	før O.E.	Økern Torg	200711865
2		Lørenveien 64	201315437
3		Sinsenveien 45-49	201307159
4		Lørenvn 51	201215384
5	før P.B.	Peter Møllers vei 15	201311488
6		Ulvenvn 62	201116052
7		Lørenfaret 1-3	201204402
8		Spireaveien 6	201205355
9		Lørenveien 55-65	200612026
10	vedtatt	Økernsenteret	200701620
11		Arcus (Hasle Linje)	200714277
12		Lørenvangen 19, 21	200901755
13		Lørensvingen-økern-løren-sinsen	200712437
14		Sinsenvn 41	201105019
15		Dag Hammarskjølds vei 49/51	200704453
16		Spireaveien 12. 14 og 16	200302098
17		Økern Torgvei 30	200913065
18	bygget	Planer vedtatt etter 2000 og ferdig bygget	

Figur 2 viser en oversikt over reguleringsplaner på Løren og Økern per juni 2014, etter hvor de er i reguleringsprosessen. Mørkerøde felter viser planer som er vedtatt i bystyret og bygget. Oransje felter viser planer vedtatt i bystyret, som ennå ikke er bygget. Gule felter viser planer før politisk behandling, mens grønne felter viser planer før offentlig ettersyn.

Fig. 2. Reguleringsplaner innen planområdet




Oslo S
Løren skole
Carl Berner
Løren park
Slottet

1.4 Eksisterende situasjon

Forbindelser, fremkommelighet og barrierer
Løren og Økern-området karakteriseres ved at det har vært dominert av lager- og industrivirksomheter med forholdsvis høy utnyttelse, uten at området har vært en del av en finmasket byvev. Virksomhetene har vært biltransportrettet og har kunnet leve uten noen ulemper i forhold til områdets barrierer.

Den finmaskede byen møter store veianlegg på Økern. Infrastrukturårene utgjør strukturelle barrierer for utviklingen av området, og bidrar til miljømessige utfordringer som støy og trafikkstøv. Området mangler forbindelser som knytter sammen de omkringliggende by- og boligområdene på tvers av barrierene.

Store deler av Ring 3 er nå lagt i tunnel. Dag Hammarskjølds vei har blitt en firefelts gate med beregnet ÅDT på ca. 10 000. Løren forbindes i dag mot omkringliggende områder i vest og sørvest via Lørenveien, Peter Møllers vei og Sinsenveien. Ringvei 3, Østre Akervei, Økernveien og Ulvenveien møtes i Økernkrysset, som oppleves som en barriere midt i planområdet, mellom Lørenplatået og Økernsenteret. Alnabanen skjærer gjennom området med få krysningspunkt (diagram 1). Løren og Økern er godt knyttet til resten av byen gjennom blant annet t-banenettet, med flere holdeplasser innenfor og like utenfor planområdet. Disse er Sinsen, Hasle, Økern og planlagte Løren stasjon, som skal være ferdig i 2016.

Befolkningssammensetning
I dag er Hasle-Løren det området i Oslo med høyest andel barn i alderen 0-5 år (ref. Oslospeilet). Så mye som 13,5% av befolkningen er barn under skolealder. Mens det i dag er få barn i skolealder, er det grunn til å anta at dette vil øke på grunn av områdets fremtidige boligsammensetning, med store familieboliger. En stor del av planområdet ligger i Bydel Grünerløkka, hvor boligbygging omfattes av Oslo



Diagram 1: BARRIERER

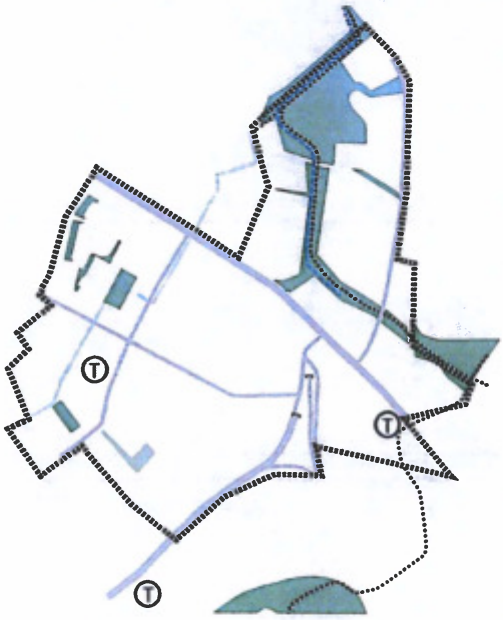


Diagram 2: EKSISTERENDE OG REGULERT GRØNT

..... Turvei D2
Eksisterende park og friområde
Regulert park

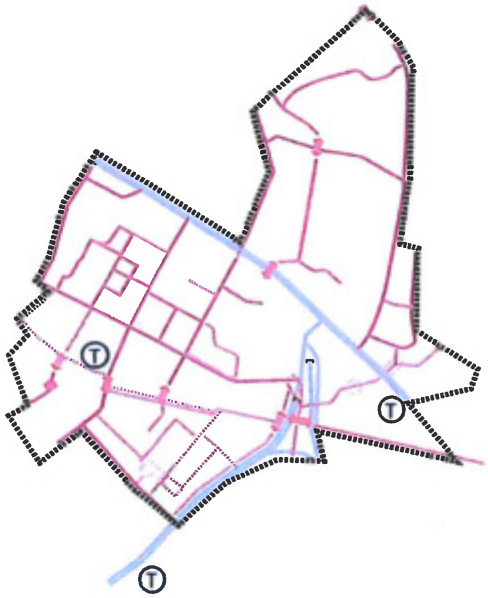


Diagram 3: EKSISTERENDE VEIER

- Eksisterende veier
- Gangveier
- Eksisterende torg
- Regulert torg

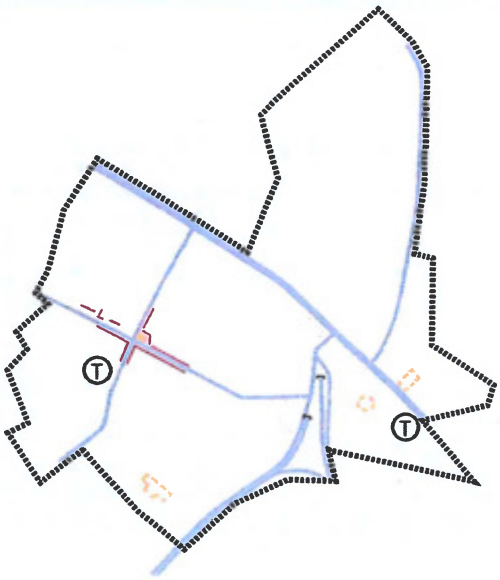


Diagram 4: STRØKSGATE

- Aktive fasader
- Eksisterende torg
- Regulert torg

kommunes bolignormer, med krav om bygging av større familieboliger for å sikre en stabil og variert befolkningssammensetning.

Parker, idrett og grøntforbindelser
Eksisterende boligområder har allerede behov for park, flere friområder og aktiviteter også for eldre barn. Lørenparken er på 4,2 daa eksklusiv veiarealer, og er den eneste opparbeidede parken på Lørenplatået i dag. Denne parken er imidlertid også uteoppholdsareal til de omkringliggende boligene, og beregnes som deler av utearealet til en 5-avdelings barnehage lokalisert i området. Sør for Alnabanen blir regulert park på Hasle Linje (4,8 daa inkludert veiareal) og skolegård på Frydenberg skole offentlig tilgjengelige. Nord i planområdet er Løren fotballbane og regulert grøntdrag turvei D2 viktige grøntområder (diagram 2).

Bydelene Bjerke og Grünerløkka har i dag en underdekning av flerbrukshaller/idrettshaller, en underdekning som blir større med den forventede befolkningsøkningen i området. Per i dag er de to bydelene registrert med tre idrettshaller hver. To av disse ligger innenfor planområdet; Løren fotballbane og flerbrukshall i tilknytning til Frydenberg skole.

Utenfor planområdet finnes opparbeidede grøntområder som Valle Hovin og Sinsenparken. Det er i dag ingen grønn forbindelse mellom Økern Torg-området og Valle Hovin. Turvei D2 kommer inn fra Bjerke i nord, og beveger seg i dag ut av planområdet og mot Valle Hovin, øst for Økernsenteret. Refstadbekken, en sidegren av Hovinbekken, går i rør gjennom regulert turdrag i nord. Med fokus på bekkeåpning og biologisk mangfold er den flekkvise grønnstrukturen i området et godt utgangspunkt for sammenhengende blågrønne strukturer fra Marka til byen og fjorden.

Internt nettverk
Det interne veisystemet på Løren består i dag av ufullførte linjer og fragmenter, som må utvikles for å få visuelle og kommunikasjonsmessige sammenhenger. Manglende internt gangnett, Alnabanen og store trafikale barrierer gjør området vanskelig lesbart og fremkommelig for fotgjengere. Lørenveien er på vei til å bli en fungerende strøksgate for Løren, med aktive fasader ved krysset Lørenveien - Peter Møllers vei. I dette krysset ligger Løren Torg, som er et opparbeidet torg (diagram 3 og 4).


2. VISJON - fra lastebiler til fotgjengere
Løren og Økern skal være et godt sted å vokse opp
Løren og Økern skal være en integreret del av indre by
Løren og Økern skal være et livlig, aktivt og bymessig sted
Løren og Økern skal være et naturlig senter for nedre del av Groruddalen

3. HOVEDSTRATEGI

3.1 Plangrep

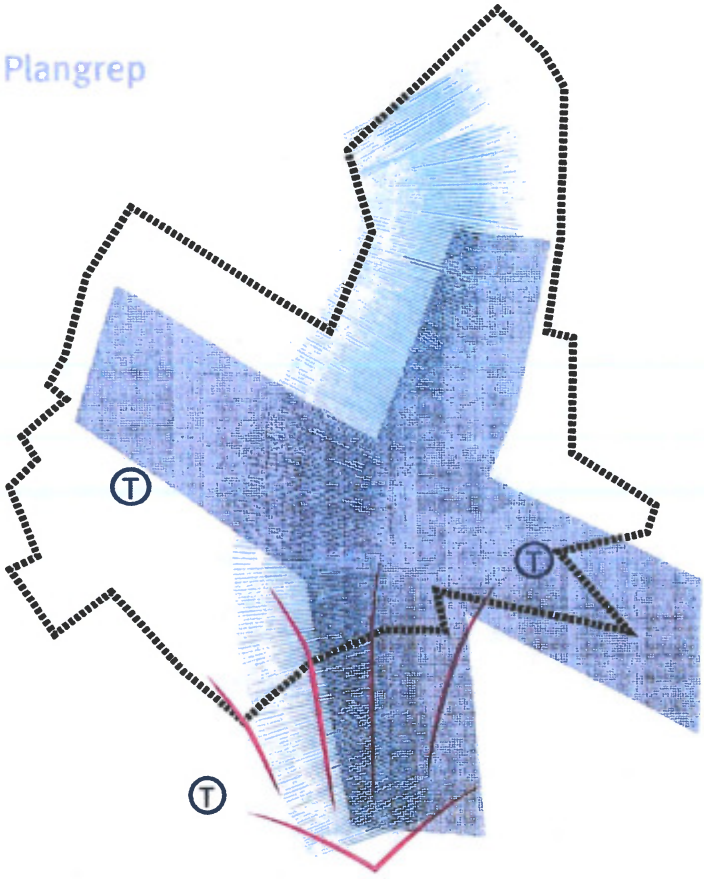


Fig. 3. Plangrep

- Trygg, grønn forbindelse
- Bymessig utvikling/byreperasjon
- Manglende forbindelse

Gjennom trygge og grønne koblinger knyttes Løren til grøntområder i nord (Løren fotballbane) og Valle Hovin i sør. Dette vil gi grønne gangforbindelser fra Løren til turvei D2, som går gjennom Oslo fra fjorden til marka og til Løren skole, Hasle skole og Refstad skole.

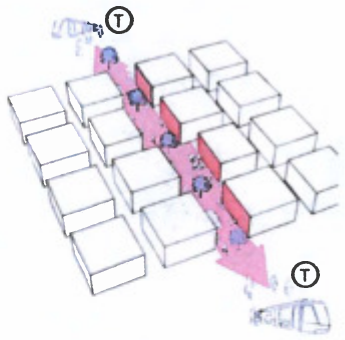
Gjenskape og videreutvikle en bymessig sammenheng mellom områdene Løren, Økern, Økern Torg, Hasle, Haraldrud og Ulven.

Bedre forbindelser mellom Løren/Økern og Hasle/Valle Hovin.

Foto: Kanonhallen barnehage

3.2 Strategier

AKTIV STRØKSGATE KNYTTER SAMMEN LØREN OG ØKERN



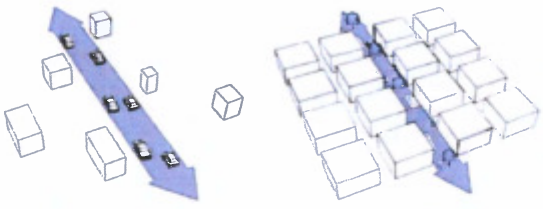
En aktiv strøksgate tilrettelagt for opphold, servering og handel, som sikrer en attraktiv forbindelse mellom Løren T og Økern T. (Se side 44-45)

TRYGGE KOBLINGER



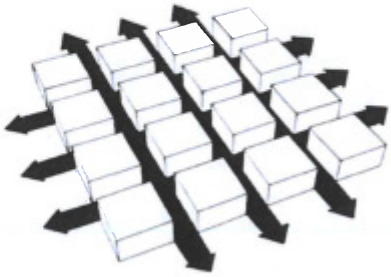
Trygge og grønne gang- og sykkelforbindelser, knytter Løren og Økern til omkringliggende grøntområder. Forbindelsene gjøres som integrert grep i den bymessige strukturen gjennom å lage dedikerte og tydelige fotgjengeroverganger i gateplan. Gatene gis et grønt preg gjennom beplantning og sekvens av parker. (Se side 30-31)

FRA VEI TIL GATE



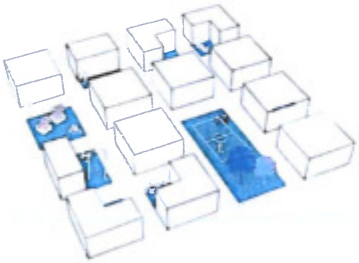
Stramme opp bebyggelse for å gi eksisterende hovedforbindelser et mer bymessig gatepreg. Redusere barriereeffekter gjennom å knytte hovedsamleveiene sammen med gatestrukturen ved kryssing i gateplan og fokus på fotgjengere. (Se side 34-41)

FINMASKET NETT TILPASSET FOTGJENGERE



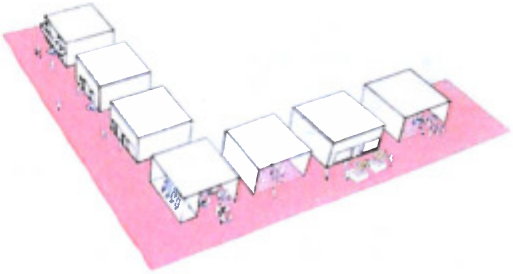
Etablering av en bymessig kvartalsstruktur med god tilgjengelighet tilrettelagt for gående. (Se side 38-39)

PARKHIERARKI



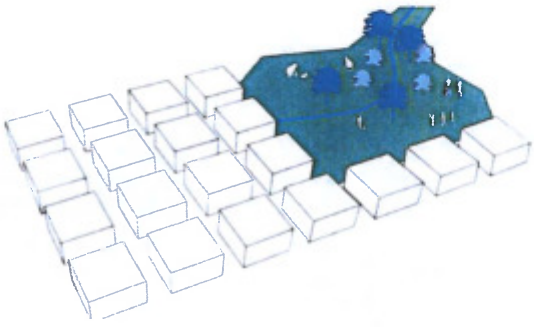
Et nettverk av større og mindre parker i tilknytning til gatenettet. Variasjon i størrelse og programmering sikrer mangfold. (Se side 25-27)

AKTIVE FASADER

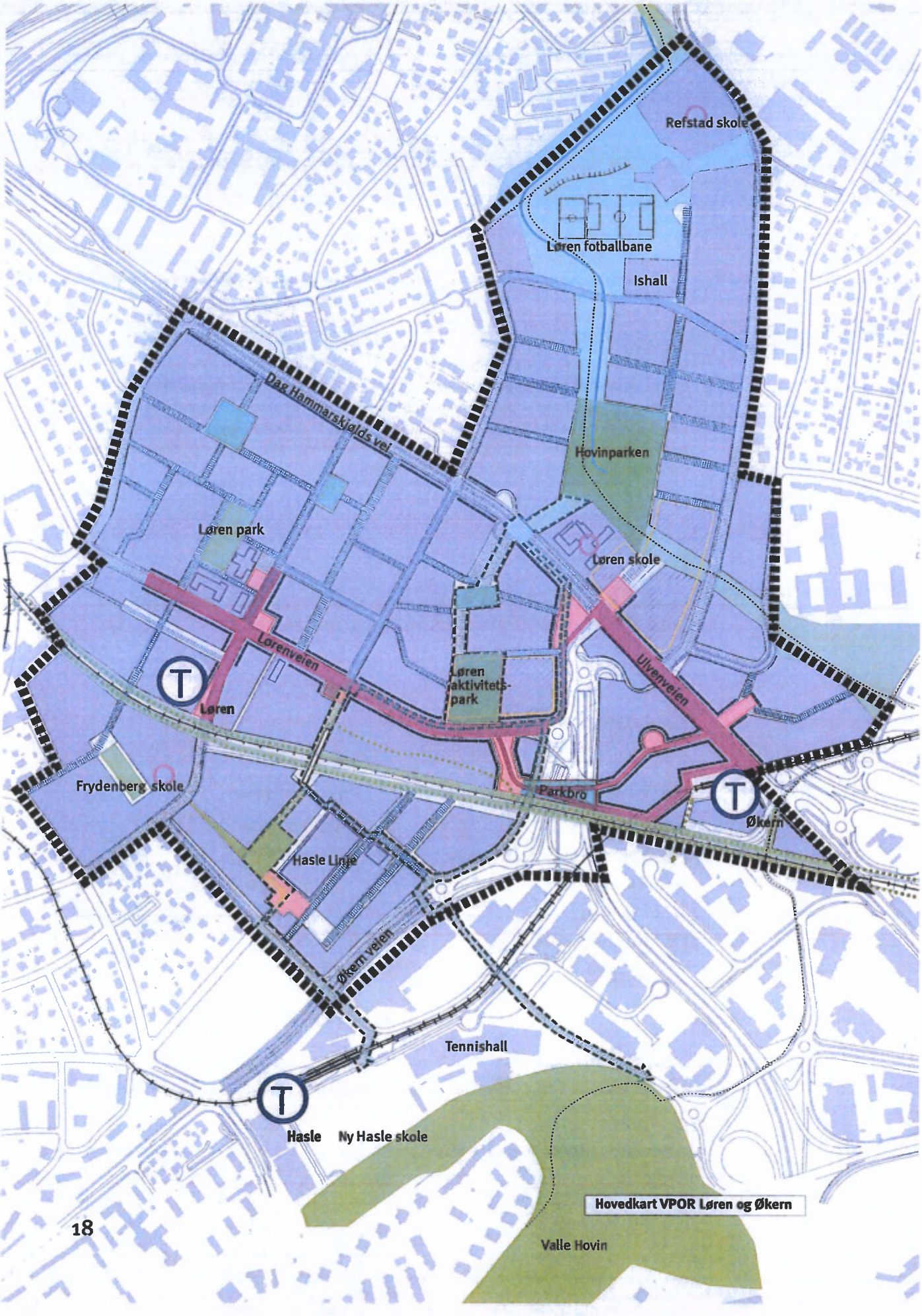


Første etasje ut mot gatene skal ha liv og aktiviteter. Aktive fasader med publikumsfunksjoner som service og butikker med utgang til strøksgate.
(Se side 37)

HOVEDPARK



Etablere en bypark som fungerer som områdepark for planområdet og omkringliggende boligområder. (Se side 24-25)


Refstad skole
Løren fotballbane
Ishall
Dag Hammarskjølds vei
Hovinparken
Løren park
Løren skole
Lørenveien
Løren aktivitets-park
Ulvenveien
Løren
Frydenberg skole
Parkbro
Økern
Hasle Linje
Økern veien
Tennishall
Hasle
Ny Hasle skole
Hovedkart VPOR Løren og Økern
Valle Hovin
18

4. VEILEDENDE PLAN FOR DET OFFENTLIGE ROM PÅ LØREN OG ØKERN

Utforming
Alle torg og møteplasser skal utformes i henhold til §5 i Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDPTM). Alle gater, parker og torg skal fremstå som offentlige og være tilknyttet offentlig tilgjengelig gate- og gangveinett. Offentlige rom, inkludert interngater eller gangveier, skal ikke overbygges. Torg og plasser markert i kartet kan endre avgrensning om andre hensyn gjør dette gunstig, men areal og kvaliteter skal ikke reduseres. Tiltakenes areal, kvaliteter og standard er beskrevet i dette kapitlet.

4.1 Hovedkart VPOR Løren og Økern

Hovedkartet viser offentlige rom som skal etableres på Løren og Økern. Tiltakene sorteres i kategoriene som brukes i Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Tegnforklaring:

Park/friområde:

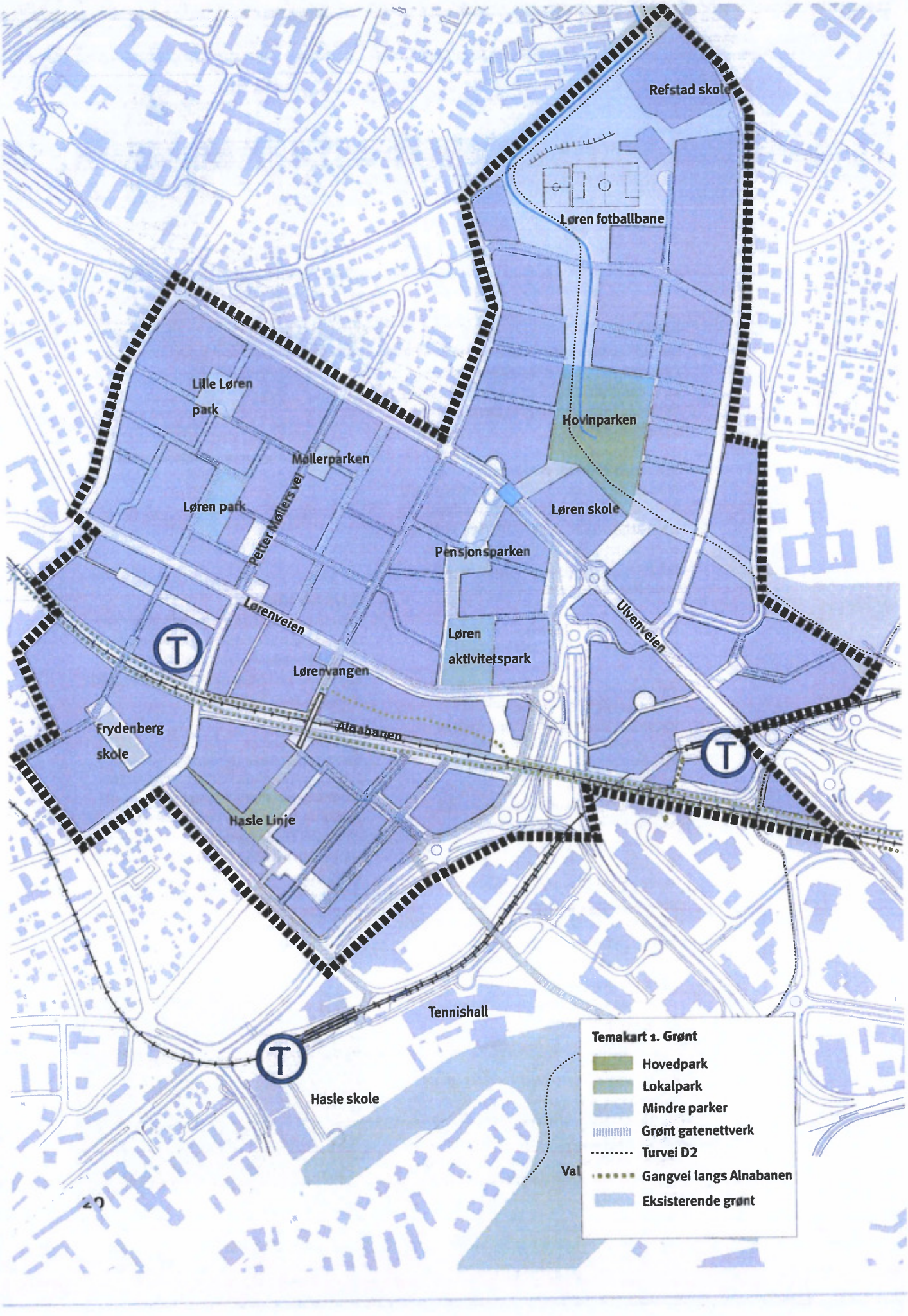
- Ny park
- Eksisterende park og friområde
- Bekkeåpning
- Turvei D2
- Grønn forbindelse

Torg/plasser/gater:

- Strøksgate
- Torg
- Gater og forbindelser
- Viktig krysning i plan

Annet:

- Aktive fasader
- Flerbrukshall - foreslått plassering (v. Løren aktivitetspark, under parken se s. 27 og 48)
- Skoler
- Bygg med kulturhistorisk verdi
- T-banestasjoner


Refstad skole
Løren fotballbane
Lille Løren park
Møllerparken
Hovinparken
Løren park
Peter Møllers vei
Løren skole
Pensjonsparken
Lørenveien
Ulvenveien
Løren aktivitetspark
Lørenvangen
Alnabanen
Frydenberg skole
Hasle Linje
Tennishall
Hasle skole
Temakart 1. Grønt
Hovedpark
Lokalpark
Mindre parker
Grønt gatenettverk
Turvei D2
Gangvei langs Alnabanen
Eksisterende grønt

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/810036/200
Uthentet 2024-01-30 09:58

4.2 Parker langs grønne koblinger

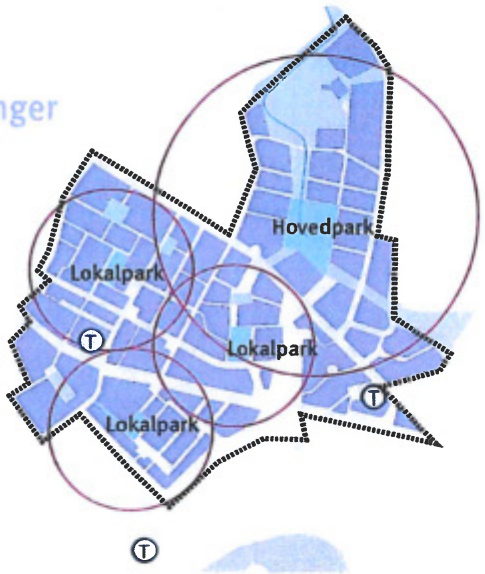


Diagram 5. Gangavstand til park

Parkhiarki
Det skal etableres flere nye parker på Løren/Økern. Disse vil ha ulike størrelser og program og inngå i et hierarki av parker i planområdet, som knyttes sammen av et grønt gatenettverk.

Hovedpark (Hovinparken)
Park på mer enn 25 dekar som tiltrekker seg mennesker fra en større del av området, også utenfor planområdet. Parken skal være et attraktivt målpunkt med store, grønne landskapsarealer med mulighet for ulike aktiviteter for varierte målgrupper.

Lokalpark-nabolagspark
(Løren aktivitetspark, Løren park, Hasle Linje)
Park på minimum 5 dekar som fungerer som grønt og luftig oppholdsareal og aktivitetssone i en tett utbygget del av byen. Parken skal gi rom for bråk og høylydte aktiviteter. Løren park fungerer som en nabolagspark, selv om det er uteoppholdsarealene til boligene slått sammen til et stort felles område.

Mindre parker (Lille Løren park, Møllerparken, Pensjonsparken)
Arealer som utløses av krav til torg og møteplasser i tilknytning til byggeprosjekter. Disse er offentlige arealer som fungerer som lommer for aktivitet og opphold i tilknytning til gatenettet. De skal ha beplantning, sittemuligheter og om mulig legge til rette for aktivitet for barn.

Avstand til park
Det er søkt etablert lokal/nabolagspark innen 250 meter fra alle boliger, og en hovedpark med maks 500 meter gangavstand. Som en ser av diagram 5 vil det på en del av Løren være mer enn 500 meter fra hovedparken til enkelte kvartal.

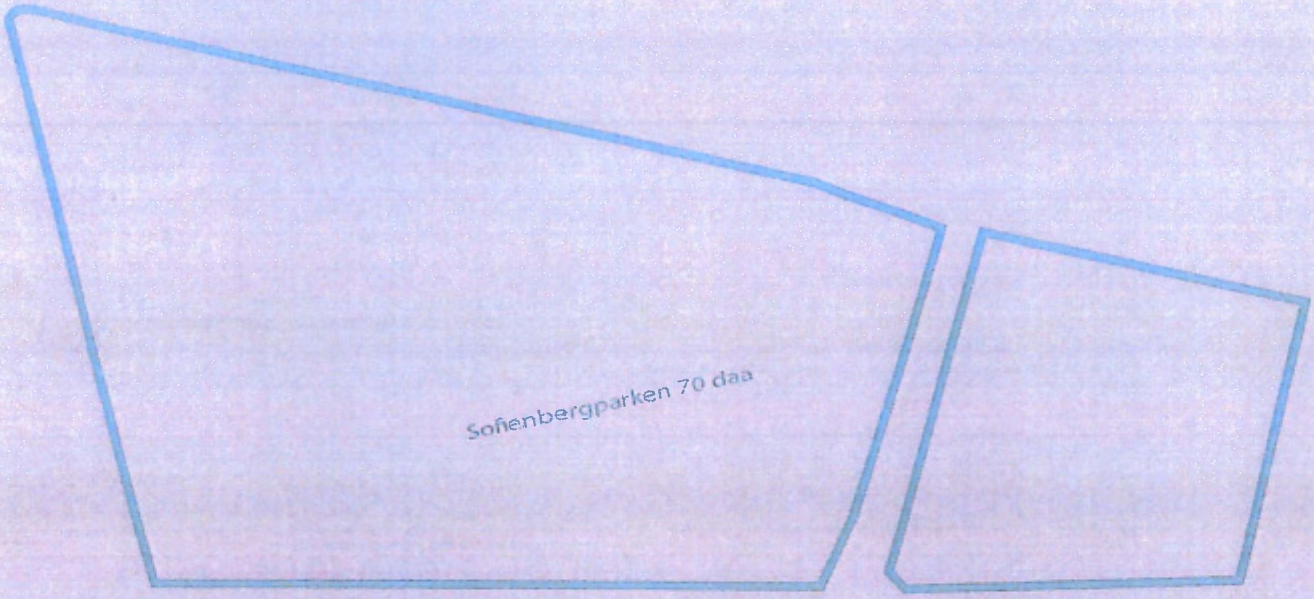
Grønt gatenenettverk
Grønne gater og gangveier som utgjør en attraktiv og trygg forbindelse mellom parker og aktivitetsarealer. Her skal det være beplantning og utforming av gatesnitt med hovedfokus på fotgjengere.

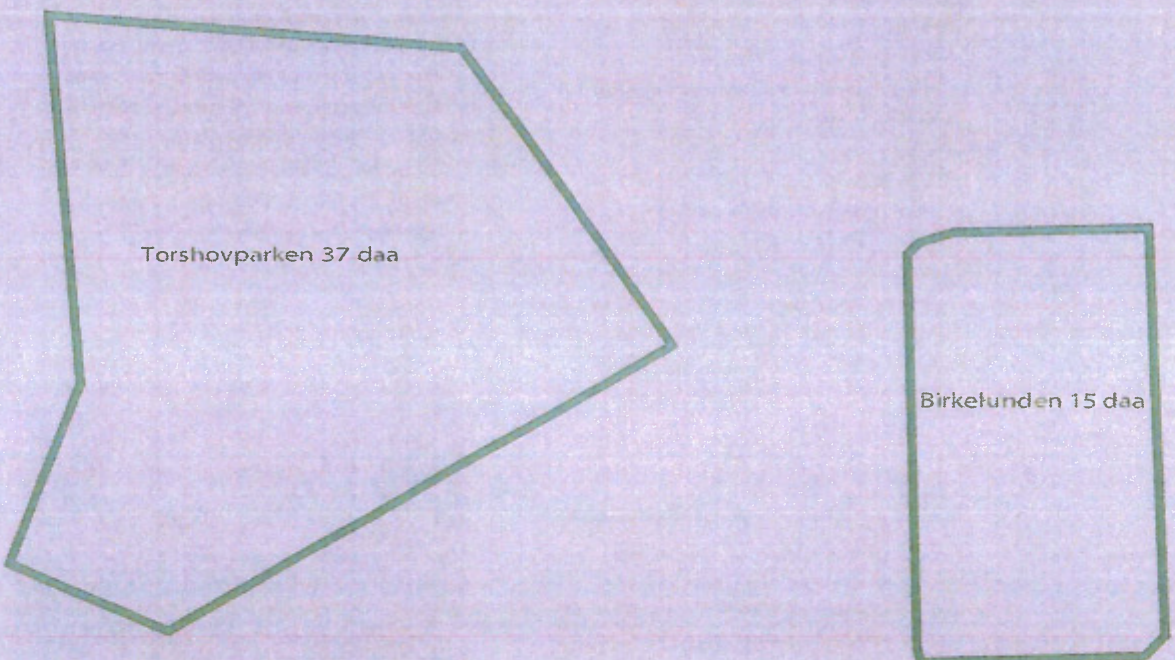
Nødvendighet
Behov for lokalpark er i vest dekket av Løren park (som allerede er overbelastet). Områdene øst for Petter Møllers vei, samt midtre og østre del av Lørenplatåets behov dekkes av Løren aktivitetspark. Hasle Linje-parken dekker i hovedsak behovet for lokalpark sør for Alnabanen. Hovedparken er nødvendig for alle prosjekt innenfor planområdet.

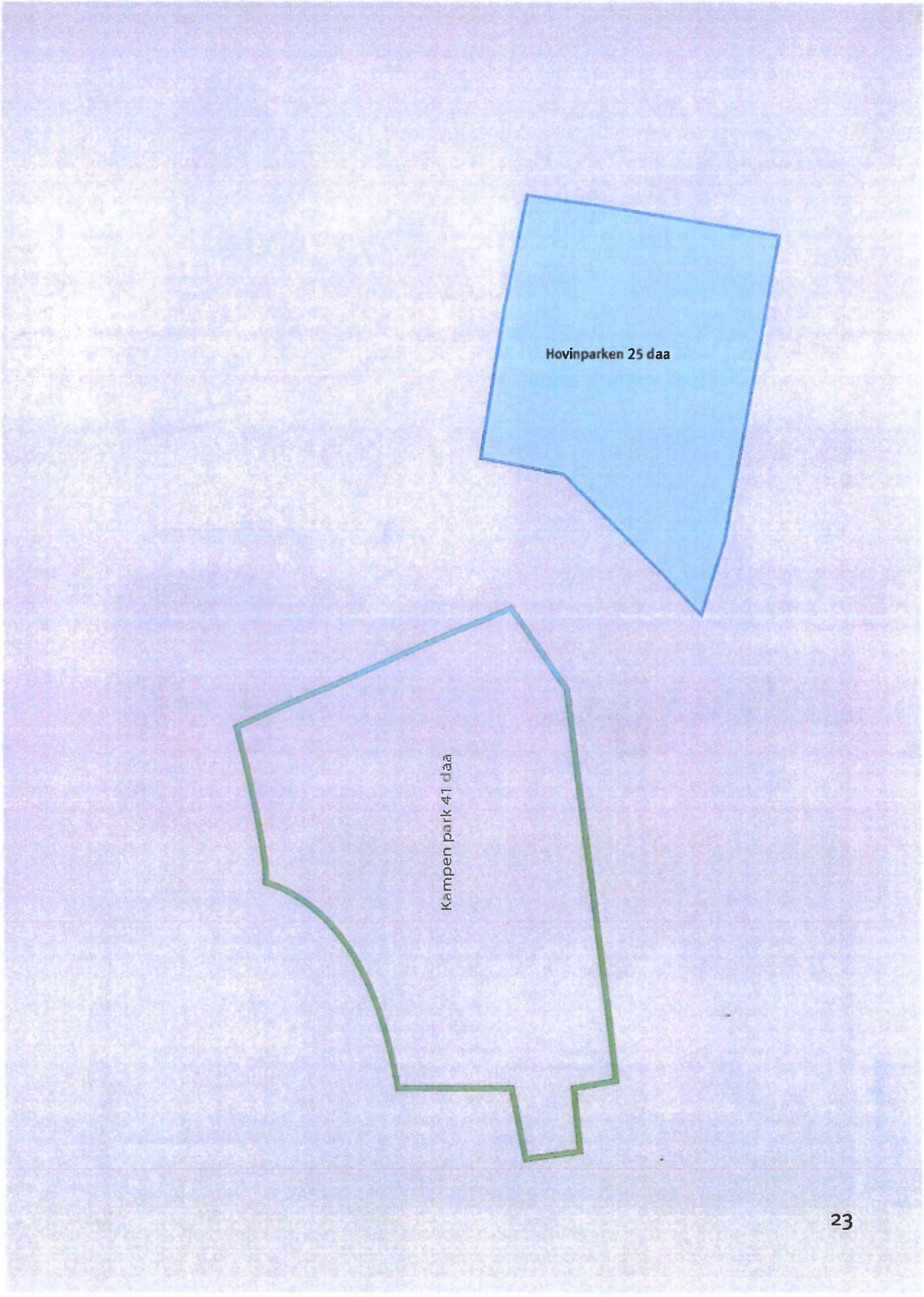
Løren park



4.2.1 Referanser størrelse park i Oslo 1:2500






Hovinparken 25 daa
Kampen park 41 daa

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/810036/200
Uthentet 2024-01-30 09:58



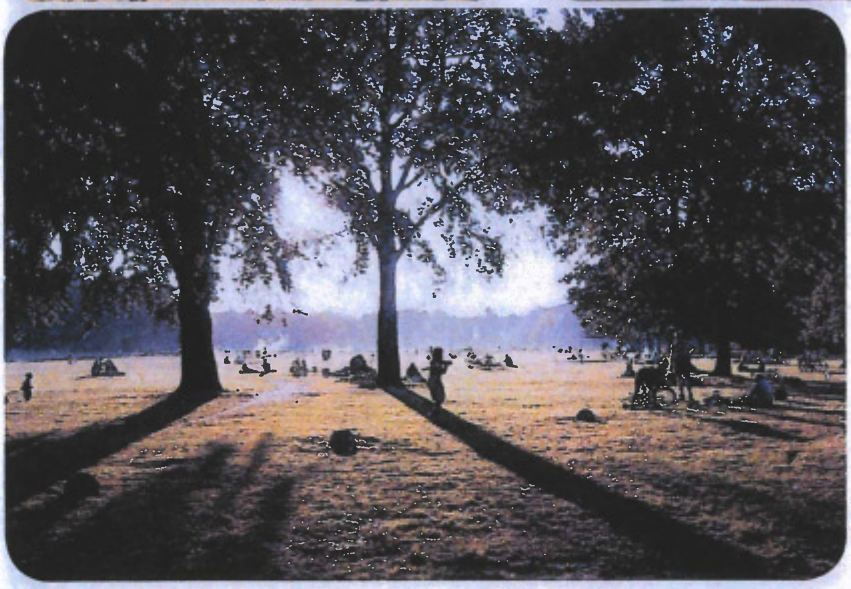






Diagram 6. Hovinparken





Referansebilder for Hovinparken: (inspirasjon program og utforming)

1. *Byparken, Drammen*
2. *Østre Anlegg, København*
3. *Ladeparken (Sirkusparken), Trondheim,*
4. *Verdensparken, Oslo*
5. *Fælledparken, København*

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/810036/200
Uthentet 2024-01-30 09:58

4.2.2 Hovinparken

Hovinparken skal bli den store hovedparken for områdets fremtidige innbyggere, som vil øke fra dagens ca. 4 000 til om lag 14 000. Lokalisert på Økern Torg-området får den nye byparken gode topografiske og klimatiske forhold. Parken defineres av omkringliggende bebyggelse, som gjør den til et tydelig, grønt rom.

Parken blir en utvidelse av turdraget hvor turvei D2 går gjennom Økern Torg-området. I tillegg knyttes parken til Løren gjennom en grønn kobling forbi Løren skole, over Dag Hammarskjølds vei og videre mot Løren aktivitetspark.

Hovinparken blir et attraktiv møtested, primært for beboerne på Løren, Økern og Hasle. Nærheten til Løren skole gjør parken til et identitetsskapende element som skolebarna lokalt vil ha en sterk tilhørighet til.

Hovinparken 1.1
Hovedpark
Areal: 25 daa (inkl. 10 daa allerede regulert til friområde)
Status: Foreslått i VPOR
Kvaliteter: Vannspeil. Rolige soner med sitteplasser. Soner for fysisk aktivitet, mosjon og aktivitet på åpne områder. Landskapsmessig beplantning. Rom for etablering av for eksempel torgplass for salg av sesongvarer.
Standard: Høy

Området kjennetegnes i dag av et stort innslag av harde flater og lite vegetasjon, noe som gir den nye parken en viktig lokal økologisk funksjon. Parken blir ikke bare viktig av hensyn til beboernes trivsel og utfoldelse, men vil også ha en økologisk verdi og bidra til forbedret lokalklima, luftkvalitet og fordrøyning.

Illustrasjon av mulig utforming Hovinparken, RDeco





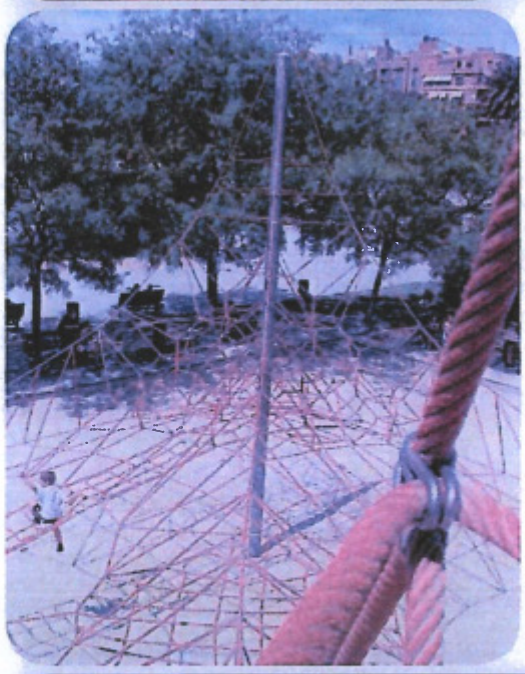




Diagram 7. Løren aktivitetspark





Referansebilder for Lørenparken: (inspirasjon program og utforming)

1. Verdensparken, Oslo

2. Dobbelt edderkoppnett, Valencia

3. Ballbane, København

4. Guldberg skole, København

5. Cuart Real de Santo Domingo, Granada,



4.2.3 Løren aktivitetspark

Løren aktivitetspark vil bli en viktig lokalpark for Lørenplatået, og vil ivareta behovet for en lokal park. Parken blir en møteplass, balløkke og lekeområde for områdets større barn, og således for alle beboerne innen planområdet. Parken skal gi de større barna plass for aktiviteter og utfoldelse som de mindre parkene ikke rommer. Lokalisert i området Lørenveien 64-68 vil parken bidra til å skape liv og aktivisere den østre delen av strøksgata. Dermed blir parken med på å styrke forbindelsen mellom Løren og Økern.

Løren aktivitetspark 1.2
Lokalpark
Areal: ca 7-9 daa
Status: foreslått i VPOR
Kvaliteter: Utfoldelse for større skolebarn gjennom arealkrevende aktiviteter.
Soner for fysisk aktivitet og aktiv lek.
Ballaktivitetssoner. Rolige soner med sitteplasser.
Standard: Høy

Løren aktivitetspark vil kunne dra veksler på flerbrukshallen foreslått etablert i samme område (se s. 48). Flerbrukshallen kan innpasses ved siden av Løren aktivitetspark, eller under parken, såfremt dette ikke går på bekostning av parkens anbefalte kvaliteter. Løren aktivitetspark vil bli en del av en grønn kobling mellom Hovinparken og Valle Hovin over Løren.

Illustrasjon av mulig utforming Lørenparken, ill. de Gayardon Bureau



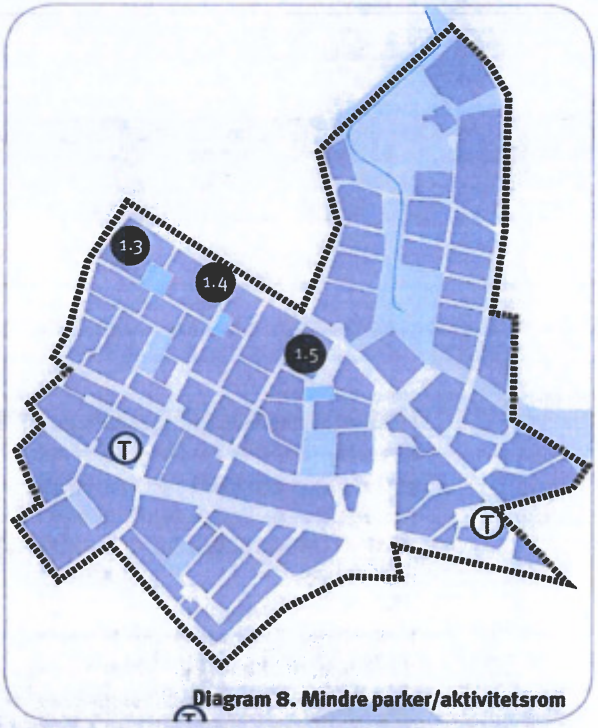


Diagram 8. Mindre parker/aktivitetsrom





Referansebilder for mindre parker: (inspirasjon program og utforming)

1. Spelparkplatz flamingstrasse, Berlin

2. New Urban Space, Frederiksberg, København

3. Bilde fra Kommunedelplanen for Tog og Møteplasser

4. Plug N Play, København





4.2.4 Mindre parker

I tillegg til ny hovedpark og nabolagsparken på Lørenplatået, er det behov for mindre parker på 1-5 daa lokalt på Løren. Disse parkene skal realiseres gjennom krav til areal til torg/møteplass fra omkringliggende bebyggelse.

Parkene skal ligge som aktive lommer i tilknytning til offentlig gangbart nett og i krysning mellom flere eiendommer, og vil være grønne, nære møteplasser og byrom for spontan lek, aktivitet og rekreasjon. Parkene vil ha en lokal funksjon ved å bryte opp harde, grå flater, forbedre lokalklima, luftkvalitet og mulighet for lokal fordrøyning. Gode solforhold på oppholdsarealer skal tilstrebes. Høyden på byggelsen sør og vest for parkene må tilpasses så parken får gode solforhold (§5 KDPTM).
Programmeringen av de mindre parkene skal sikre variasjon.

Lille Løren park 1.3
Areal: ca. 3,7 daa
Status: Foreslått i VPOR
Kvaliteter: Rekreasjon, lek
Standard: Normal

Møllerparken 1.4
Areal: ca 1,4 daa
Status: Foreslått i VPOR
Kvaliteter: Rekreasjon, lek
Standard: Normal

Pensjonsparken 1.5
Areal: ca 2 daa
Status: Foreslått i VPOR
Kvaliteter: Rekreasjon, lek
Standard: Normal


Refstad skole
Løren fotballbane
Ishall
VIKTIG FOTGJENGEROVERGANG
Hovinparken
1.A
Løren skole
1.B
URBANT OG GRØNT
Løren aktivitets park
2.B
TRÆR OG BEPLANTNING
2.C
1.C
Hasle Linjeparken
GJENNOMGÅENDE ELEMENTER
BREDT FORTAU
Økern veien
Tennishall
Ny Hasle skole
Temakart 2. Grønn forbindelse
Grønn kobling
Torg
Aktive fasader
Parker
Bredt, beplantet fortau
Eksisterende grønt
Valle Hovin

4.2.5 Trygge og grønne koblinger

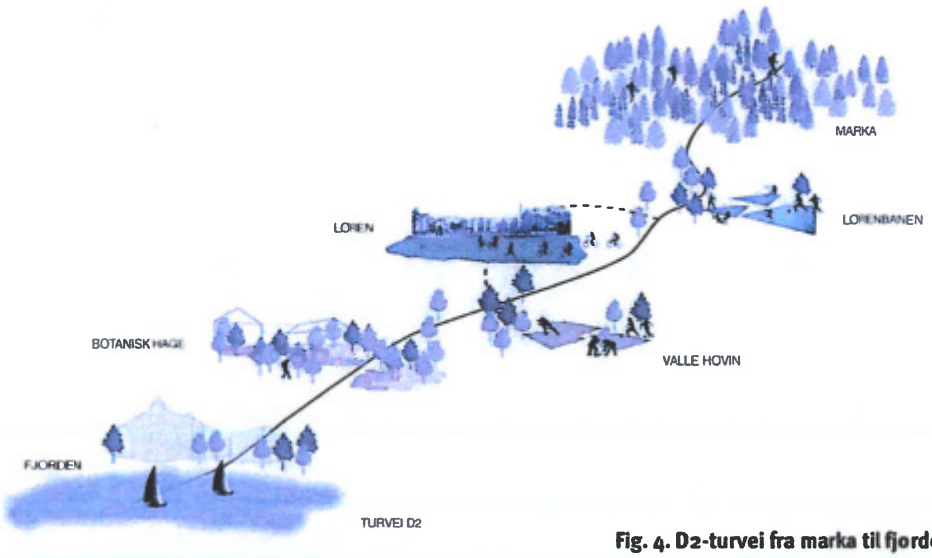


Fig. 4. D2-turvei fra marka til fjorden

Trygge, grønne koblinger tilrettelagt for myke trafikanter knytter Løren og Økern sammen med store grønt- og idrettsområder i nord og sør og gir en trygg skolevei for barna som går på Løren skole og Hasle skole.

Forbindelsene gjøres som integrerte grep i den bymessige utviklingen gjennom å lage dedikerte og tydelig fotgjengeroverganger i gateplan og gi grønt preg til gatene gjennom beplantning av trær, busker og blomster og sekvens av parker. Koblingene skal være tydelige og godt lesbare.

Grønn hovedkobling

1.A Knytter sammen turvei D2, Hovinparken, Løren skole og Lørenplatået:
- Lysregulert, trygg krysning i gateplan over Dag Hammarskjølds vei.

1.B Gang- og sykkelforbindelse mellom Dag Hammarskjølds vei og Lørenveien:
- Bred, grønn kobling mot sør forbi liten park planlagt i Lørenfaret 1-3 (Pensjonsparken), gjennom Løren aktivitetspark til østre del av Lørenveien.

1.C Forbindelse mellom Lørenveien og Hasle
- Urban forbindelse med brede, trygge fortau langs Økernveien, under Alnabanen og videre over kryss/rundkjøring i Økernveien. Denne planlegges videre som en grønn forbindelse sørover utenfor planområdet og treffer på turvei D2 ved Valle Hovin.

Sekundær kobling

2.B Gang- og sykkelforbindelse mellom Dag Hammarskjølds vei og Lørenveien:
- Grønn, urban forbindelse mot sør-øst ned Dag Hammarskjølds vei og videre mot østre del av Lørenveien. 7 meter bredt fortau med beplantning og aktive fasader.

2.C Forbindelse mellom Lørenveien og Hasle
- Grønn forbindelse gjennom aktivt sambruksareal i Lørenvangen fortsetter videre som gangbro over Alnabanen og til Hasle Linje-parken. Derfra går en grønn forbindelse langs Haslevangen. Denne skal føres videre over Økernveien. Utenfor planområdet fortsetter forbindelsen over t-banelinjen og Teglverkstomta mot Hasle skole.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/810036/200
Uthentet 2024-01-30 09:58

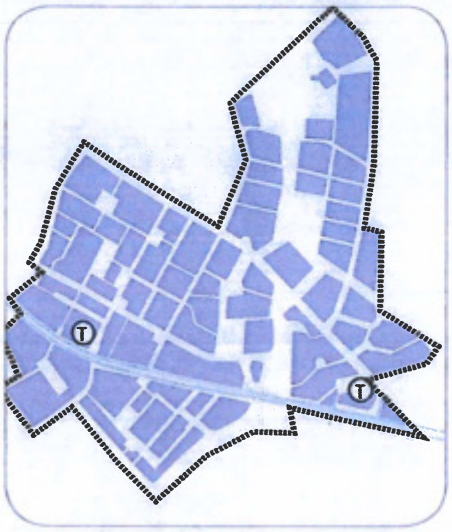


Diagram 9. Gangvei langs Alnabanen

1. The High Line, NY

2. Den grønne sti, København

3. Alnabanen gjennom Løren







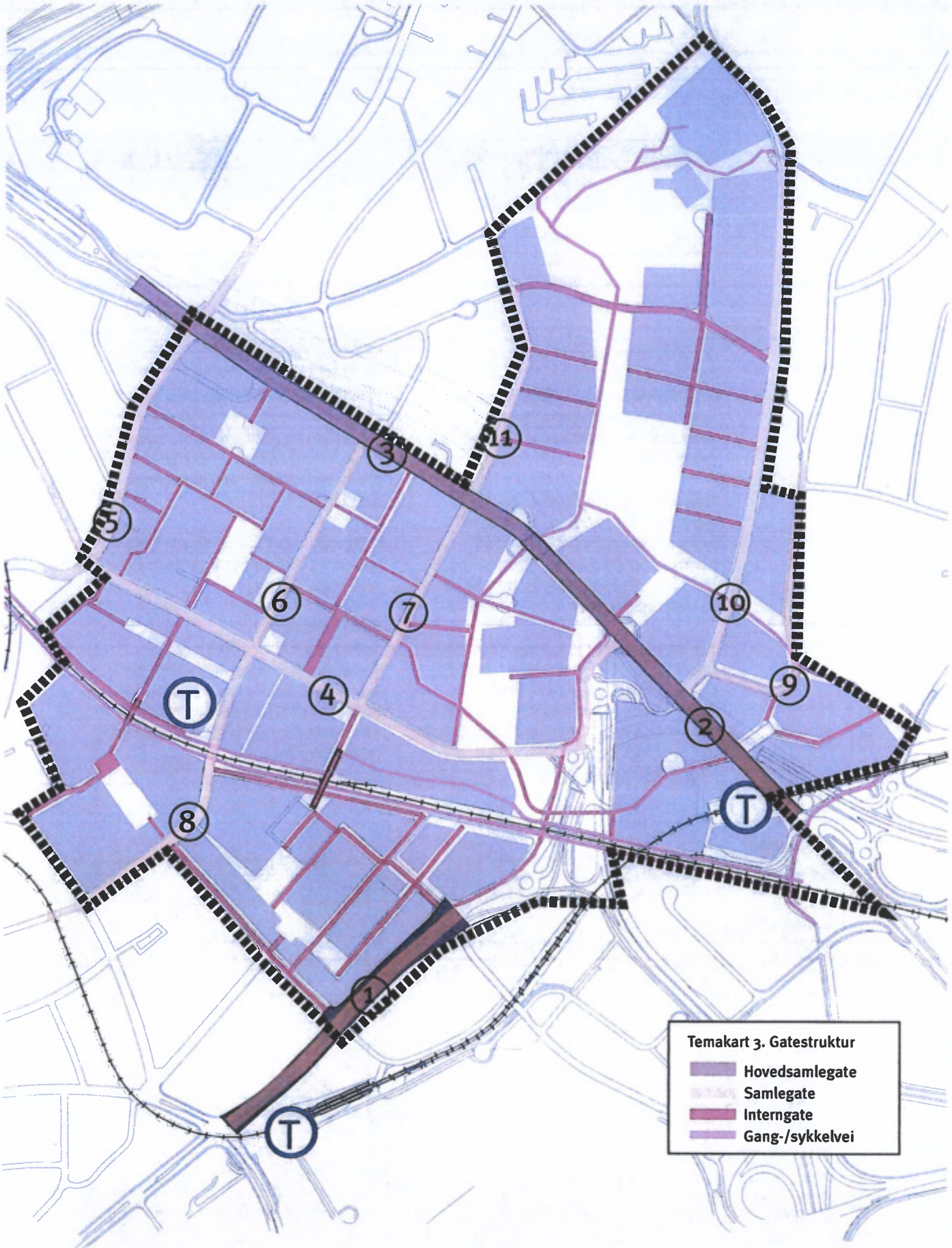
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/810036/200
Uthentet 2024-01-30 09:58

4.2.6 Gangvei langs Alnabanen

Alnabanen skjærer gjennom området fra Sinsen til Haraldrud. I dag er Alnabanen en jernbanestrekning for godstrafikk. Det foreslås gangvei både på nord- og sørsiden for å bedre sammenknytningen i området. Dette vil også bli en trygg forbindelse mellom Løren og Økern t-banestasjoner. Gangvei på sørsiden vil også bli utformet for sykkel.

Fig. 5. Alnabanen som mulig fremtidig grønn forbindelse gjennom Hovinbyen. Den grønne forbindelsen kan bidra til å knytte byen sammen fra Sinsen, over Løren, Økern, Hasle, Ulven og Haraldrud til Alna og Breivoll.




1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
T
T
T
Temakart 3. Gatestruktur
Hovedsamlegate
Samlegate
Interngate
Gang-/sykkelvei

4.3 Gater og forbindelser

Bevegelser for ulike trafikanter
Det skal være et tydelig veihierarki på Løren. Det skilles mellom tre ulike typer gater: Hovedsamlegater, samlegater og interngater. De har ulik grad av prioritering av biltrafikk.

Hovedsamlegatene går gjennom planområdet og er viktige overordnede forbindelser i byen. De har fokus på fremkommelighet for kollektivtrafikk og biler, men også på å sikre gode forhold for syklister og fotgjengere.

Samlegatene er viktige gater som gir god intern tilgjengelighet og knytter Løren og Økern til omkringliggende områder. De inngår i bystrukturen og skal sørge for et oversiktlig kjøremønster og biltilgjengelighet der det trengs, i tillegg til god fotgjenger- og sykkeltilgjengelighet.

Interngater er mindre gater som fungerer som adkomst til eiendommene. I disse gatene er bil og sykkel underordnet fotgjengere, og deler av enkelte gater er kun for gående/syklende. Disse gatene har en viktig funksjon som møteplasser for beboerne i nabolaget og kan utformes som gatetun.

Gangveier er delt inn i dedikerte gangveier gjennom boligområder, og turveier langs grøntdrag og parker.

Sykkelforbindelser
Sykkel foregår i sykkelfelt langs de viktigste gatene og egen sykkelvei gjennom grøntdraget. Resten av området skal være godt tilrettelagt for sykkel, men da som en del av saktegående trafikk uten dedikerte sykkelsoner (se s. 40).

Veier i planområdet

Nr	Navn på gate	Type gate	Trafikkhierarki (i prioritert rekkefølge)	Tilleggs-funksjoner	Status	Gate-bredde
1	Økernveien sør	Hovedsamlegate			Viktig tiltak	30 m
2	Ulvenveien	Hovedsamlegate/strøksgate			Påbegynt	25 m
3	Dag Hammarskjøldsvei	Hovedsamlegate			Ferdig regulert	25 m
4	Lørenveien	Samlegate/strøksgate			Påbegynt	20 m
5	Sinsenveien (/Hasleveien)	Samlegate			Viktig tiltak	20 m
6	Peter Møllersvei	Samlegate			Påbegynt	15 m
7	Lørenvangen	Samlegate			Delvis regulert	15 m
8	Frydenbergveien	Samlegate			Ferdig regulert	15 m
9	Økernveien nord	Samlegate			Viktig tiltak	15 m
10	Økern Torgvei	Samlegate			Viktig tiltak	15 m
11	Spireaveien	Samlegate			Viktig tiltak	15 m
		Interngater			Viktig tiltak	15 m
		Gang-/sykkelveier			Viktig tiltak	5m

Breddene er veiledende, og endelig gatebredde avgjøres i reguleringsplan.

4.3.1 Gata som byrom

Fra vei til gate
Det er sentralt for et transformasjonsområde som Løren og Økern at veiene skifter karakter til gater. Det er allerede i gang en endring av viktige veier i planområdet, som Lørenveien, Dag Hammarskjølds vei og Ulvenveien, fra å være barrierer i området til å bli bymessige gater som knytter byen sammen. Dette kan gjøres gjennom å sikre gode gaterom, mange trygge krysningspunkter i plan og gjennom møblering og beplantning som inviterer til fotgjengertrafikk og opphold i gatene. Det ligger et eksisterende veinett på Løren som sammen med eiendomsgrensene danner konturene av en kvartalstruktur. Denne strukturen videreføres og fullføres for å få et helhetlig og finmasket gatenett på Løren.

Gaterom
Løren har gjennomgått en bymessig utvikling, men fortsatt preges store deler av planområdet av utflytende arealer og trafikksoner. Løren er en utvidelse av indre by og det er viktig å sikre en bymessig utforming av de offentlige rom. Gatene skal utformes som gater integrert i en bymessig struktur, med tilstøtende fasaderekker som danner gaterom. Det blir viktig å sikre at fasadene blir liggende slik at de strukturerer de utflytende arealene til gode byrom.

Beplantning
Løren oppleves grått og det er stort behov for grønne arealer i området. Det bør i tillegg til parkene sikres beplantning i gatene slik at disse også oppleves grønne og kobler sammen parkene med det finmaskede gatenettet. Dette vil bidra til å gjøre Løren til et attraktivt nabolag å bevege seg i til fots.

Krysninger i plan
For å sikre at fotgjengere blir prioritert i trafikken bør det benyttes lysregulerte, opphøyde, brede krysninger i plan på viktige krysningspunkter. Dette vil sikre trygge koblinger til skoler og grøntområder for beboerne på Løren. Kryssing av gater i plan gir en bedre sammenvevd struktur enn kryssing med over- og underganger, og forenkler lesbarhet for fotgjengere.



1. Bygdøy Allé, Oslo

2. Shibuya Station, Tokyo

3. The Zebra Crossing Project (Cehovin), Ljubljana





4.3.2 Kantsonene

Byrommets vegger
Det er aktiviteten og innholdet langs ytterkantene av torg og gater som avgjør hvilket liv de fylles med.
Kantsonene omhandler grensesnittet mellom det offentlige og private.
De offentlige rommene defineres av bygningene, som gir torgene og gaterommene form og innhold. For å unngå store, utflytende og golde plasser må bygningene rundt aktivt ramme inn, definere og gi rett skala til rommene.

KDP Økern legger til rette for en høy tetthet i planområdet. Flere steder i området er det åtte etasjer høye bygninger, og det planlegges for en høy tetthet også i kommende prosjekter. Dette har stor innvirkning på gate- og byrommene og det må vurderes for hvert utviklingsprosjekt hva som er rett og akseptabel høyde på bygninger ut mot viktige parker, byrom og gater.

Aktive fasader
Aktive fasader skal ha publikumsrettede funksjoner i første etasje, store vindusflater, minimum 4 meter takhøyde i førsteetasje, førsteetasjer som ligger på nivå med

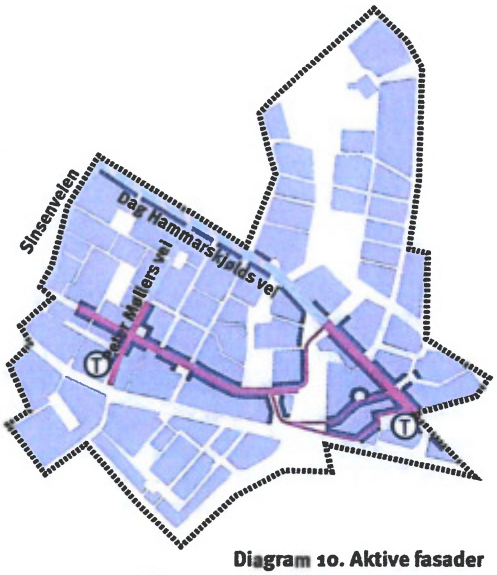


Diagram 10. Aktive fasader

Aktive fasader
Strøksgate
Henvendelse mot gaten

bygulvet og maksimalt 10 meter avstand mellom inngangsdører. I noen tilfeller kan første etasje midlertidig åpnes for andre funksjoner, selv om det er markert som en aktiv fasade. Det skal da tilrettelegges for publikumsrettede funksjoner (aktive fasader) som en mulighet i fremtiden.

I Dag Hammarskjølds vei, Sinsenveien samt nordre del av Peter Møllers vei er det ikke krav om publikumsrettede funksjoner i første etasje, men bebyggelsen skal ha inngang og henvendelse mot gaten for å aktivisere gaterommet og bidra til byliv og trygge gater.



Swedenborgsgatan, Stockholm



Lørenveien, Oslo

4.3.3 Hovedsamlegater

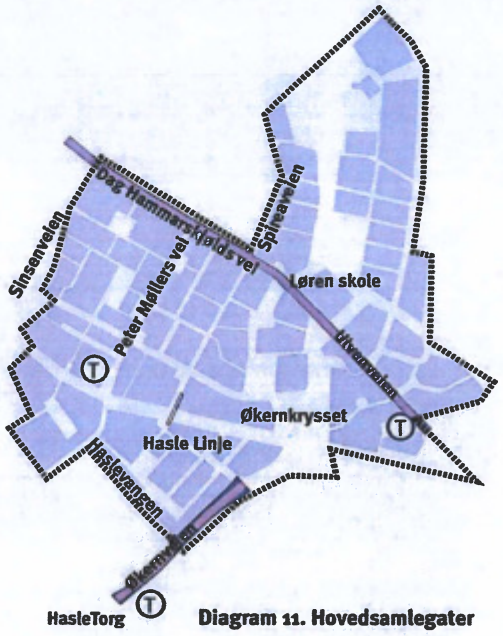


Diagram 11. Hovedsamlegater

Hovedsamlegate

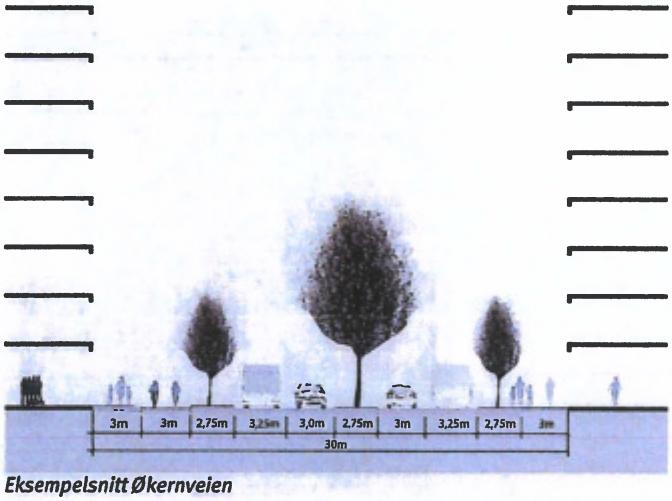
Dag Hammarskjølds vei
Gamle Ring 3, Dag Hammarskjølds vei er planlagt fedigstilt i 2015. Den er regulert som en bygate med kollektivfelt, bilfelt, sykkelfelt og brede fortau. Den bør utformes som en allé i tråd med høringsutkast til kommuneplan. Det er planlagt kryssing i plan ved Sinsenveien og Spireaveien. Det vil bli viktig å få til gode krysninger i plan med høy kvalitet ved Løren skole og ved Peter Møllersvei. Det blir også viktig at bygningene på sørsiden av Dag Hammarskjølds vei får innganger og henvendelse ut mot gata for å bidra til aktivisering av gateplan, samt at de ligger som avgrensning av gaterommet med tydelig fasadelinje mot Dag Hammarskjølds vei (byggelinje).

Krysningen av Dag Hammarskjølds vei i plan mellom Løren og Løren skole anses som nødvendig for barn og andre beboere for å få en trygg og enkel tilgang til Hovinparken, Løren skole og turdraget D2. Derfor foreslås denne krysningen som et VPOR-tiltak.

Økernveien
Økernveien er en viktig forbindelse mellom Ring 2 og Ring 3. Den har i dag et bredt gatesnitt fra Hasle Torg forbi Hasle Linje, før den går over til riksvei. Den aktuelle strekningen gjennom planområdet har et stort potensial til å bli en bymessig gate med kvaliteter som kan binde deler av byen sammen på tvers av gata, og ikke fungere som en barriere som den gjør i dag. Dette kan gjøres ved å ha krysninger i plan med høy kvalitet i krysset ved Haslevangen og rundkjøringen ved Hasle Linje. Det må bygges fasader med innganger og henvendelse mot gata på begge sider for å danne et bymessig gaterom.



Kirkeveien, Oslo



Eksempelsnitt Økernveien

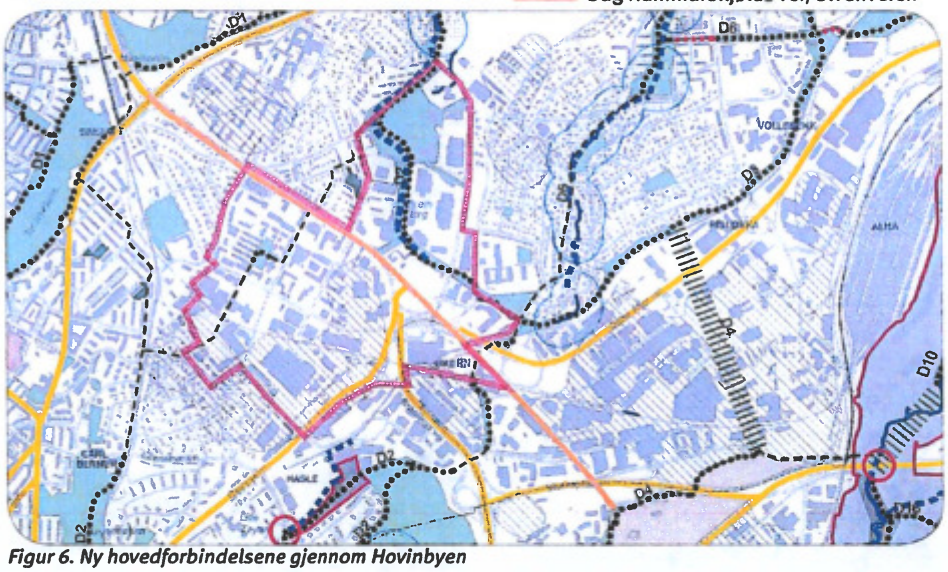
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/810036/200
Uthentet 2024-01-30 09:58

Ulvenveien
Ulvenveien er forlengelsen av Dag Hammarskiølds vei østover forbi Økernsenteret. Gata skal bli den viktigste forbindelsen gjennom Hovinbyen. Dette blir en viktig handlegate i planområdet og er planlagt som en del av strøksgata på Løren og Økern. Tilstøtende bygninger skal ha fasader som danner et gaterom, og førsteetasjene skal ha publikumsrettede funksjoner som handel og servering for å aktivisere gata.



Ulvenveien, ill. Steen & Strøm

Økernkrysset
Økernkrysset er området hvor de to riksveiene gjennom området møtes, i tillegg til flere store kommunale veier. Riksveiene går ett nivå under bakken. Ulvenveien og Økernveien møtes på bakkeplan. I tillegg er det en rekke rundkjøringer som kobler veisystemene sammen. Området oppleves i dag som et stort, utflytende og uoversiktlig trafikkareal, utilgjengelig for fotgjengere. Trafikkarealet skaper et unaturlig skille mellom Økern og Løren. Det må etableres gode, lesbare og brede gangforbindelser i krysset for å dempe barrierevirkningen. Det blir viktig å strukturere tilstøtende bebyggelse med fasader ut mot krysset for å gjøre det til et mer definert byrom og øke lesbarheten i området.



Figur 6. Ny hovedforbindelsene gjennom Hovinbyen

4.3.4 Samlegater

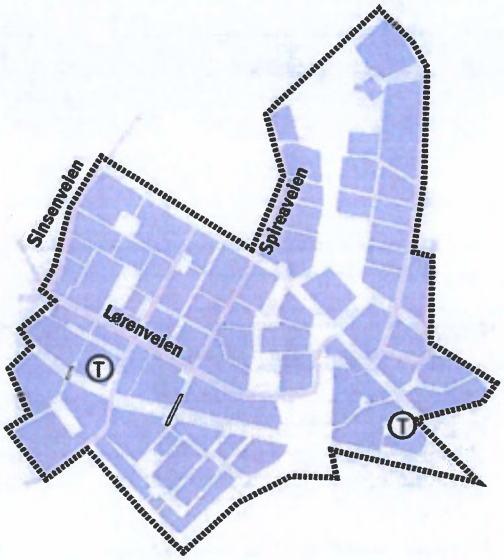


Diagram 12. Samlegater

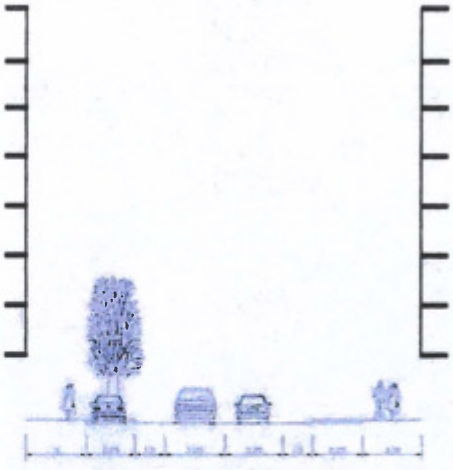
Samlegater

Samlegatene i området er alle eldre veier fra da Løren var et industriområde. Noen har påbegynt en oppgradering og det er viktig at alle gatene oppgraderes i takt med utviklingen av området.

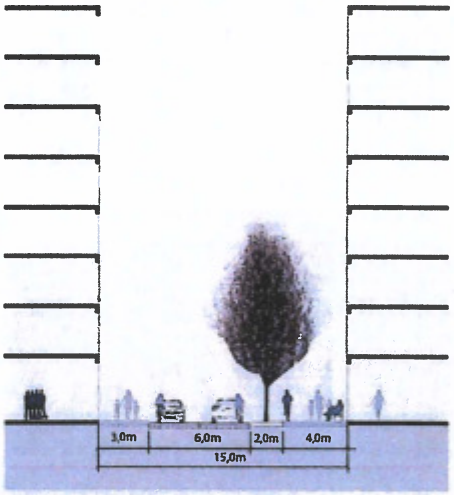
Lørenveien og Sinsenveien er de viktigste samlegatene i området, og har et bredere snitt enn de andre samlegatene. Gatebreddene på samlegatene er i hovedsak 15 meter. Dette fordeles på 6 meter til bil og sykkel, 7 meter til gange og 2 meter til beplantning og eventuell gateparkering. Innenfor disse breddene kan snittet utformes ulikt etter mengde biltrafikk, solforhold, beplantningsbehov, nærhet til park og tilknytning til grøntdrag osv. Sinsenveien, som er en av de viktigste samlegatene, bør også ha plass til sykkelfelt på hver side av kjørebanene.

Lørenveien er delvis opparbeidet, med et tverrsnitt på 20 meter, noe som bør videreføres frem til Økernkrysset.

Spireaveien bør utformes som en intergate i øst-vest retning.



Ekisterende snitt Lørenveien (Selvaag)



Eksempelsnitt samlegate 15 m

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/810036/200
Uthentet 2024-01-30 09:58

4.3.5 Interngater

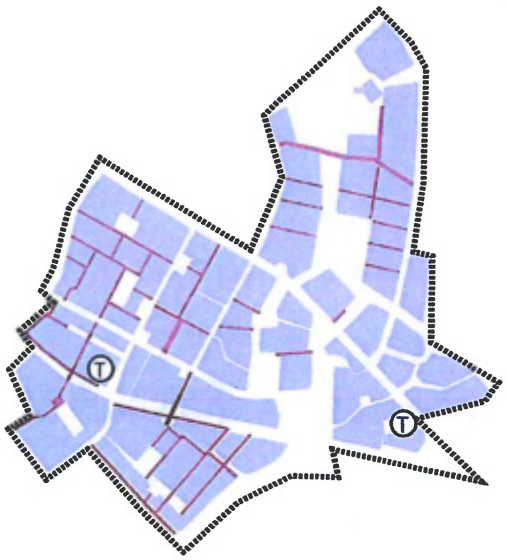


Diagram 13. Interngater

Interngater

Interngatene danner den finmaskete gatestrukturen på Løren og er viktige for å oppleve Løren som et gåvennlig og barnevennlig nabolag. Det samme tverrsnittprinsippet, med gatebredde 15 meter med variasjon innenfor bredden, gjelder her som for samlegatene, men i interngatene varierer trafikkforhold mer. Her vil det også være gater uten biltrafikk, som kan få større preg av gang- og oppholdsareal. På den måten kan disse gatene fungere som gode oppholdsrom på Løren og inngå som viktige gaterom i det overordnede grepet med sekvenser av parker, grøntdrag og torg. Gatetun vil være en god løsning for flere av disse interngatene.

Bredden på 15 meter, regnes fra vegg til vegg og kan i noen tilfeller inkludere areal til forhager. Interngater kan være gater, gatetun eller brede allment tilgjengelige gang- og sykkelveier. Minimumsbredden for det offentlige samferdelsområdet skal være 6 meter. Dette avgjøres i den enkelte reguleringssak. Det må presiseres at det skal være en gjennomgående forbindelse som tydelig fremstår som offentlig.

1. Møregaten, Bergen
2. Van de Veldestraat, Amsterdam





4.3.6 Sykkeforbindelser

Sykkelforbindelser
Det foreslås to nye sykkelveier i nord-sør retning gjennom planområdet. Den ene er sykkelfelt i Sinsenveien og den andre er en sykkelvei langs D2 gjennom Økernkrysset og under Alnabanen til sykkelfelt i Økernveien. Når sykkelveien følger D2 gjennom turdraget forbi Hovinparken, er det viktig at den utformes på en måte som ikke gjør det farlig å bevege seg for fotgjengere og barn.

I øst-vest-retning er det allerede opparbeidet sykkelfelt i Lørenveien. Det er regulert inn sykkelfelt i Dag Hammarskjølds vei og Ulvenveien. Det foreslås et supplement til hovedsykkelveinettet i planområdet. Ett av mulige tiltak er å innføre en hurtiggående sykkeltrase langs Alnabanen. Denne kan fungere som en effektiv sykkeltrase, som kobler den sørlige delen av Groruddalen på sykkelnettet videre vestover til Sinsen. Det kan også bidra til å redusere sykkeltrafikken i Lørengata, noe som anses som en fordel. De blå linjene i kartet nedenfor viser hvordan de nye sykkeltraseene kobler seg på hovedsykkelveinettet. Prikkete linjer er ikke spesielt tilrettelagt for syklel.

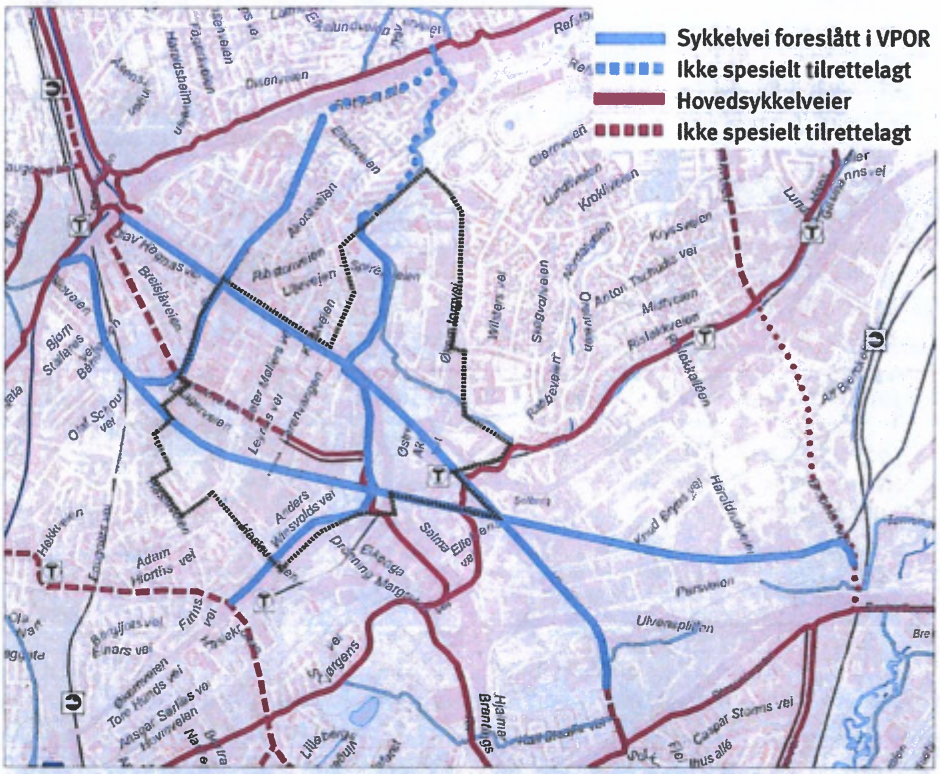


Fig. 7. Hovedsykkelkart for Oslo kommune med foreslåtte supplerende sykkelforbindelser.







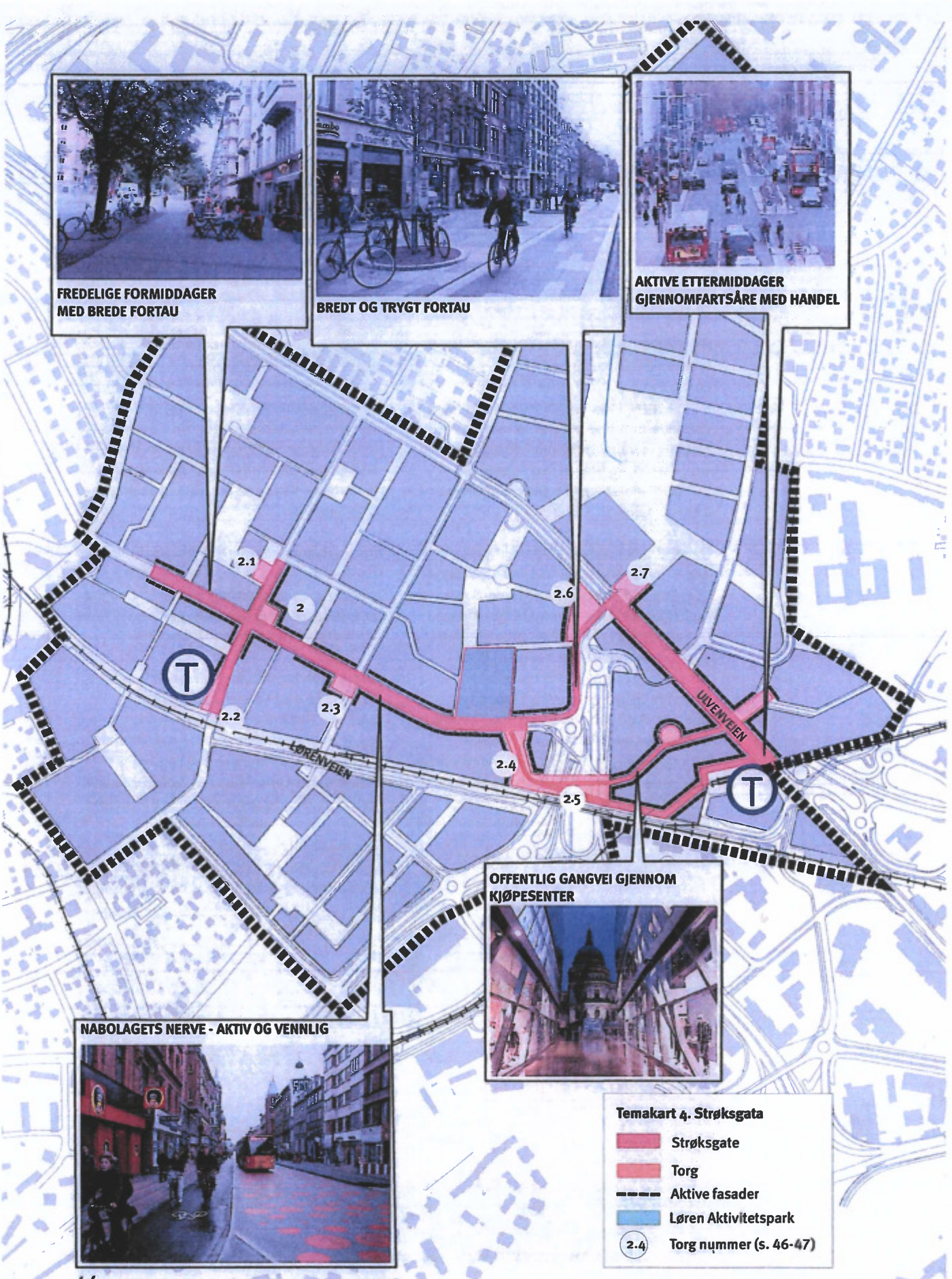
1. Amsterdam

2. Vester Voldgate, København

3. H.C Andersens Bvd., København

4. Den grønne sti, København




FREDELIGE FORMIDDAGER
MED BREDE FORTAU
BREDT OG TRYGT FORTAU
AKTIVE ETTERMIDDAGER
GJENNOMFARTSÅRE MED HANDEL
2.1
2
2.2
2.3
2.4
2.5
2.6
2.7
LØRENVEIEN
ULVENVEIEN
OFFENTLIG GANGVEI GJENNOM
KJØPESENTER
NABOLAGETS NERVE - AKTIV OG VENNLIG
Temakart 4. Strøksgata
Strøksgate
Torg
Aktive fasader
Løren Aktivitetspark
2.4 Torg nummer (s. 46-47)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/810036/200
Uthentet 2024-01-30 09:58

4.3.7 Strøksgata

Handlegate med varierende puls
Lørenveien er en påbegynt strøksgate for Løren. Det er aktive fasader i første etasje ut mot Løren torg og Lørenveien. Strøksgata skal videreutvikles østover for å skape en aktiv og attraktiv forbindelse mellom Løren og Økern. Det vil samtidig gi en god forbindelse mellom Økern og Lørens t-banestasjoner.

Det eksisterende tverrsnittet videreføres til enden av Lørenveien. Her deler strøksgata seg. Den ene forbindelsen går nordover langs Økernkrysset og opp til Ulvenveien. Den andre går videre på en bred parkbro over Økernkrysset. Det bør være flere offentlige forbindelser til Ulvenveien gjennom Økernsenteret for å oppnå en tilstrekkelig finmasket bystruktur. Temakart 4 viser regulert forbindelse gjennom Økernsenteret og foreslått forbindelse langs Alnabanen og forbi Økern t-banestasjon. Langs Økernkrysset foreslås strøksgata med et bredt, beplantet gangfelt med aktive fasader.

Plasser og torg langs handlestrøket skaper varierte romlige sekvenser, og aktivitetsnivået vil endres ettersom program og funksjoner langs gaten (diagram 14) varieres. Ved å forsterke forbindelsen mellom Løren og Økernsenteret gis det mulighet for at handel langs Lørenveien kan trekke veksler på aktiviteten skapt av Økernsenteret.

Det vil dannes naturlige tyngdepunkter ved t-banestasjonene Løren og Økern. Det er viktig å gi de to andre kryssene i strøksgata interessante og viktige program for å få hele strøksgata til å fungere (diagram 15).

Ved avslutning av Lørenveien planlegges det et torg med handel, samt en bred parkbro. Disse illustreres i punkt 2.4 og 2.5 i temakartet. Det anbefales å anlegge en flerbrukshall og park i tilknytning til nedre del av Lørenveien. En flerbrukshall vil generere aktivitet og trekke folk til området. Ved krysset Lørenveien/Ulvenveien anbefales for eksempel kafe, idrett og bibilotek som funksjoner. I tillegg vil Løren skole være et aktivt område på dagtid.

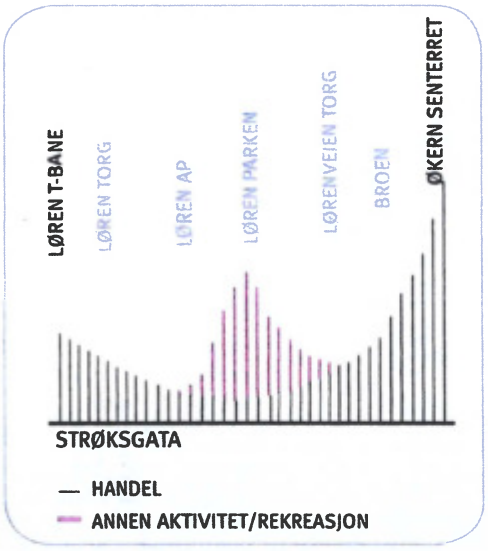
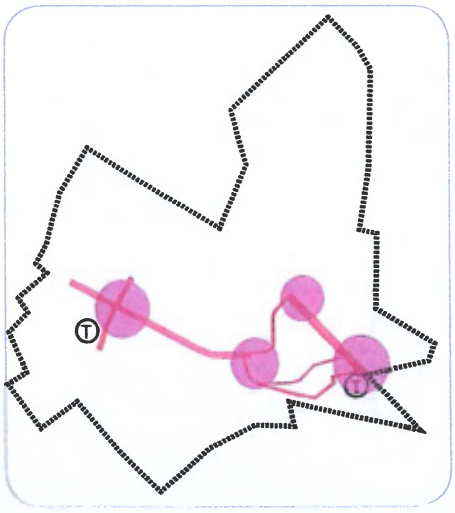


Diagram 14. Aktivitet Lørenveien


Diagram 15. Tyngdepunkt Strøksgata

4.3.8 Torg og plasser langs strøksgata

Torg og plasser plasseres langs strøksgata for å skape interessante sekvenser, aktivitet og varierte romlige forløp langs strøksgaten. Alle plassene skal være lett tilgjengelige og ha offentlig karakter. Alle plassene skal utformes etter § 5 i Kommunedelplan for torg og møteplasser Ved programmering av sentrale torg bør det vurderes om det skal være et returpunkt der.

2

Eksisterende Løren Torg
Overordnet plass/torg
Areal: ca 700 m2
Status: Ferdig bygget
Kvaliteter: Aktiv plass ved inngang til senter, uteservering, handel, beplantning, sitteplasser.

2.1

Kanonhallplassen
Lokal plass/torg
Areal: ca 600 m2
Status: Foreslått i VPOR
Kvaliteter: Aktiv plass med uteservering, historiske omgivelser, trær.
Standard: Normal

Referanse: Sørli plass, Oslo





2.2

Plass foran t-banebygningen
Lokal plass/torg
Areal: ca 500 m2
Status: Foreslått i VPOR
Kvaliteter: Aktivt fotgjengerareal, viktig møteplass, sitteplasser.
Standard: Høy

Referanse: Knud Knudsens plass, Oslo



2.3

Lørenvangen torg
Lokal plass/torg
Areal: ca 500 m2
Status: Foreslått i VPOR
Kvaliteter: Rolig lomme langs strøksgaten, tilknyttet viktig fotgjengerforbindelse over Alnabanen, sitteplasser, lekeapparater, trær.
Standard: Normal

Referanse: New Urban Space, København



2.4 **Lørenveien torg**
Lokal plass/torg
Areal: ca 3 daa
Status: Foreslått i reguleringsplan Lørenveien 55-65
Kvaliteter: Aktivt fotgjengerareal og forbindelse til Økern senteret, handel, servering.
Standard: Høy

Referanse: Blue Carpet Square, Newcastle

Parkbroen - en grønn og aktiv bro
2.5
Lokal plass/torg
Areal: ca 4 daa
Status: Foreslått som del av Økernsenterets reguleringsplan
Kvaliteter: Aktiv og fleksibel plass, rom for midlertidig aktiviteter, utsiktspunkt, lekeapparater, skating, svært viktig forbindelse mellom Løren og Økernsenteret.
Standard: Høy

Referanse: The High Line, NYC





2.6 **Pensjonsplassen**
Overordnet plass/torg
Areal: ca 3 daa
Status: Foreslått i reguleringsplanen Lørenfaret 1-3
Kvaliteter: Aktiv plass, mulig torgaktivitet, servering, handel, sitteplasser, beplantning som buffer mot Økernkrysset, viktig plass for sammenkobling med Økern Torg over Dag Hammarskjølds vei
Standard: Høy

Referanse: Schandorffs plass, Oslo



2.7 **Økern Torg**
Overordnet plass/torg
Areal: ca 1,7 daa
Status: Foreslått i VPOR
Kvaliteter: Aktiv torgplass for Økern Torg, handel, servering, sitteplasser, sammenkobling med Pensjonsplassen over Dag Hammarskjølds vei,
Standard: Høy

Referanse: Grønland torg, Oslo

4.4 Idrett og aktivitet

I et velfungerende byområde er idrettsplasser, idrettsanlegg og flerbrukshaller nødvendige elementer. Det er en vesentlig underdekning i området, og et dokumentert behov for en ny flerbrukshall i tillegg til en hall tilknyttet Løren skole.

Bymiljøetaten anbefaler at en slik hall lokaliseres nær offentlig kommunikasjon og bør ivareta et utvidet mangfold av idrettsaktiviteter. Dette innebærer en utforming som gir rom for flerbrukshallens standardidretter, med mulighet for å huse også andre idretter og tilbud.

En flerbrukshall vil ha en viktig funksjon som møteplass i boligbyen Løren. Flerbrukshallens åpningstider, mange brukergrupper og mulighet for åpne glassfasader vil være et viktig bidrag til å aktivisere byrommet omkring. En idrettshall lokalisert i området mellom Økernsenteret og Lørenplatået vil kunne binde disse områdene tettere sammen.



Diagram 16. Gunstig lokalisering av flerbrukshall

Alternativ plassering flerbrukshall

En flerbrukshall vil også kunne være med på å støtte opp rundt Lørenveien som strøksgate, og bør plasseres i den østlige delen av Lørenveien (64-68). En idrettshall med store, åpne fasader vil kunne være med på å skape liv og trygghet i den nedre delen av Lørenveien. Lokalisert i nærheten av eller under Løren aktivitetspark vil disse tilbudene kunne trekke veksler på hverandre. Løren aktivitetspark med flerbrukshall er inkludert som VPOR-tiltak.

Aktuell lokalisering av idrettshaller på Løren er markert i diagram 16.



Birkerød sport og fritidssenter, Danmark



Monconseil sports hall, Paris



Sport og kultursenter, København

4.5 Barnehagedekning

Med en fremtidig befolkning på ca 14.000 beboere vil Løren- og Økern-området ha behov for ca. 1 400 barnehageplasser. Dette tilsvarer en 4-avdelings barnehage (72 barn) per 350 boliger.

Det meste av utbyggingsbehovet for barnehager i området løses innenfor de enkelte byggeprosjekter. Disse barnehagene blir mindre enheter med 4-5 avdelinger (72-90 barn). Erfaringsmessig gir prosjektvis utbygging av barnehager en underdekning. Større og mer robuste enheter gir imidlertid bedre arealutnyttelse, kvalitet og mulighet for et mer variert pedagogisk tilbud.

Oslo kommune ønsker derfor å identifisere aktuelle tomter til etablering av en eller to 8-12 avdelings barnehager (144-216 barn) innenfor planområdet. Mulige, alternative tomter for lokalisering av en større barnehage er markert i diagram 17. Det er lagt vekt på lokalisering nær større grøntområder.

I tillegg til en eller to større barnehager må det anlegges barnehage i hvert enkelt prosjekt som overstiger 100 boenheter.

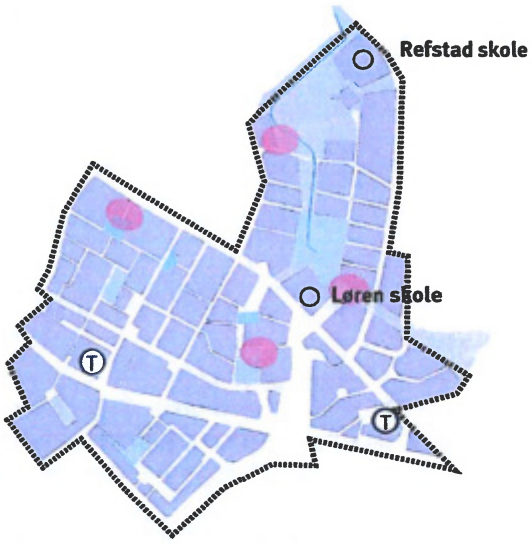


Diagram 17. Mulig lokalisering av en 8-12 avd. barnehage

Alternativ plassering 8-12 avd. barnehage

Ved lokalisering av barnehage rett ved siden av park, anbefales en reduksjon av arealkravet i veiledende norm fra Kunnskapsdepartementet med 40 %. For øvrige barnehager kan arealkravet reduseres med ca. 20 % pga områdets fremtidige struktur.



Margarinfabrikken barnehage, Oslo - 480 barn



4.6 Overvann

Prinsipp for overvannshåndtering
Overvannshåndtering skal skje lokalt slik at vannets naturlige kretsløp ivaretas. Det er viktig å bevare mest mulig av det naturlige vegetasjons- og jorddekket samt store trær, for å ivareta dette hensynet. Detaljutformingen må sikre gode løsninger for lokal overvannshåndtering.

I tillegg skal det etableres et åpent og overflatebasert system for å håndtere dette. Åpne overvannssystemer kan være grønne tak, regnbed/infiltrasjonssoner, grøfter, renner og kanaler. Det skal etableres områder som kan oversvømmes uten å skade eller skape problemer for viktige funksjoner i området. Dette for å redusere skadeomfanget ved store nedbørshendelser.

Overvannshåndteringen skal følge de prinsippene som er vedtatt i Oslos strategi for overvannshåndtering og nedfelt i Vann- og avløpsetatens veileder for håndtering av overvann. Det skal lages en prinsipplan for overvannshåndtering som en del av teknisk hovedplan.

Bekkeåpning - Refstadbekken
I dag går Refstadbekken, en sidegren av Hovinbekken, i rør gjennom planområdet i nord over Økern Torg-området. Det anbefales en gjenåpning av Refstadbekken slik det er vist i forslag til Grøntplan for Oslo kommune. Denne følger delvis bekkens historiske løp, og er på grunn av landskapsendringer den mest naturlige trase for gjenåpning. Bekkeåpningen vil bli en del av grøntdraget hvor turvei D2 går gjennom planområdet. På grunn av veisystemer er det ikke mulig å føre bekken i åpent løp gjennom Løren. Det anbefales en avslutning av åpent bekkeløp i den foreslåtte Hovinparken.

1. Bjølen Studentby, landskapsarkitekter Snøhetta
2. Hølaløkka, Multiconsult AS, Seksjon 13.3 landskapsarkitekter | Atelier Dreiseitl





5. KVALITET OG STANDARD

Normal og høy standard
Materialbruk i de offentlige rommene er delt inn i to kategorier: normal og høy standard. Det er utarbeidet en overordnet oversikt (neste side) som definerer hva som skal inngå i de nevnte begrepene. Oversikten baserer seg på definisjonene som ble brukt av Plan- og bygningsetaten og Bymiljøetaten i kvalitetsprogrammet for Filipstad. Det er gjort mindre justeringer tilpasset situasjonen på Løren og Økern.

Strøksgata, Hovinparken, Lørenparken og "grønn kobling" foreslås med høy standard.
De øvrige gatene, gangveiene samt mindre plasser og parker skal ha normal standard.

Vegetasjon
Større trær skal søkes bevart. Det anbefales treplanting langs hovedgatene, for å forsterke den bymessige karakteren og bedre den estetiske opplevelsen av gaten. I interngatene skal vegetasjon brukes for å skape soner for opphold og lage et attraktivt miljø for fotgjengere og beboere. De grønne koblingene (s. 31) skal beplantes med trær, blomster eller busker. Dette er like viktig der forbindelsen består av fortau og gater, som der den er en del av en park eller grøntdrag. På fortauene i de høyt trafikerte gatene er det spesielt viktig med beplantning av trær og annen vegetasjon for å signalisere trygge og tilrettelagte soner for myke trafikanter.

Rikelig med vegetasjon er viktig for å bidra til å fordrøye overvann. På torg, plasser og parker bør en i størst mulig grad velge materialer som bidrar til å drenere vannet når det regner, og arealene bør utformes slik at nedbør kan samles i fordypninger hvor vannet enten kan stå over tid og infiltrere, eller bli ledet videre til flomvei.

Belysning
Belysningen i strøksgata og "grønn kobling" skal være av høy standard. Belysningen kan brukes til å lede gående og syklende, og vil forsterke trygghetsfølelsen i området, også om vinteren.

1. Beplantning variert, Malmø
2. Beplantet gangstrøk, København
3. Belysning, Verdensparken, Oslo





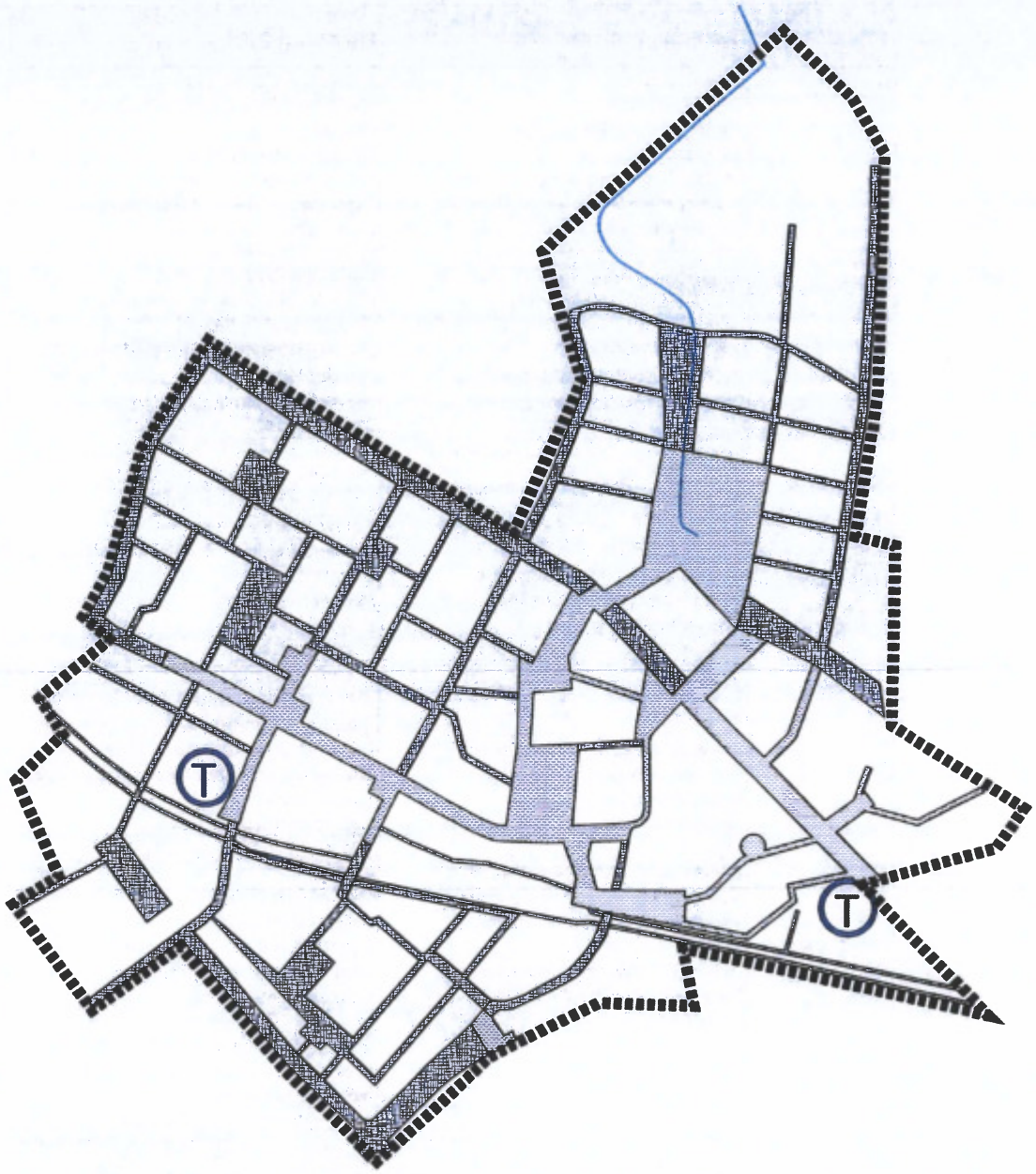


Diagram 18. Standard

Normal standard

Høy standard

Kvalitet og standard på offentlige rom på løren og Økern.

	Normal standard:	Høy standard:
Gater	**Fortau:** Asfalt **Kjørebane:** Asfalt **Kantutforming:** Naturstein **Gatevarme:** Ingen **Beplantning:** Trær, busker **Møblement:** Standard sykkelstativer, søppelbøtter, etc. **Belysning:** Kommunal standard **Kunst/utsmykning:** Ingen **Vannelementer:** Vurdere åpen overvannshåndtering (bekkeåpning der markert i VPOR) **Universell utforming:** Standard **Overgangsfelt:** Standard	**Fortau:** Naturstein, betong **Kjørebane:** Asfalt (annet dekke kan vurderes) **Kantutforming:** Design **Gatevarme:** Skal vurderes **Beplantning:** Trær, busker, stauder, blomster **Møblement:** Design **Belysning:** Design **Kunst/utsmykning:** Kan vurderes **Vannelementer:** Åpen overvannshåndtering (bekkeåpning der markert i VPOR) **Universell utforming:** Design **Overgangsfelt:** Bredt, opphøyd
Gatetun / Strøksgater / Sambruksareal	**Dekke:** Betong, asfalt, gatestein, tegl **Gatevarme:** Ingen **Beplantning:** Trær, busker **Møblement:** Standard sykkelstativer, søppelbøtter, etc. **Belysning:** Kommunal standard **Vannelementer:** Vurdere åpen overvannshåndtering **Universell utforming:** Standard **Kunst/utsmykning:** Kan vurderes	**Dekke:** Kombinasjon av materialer; naturstein, plasstøpt betong, tegl, metall, gummidekke, armert gress **Gatevarme:** Skal vurderes **Beplantning:** Trær, busker, stauder, blomster **Møblement:** Design **Belysning:** Design **Vannelementer:** Åpen overvannshåndtering **Universell utforming:** Design **Kunst/utsmykning:** Skal vurderes
Torg / plasser	**Dekke:** Betong, asfalt, gatestein **Gatevarme:** Ingen **Beplantning:** Trær, busker **Møblement:** Standard sykkelstativer, søppelbøtter, etc. **Belysning:** Kommunal standard **Kunst/utsmykning:** Kan vurderes **Vannelementer:** Vurdere åpen overvannshåndtering **Universell utforming:** Standard **Programmering:** Skal vurderes, ikke like omfattende som ved høy standard	**Dekke:** Kombinasjon av materialer; naturstein, plasstøpt betong, tegl, metall, gummidekke **Gatevarme:** Skal vurderes **Beplantning:** Trær, busker, stauder, blomster **Møblement:** Design **Belysning:** Design **Kunst/utsmykning:** Skal vurderes, kan integreres i utforming/program **Vannelementer:** Åpen overvannshåndtering **Universell utforming:** Design **Programmering:** Gjennomtenkt og helhetlig programmering. Høy opplevelsesverdi (ref. "opplevelses-barometeret" i KDP Torg og møteplasser)
Parker	**Terreng/ landskapsforming:** Kan vurderes **Dekke:** Grus, asfalt **Vegetasjonsbruk:** Trær, busker, gress etc **Møblement:** Standard sykkelstativer, søppelbøtter, etc. **Belysning:** Kommunal standard **Kunst/utsmykning:** Kan vurderes **Vannelementer:** Vurdere åpen overvannshåndtering **Universell utforming:** Standard	**Terreng/ landskapsforming:** Skal vurderes **Dekke:** Naturstein, grus, tredekke, plasstøpt betong **Vegetasjonsbruk:** Trær, busker, gress, blomster/staudebed vurderes, årstidsvekster, høyt vedlikehold **Møblement:** Design **Belysning:** Design **Kunst/ utsmykning:** Skal vurderes, kan integreres i utforming/program **Vannelementer:** Åpen overvannshåndtering **Universell utforming:** Design

6. GJENNOMFØRING

Løren og Økern gjennomgår en transformasjon fra næringsvirksomhet til blandet formål, hovedsakelig boliger, offentlige formål, kontorer og forretning. Offentlige rom og offentlig infrastruktur m.m. må etableres og tilpasses disse formålene, i tillegg til at eksisterende infrastruktur trenger oppgradering.

Hovedprinsippet for finansiering av de offentlige, blå, grønne og tekniske infrastrukturtiltakene i området er at grunneiere/utbyggere bærer kostnadene i forbindelse med etablering, jf. det generelle forutsigbarhetsvedtaket inntatt i Kommuneplan 2008 for Oslo og i utkast til ny kommuneplan – Oslo mot 2030.

Oppgradering av eksisterende og etablering av ny blå, grønn og teknisk infrastruktur forutsettes å skje i henhold til denne planen. Tiltakene som fremgår nedfelles i rekkefølgebestemmelser i de enkelte reguleringsplanene slik at de kan følges opp gjennom utbyggingsavtaler.

Forutsigbarhetsvedtak for Løren og Økern
Det foreslås vedtatt et eget forutsigbarhetsvedtak for Løren og Økern, jf. plan- og bygningslovens § 17-3, samtidig med bystyrebehandlingen av VPOR. Dette forutsigbarhetsvedtaket er en konkretisering av det generelle forutsigbarhetsvedtaket i Kommuneplan 2008 for Oslo. Forslaget til forutsigbarhetsvedtak er inntatt i kapittel 9.

Finansiering og gjennomføring av offentlige tiltak i VPOR
Hovedprinsippet for finansiering av tiltak er at grunneiere/utbyggere bærer kostnadene i forbindelse med etableringen. Dette forutsetter at tiltakene er nødvendige for gjennomføring av planvedtak og at grunneiernes/utbyggernes utgifter står i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføring av planen, jf. plan- og bygningslovens § 17-3. Tiltak sikres gjennom rekkefølgebestemmelser som forutsettes oppfylt ved at et tiltak besørges (realytelse) eller bekostes (kontantbidrag). Private bidrag og tiltakshaveransvar fastsettes endelig i utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbygger. Offentlige tiltak inkluderer ikke lovpålagt sosial infrastruktur.

Summen av tiltakene beskrevet i VPOR er vurdert som nødvendige for å kunne realisere ønsket bolig- og næringsutvikling på Løren og Økern. Av gjennomføringshensyn vil det som hovedregel bli knyttet rekkefølgebestemmelser til utvalgte tiltak i nærheten av de enkelte planområdene og/eller prioriterte elementer som Hovinparken (tiltak 1.1), Løren Aktivitetspark med evt. flerbrukshall (tiltak 1.2 og 4.2), parkbro over til Økern (tiltak 2.5).

Regulering
Regulering av VPOR-tiltak i området skjer som hovedregel ved at tiltakene eller deler av tiltakene tas med i private reguleringsplaner og gis en utforming som er i samsvar med VPOR og de planbestemmelser som vedtas av bystyret. I noen tilfeller kan det være nødvendig for kommunen å regulere inn et tiltak i egen plan fordi det er viktig å få en tidlig avgrensing mot private planer. I slike situasjoner er Bymiljøetaten eller Plan- og bygningsetaten forslagsstiller for planen. I tilfeller der EBY er grunneier for utbyggingstomter som er viktige for byutvikling, har EBY, samme ansvar som private forslagstillere.

Utforming av rekkefølgebestemmelser i detaljreguleringer
PBE knytter rekkefølgebestemmelser til relevante tiltak i de enkelte reguleringsplanene. Eiendoms- og byfornyelsesetaten og Bymiljøetaten involveres tidlig i den interne kommunale drøftingen om hvilke tiltak det skal knyttes rekkefølgebestemmelser til i de ulike detaljreguleringene.

Prosjektering og bygging
Prosjektering og bygging av store offentlige tiltak vil skje i regi av Bymiljøetaten. I tilfeller hvor offentlige tiltak etter utbyggingsavtale skal leveres som realytelser av private utbyggere har Bymiljøetaten ansvaret for kravspesifikasjon, godkjenning av byggeplan og overtakelse av ferdig anlegg i samarbeid med berørte etater (Ensjømodellen). Søknadsbehandling etter plan og bygningsloven fastsettes i den enkelte reguleringsplansak.

Gjennomføringsansvar
Plan- og bygningsetaten er ansvarlig for å behandle detaljreguleringsplaner og godkjenne byggesaker innenfor planområdet. Bymiljøetaten har ansvaret som kommunal gjennomføringsorganisasjon på Løren og Økern. Eiendoms- og byfornyelsesetaten er ansvarlig for forhandling av utbyggingsavtaler. Bymiljøetaten vil bli involvert i forhandlingene.

Tiltakshaveransvaret for offentlige tiltak avklares i utbyggingsavtalene. Som hovedregel skal offentlige rom overdras vederlagsfritt til Oslo kommune etter at tiltaket er gjennomført og godkjent av Bymiljøetaten.

Kommunal styringsgruppe og samarbeidsgruppe
Det anbefales å etablere en kommunal styringsgruppe på direktørnivå og en samarbeidsgruppe, der relevante etater for gjennomføring av tiltakene (PBE, BYM, EBY, VAV og bydelene) deltar. Gruppen foreslås ledet av BYM.

Kommunale oppfølgingsoppgaver
Hovedplan for teknisk infrastruktur
Etter modell fra arbeidet på Ensjø anbefales det at det lages en hovedplan for teknisk infrastruktur som beskriver løsninger for vann- og avløp, fjernvarme, elektriske anlegg og IKT/tele-anlegg. Hovedplanen for teknisk infrastruktur bør beskrive tekniske løsninger for beplantning i en detaljert landskapsplan, slik at det sikrer nødvendig vegetasjon samtidig som beplantning ses i sammenheng med plassering av infrastruktur under bakken. I hovedplan for teknisk infrastruktur inkluderes en enkel plan for lokal overvannshåndtering. Arbeidet bør starte opp så snart VPOR er ferdig. Arbeidet ledes av Bymiljøetaten.

Reguleringsplaner
I noen tilfeller reguleres tiltakene av kommunen. Det foreslås at

- Økernveien
- Sinsenveien
- Spireaveien
- Løren aktivitetspark med eventuell flerbrukshall
- Hovinparken (kan eventuelt håndteres gjennom Økern Torgs reguleringsprosess)
- Kommunal tomt ved Økern senteret (g.nr/b.nr: 124/38)
- Gang-/sykkelvei fra øst for Sinsenkrysset til Haraldrud/Breivoll
- Overgang Dag Hammarskjøldsgate som del av grønn forbindelse

gjennomføres som kommunale reguleringsplaner.

Plan for Økern Torg med tilgrensende park og friområder skal fremmes i en sak. Reguleringsplanen skal inkludere plan for bekkeåpning og lokal overvannshåndtering som viser detaljerte løsninger for overvannshåndteringen og legge til rette for gode helhetsløsninger. Det må beskrives i hvilken rekkefølge den overordnede infrastruktur for håndtering av overvann må bygges ut og hvilke midlertidige løsninger som kan implementeres før den overordnede strukturen er på plass. Arbeidet ledes av EBY.

Gjennomføringsstrategi
Eiendoms- og byfornyelsesetaten utarbeider et kostnadsoverslag og en gjennomføringsstrategi.

Samarbeid mellom Oslo kommune og grunneiere/utbyggere
Det bør vurderes om det skal etableres et grunneiersamarbeid om gjennomføring av tiltak i VPOR, mellom Oslo kommune og grunneiere/utbyggere innenfor VPOR-området. Kontakt, informasjon og samarbeid vil da, så langt det er hensiktsmessig, styres gjennom denne gruppen. Grunneiere og utbyggere motiveres til gjensidig samarbeid om utvikling av området gjennom godt miljø- og kvalitetsarbeid.

Offentlig tiltak
Et offentlig tiltak er et tiltak som reguleres til offentlig (o) i reguleringsplaner. VPOR-tiltak skal i hovedsak reguleres til offentlig, men noen ganger kan det være hensiktsmessig med et privat formål med allmenn tilgjengelighet. Alle prioriterte tiltak, hovedsamleveier og samleveier skal reguleres til offentlig formål.

Kommunedelplanen for torg og møteplasser, vedtatt 22.4.2009
Hele planområdet faller innenfor "område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling", og dermed gjelder § 7 for hele planområdet. I § 7 står det at for utbygginger inntil 20 000 m2 BRA skal sikring og etablering av minst ett torg/en møteplass sikres og at størrelsen på arealet vurderes nærmere. Siden planområdet er et område med underskudd på torg og møteplasser forutsettes det at minimum 5 % av tiltakets BRA avsettes til torg/møteplass for alle utbygginger, uavhengig av størrelse på prosjektet og i tillegg til prosjektets eget utearealbehov.

7. FORSLAG TIL FORUTSIGBARHETSVEDTAK

Følgende forslag til forutsigbarhetsvedtak for planområdet inkluderes i planen på vegne av EBY (Eiendoms og byfornyelseetaten). Dette fremmes som en del av VPOR til bystyret. Det foreslåtte forutsigbarhetsvedtaket er en konkretisering av det generelle forutsigbarhetsvedtaket som er inntatt i Kommuneplan 2008 for Oslo kommune.

Forutsigbarhetsvedtak for Løren og Økern

1. Ved behandling av reguleringsplaner innenfor området som omfattes av «Veiledende plan for det offentlige rom på Løren og Økern» (VPOR for Løren og Økern), vil det bli utformet rekkefølgebestemmelser som forutsettes fulgt opp gjennom bruk av utbyggingsavtaler mellom grunneiere/utbyggere og kommunen.

Utbyggingsavtalene vil regulere grunneierens/utbyggerens forpliktelser til å besørge eller helt eller delvis bekoste offentlige tiltak beskrevet i VPOR for Løren og Økern, kommuneplan eller reguleringsplan, som for eksempel etablering/oppgradering av veier, friområder, idretts- fritids- og kulturtiltak (anlegg), omlegging/nedgraving av høyspentlinje m.m. Listen er ikke uttømmende.

Det er ikke et krav at tiltakene er regulert før utbyggingsavtale inngås.

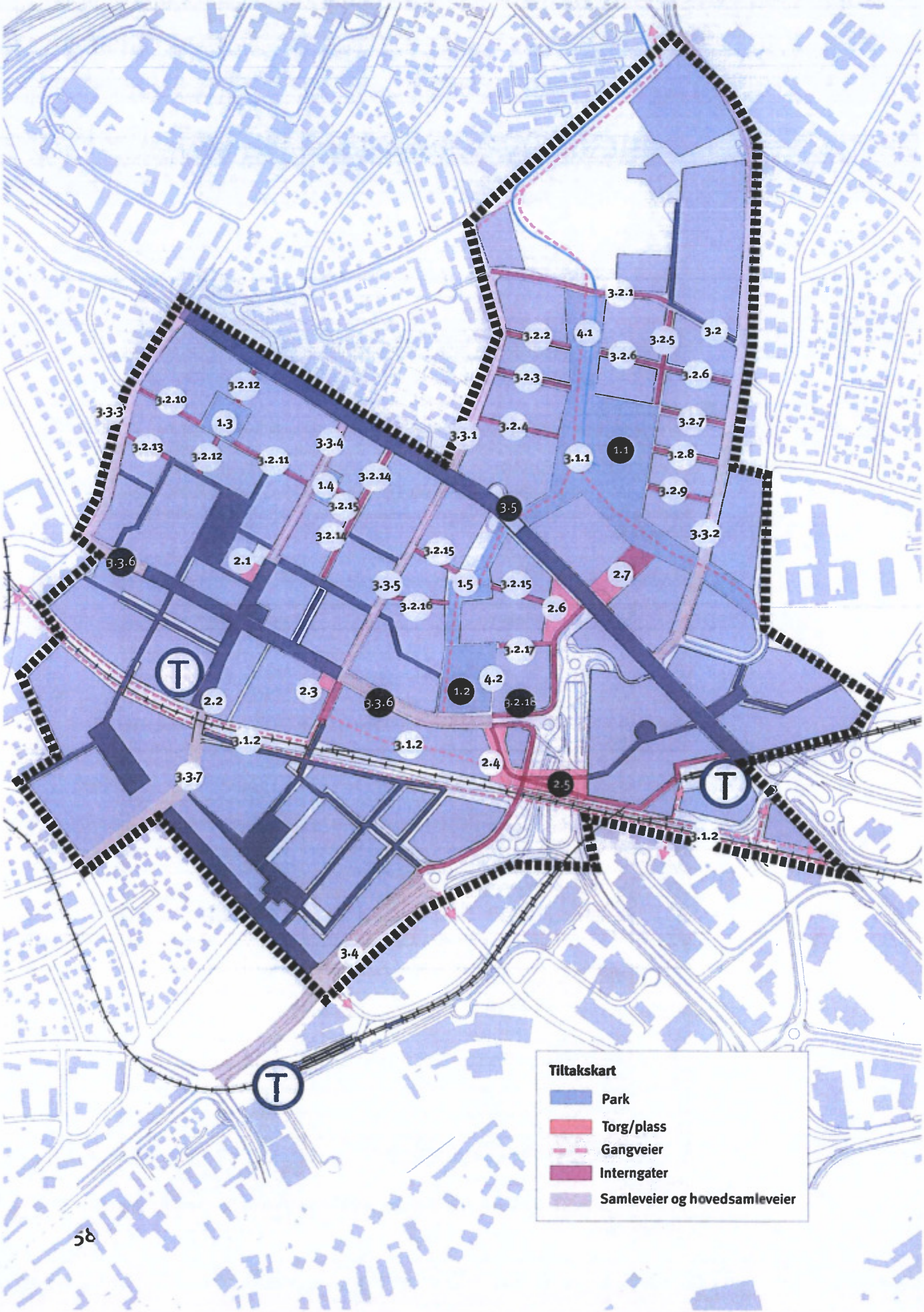
Utbyggingsavtale kan omfatte tiltak som ligger utenfor området som omfattes av VPOR for Løren og Økern.

2. Det forutsettes også inngått utbyggingsavtaler om eventuelle andre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planen som utbyggingsavtalen gjelder eller for øvrig omfattes av regelverket , jf. plan- og bygningsloven § 17-3 eller senere bestemmelse som erstatter eller endrer denne.

3. Hovedprinsippet for finansiering av de offentlige tiltakene på Løren og Økern er at grunneiere/utbyggere skal bære alle kostnadene inkludert arealavståelse og/eller kostnader knyttet til erverv av areal.

Kostnadene skal som utgangspunkt fordeles forholdsmessig mellom grunneierne.

4. Fremforhandlede utbyggingsavtaler vedtas i bystyret etter at bystyret har vedtatt forslag til reguleringsplan.


Tiltakskart
Park
Torg/plass
Gangveier
Interngater
Samleveier og hovedsamleveier

8. TILTAKSLISTE

Tiltakene er delt inn i kategoriene park, torg/plass, gatetun/gangvei, gater (etter § 3.1 og 3.2 i KDPTM). Tiltak markert med grått er allerede gjennomført eller sikret gjennomføring.

Prioriterte tiltak

Alle tiltak foreslått i VPOR Løren og Økern er nødvendige for utviklingen innenfor planområdet. Det er likevel noen tiltak PBE ønsker å trekke frem som prioriterte iht. til hovedgrep for området. Dette er Hovinparken (1.1), Løren aktivitetspark (1.2), strøksgata Lørenveien (3.3.6+3.2.18), overgang Dag Hammarskjølds vei (3.5) og parkbro/plass over Økernveien og Ring 3 (2.5). Alle de prioriterte tiltakene anses som nødvendige for alle prosjekt innenfor planområdet.

Nr.	Element	Tiltak	Areal
1.	PARK		
1.1		Hovinparken	40 daa (25 daa inkl. turdrag)
1.2		Løren aktivitetspark	7-9 daa
1.3		Lille Løren park	ca 3,7 daa
1.4		Møllerparken	ca 1,4 daa
1.5		Pensjonsparken	ca 2 daa
2.	TORG/PLASS		
2.1		Kanonplassen	ca 600 m2
2.2		Løren T-banestasjon	ca 500 m2
2.3		Lørenvangen torg	ca 500 m2
2.4		Lørenveien torg	3 daa
2.5		Parkbro/plass	ca 4 daa
2.6		Pensjonsplassen	ca 3 daa
2.7		Økern torg	ca 1,7 daa
3.	GATER		
3.1.1-2		Gang-/sykkelveier	-
3.2.1-18		Internveier	-
3.3.1-7		Samleveier	-
3.4		Hovedsamleveier (Økernveien)	-
3.5		Overgang over Dag Hammarskjøldsvei	-
4.	ANNET		
4.1		Bekkeåpning	-
4.2		Flerbrukshall	-
-		Tiltak - allerde sikret/gjennomført	-

Økernveien

Økernveien bør også vurderes som et tiltak i en VPOR for området sør for Økernsenteret, vest for Økernveien.

9. HØRINGSINNSPILL OG PBES KOMMENTARER

9.1 Høringsperiode

VPOR for Løren og Økern ble lagt ut til høring i tidsrommet 31. mars til 5. mai 2014. Fem høringsinstanser har fått utsatt frist, den siste til 14. mai. Det kom inn totalt 28 uttalelser.

Høringsuttalelsene presenteres her i nedredigert form og med Plan- og bygningsetatens (PBE) kommentarer direkte påfølgende i kursiv. Uttalelsene er sortert alfabetisk i følgende rekkefølge: statlige/fylkeskommunale aktører, kommunale instanser, organisasjoner og private.

Det er løftet frem to tema som kommenteres i flere av høringsuttalelsene. Det er tidspunkt for oppstart av VPOR og dennes forhold til reguleringsplaner i prosess, og fortsatt broforbindelse over Dag Hammarskjølds vei. Disse to temaene kommenteres i punkt 5.2 nedenfor, og ikke under de aktuelle høringssvarene.

PBE kommenterer primært forhold i høringsuttalelsene som relaterer seg direkte til VPOR Løren og Økern. PBE kan ikke diskutere pågående planprosesser i forbindelse med høring av planen. De enkelte reguleringssakene blir ivaretatt i egne prosesser.

9.2 Plan- og bygningsetatens kommentarer til utvalgte tema

Tidspunktet for påbegynt VPOR og forhold til påbegynte planer
Flere høringsinstanser bemerker at kommunens arbeid med VPOR for Løren og Økern foregår parallelt med, ikke i forkant av, transformasjonen av området. Dette fører til endrede forutsetninger for pågående reguleringsplaner.

Oslo kommune etterstreber forutsigbarhet i byutviklingen, og ser fordelene av dette for både kommunen og utbyggere. I transformasjon av større byutviklingsområder, som Løren og Økern, vil det alltid oppstå endrede betingelser og behov underveis. I dette tilfellet har utviklingen gått raskere enn forutsett, og det har vært vanskelig å få et helhetlig grep om det offentlige rom med så mange enkeltplaner. Det har også blitt flere boliger enn antatt i Kommundelplan for Økernområdet. PBE har derfor vurdert det som nødvendig for området som helhet å få til en samlende, overordnet plan for det offentlige rom.

PBE mener at området og alle involverte prosjekter tjener på en slik overordnet plan, selv om den kommer underveis i prosessen for noen prosjekter. Ett av formålene er et generelt løft for et område i utvikling. Dette vil alle prosjekter, i tillegg til områdets fremtidige beboere, ha glede av. Prosjekter som allerede var i prosess har vært forsøkt hensyntatt så godt det har latt seg gjøre underveis. I noen tilfeller har hensynet til helheten måttet gå foran hensyn til enkeltsaker.

VPOR-prosessen startet med to store, inkluderende workshops, der alle grunneiere, utbyggere og andre involverte parter var invitert til å delta og komme med innspill. Invitasjon til disse ble sendt ut i oktober og workshops gjennomført i november. Arbeidet med planen har hatt en rask progresjon, og fra desember 2013 har det foreligget en stedsanalyse av området, som har blitt brukt som grunnlag for saksbehandlingen i PBE i pågående plansaker. Etaten har søkt å ivareta de enkeltsaker som har hatt behov for avklaringer.

Broforbindelse over Dag Hammarskjølds vei
Det er fra Bydel Bjerke og flere lokale organisasjoners side uttrykt et ønske om fortsatt broforbindelse over Dag Hammarskjølds gate.

Dette er en viktig kryssing fra Lørenplatået til Løren skole og foreslått hovedpark, Hovinparken, som en del av en grønn forbindelse. VPOR foreslår et bredt, opphøyet gangfelt med en tydelig utforming som et VPOR-tiltak. Eksisterende gangbro over Dag Hammarskjølds vei er avhengig av Statens vegvesens utbygning av ny Dag Hammarskjølds vei. PBE mener at boligområdet trenger en trygg kryssing i gateplan uavhengig av broen.

I VPOR Løren og Økern tar PBE ikke stilling til om eksisterende gangbro skal beholdes. Dette må avklares med Statens vegvesen og Bymiljøetaten. Myke trafikanter skal prioriteres på gateplan i utviklingen av et fremtidig boligområde som Løren. Dette innebærer at kryssing av veier som hovedprinsipp bør foregå i gateplan.

9.3 Jernbaneverket
Jernbaneverket er positive til gang- og sykkelvei på sørsiden av Alnabanen. De forutsetter at det kan gjøres uten å erverve kommunal grunn og ønsker å bruke gang- og sykkelveier langs jernbanen som adkomstvei i forbindelse med drift og vedlikehold.

Jernbaneverket ser ikke behov for gang- og sykkelvei på nordsiden av Alnabanen, da gang- og sykkelvei langs Ring 3 skal følge Lørenveien i dette partiet. Dette er lagt til grunn for planene på denne siden av Alnabanen.
PBE:
Jernbaneverkets bemerkninger tas til orientering. Til punktet om gang- og sykkelvei på nordsiden av Alnabanen, bemerker PBE at det allerede er en sykkelbro over Ring 3 på nordsiden av Alnabanen, og det foreslås her en utvidet grønn bro som vil forenkle sykling på denne siden. PBE ser ikke denne strekningen som en konkurrent til hovedsykkelveien, men som et roligere supplement. Gang- og sykkelvei på nordsiden av Alnabanen vil forenkle adkomsten fra Haraldrud til Økern t-bane, en viktig forbindelse i området.

9.4 Statnett
Statnett opplyser at planene ikke berører noen av eksisterende eller planlagte ledninger eller stasjoner i området.
PBE:
Statnetts opplysninger tas til orientering.

9.5 Bydel Bjerke
Bydel Bjerke mener VPOR Løren og Økern er en god og viktig plan for nærmiljøet. Bydelen påpeker nødvendigheten av å se på de utilfredsstillende forholdene for gående i området mellom Økern t-bane og Kuben yrkesarena i Kabelgata på Haraldrud. Bydelen støtter forslaget om å bygge en flerbrukshall i området, i tilknytning til kollektivknutepunkt. Det er videre behov for ikke-kommersielle kulturelle møteplasser i området. Bydelen peker på lokaliseringen av barnehage som vist lengst nord i diagram 17, som god. Bydelen understreker viktigheten av gode, nære grøntområder, og ønsker at Hovinparken skal realiseres slik det er presentert i planen. Navnsetting av den fremtidige parken bør gjøres av Bjerke bydelsutvalg. Det er avgjørende at den grønne broen over til Økern Senter blir realisert for å skape en funksjonell forbindelse mellom Økern og Løren. Bydelen mener at plasseringen som vist i VPOR må endres slik at broen blir en naturlig forlengelse av Lørenveien lenger nord i planområdet. Bydel Bjerke støtter lokale organisasjoner og velforeningers ønske om at det fortsatt skal være en broforbindelse over Dag Hammarskjølds vei for å sikre trygg forgjengerforbindelse. Bydelen støtter forslag om å opprette gatetun.
PBE:
I henhold til instruks for navnsetting av gater, veier plasser m.v. i Oslo kommune er det bydelenes bydelsutvalg som selv fatter endelig avgjørelse i navnesaker, herunder navnsetting og navnendring i egen bydel. Endelig navn for Hovinparken og øvrige parker, plasser m.v. i VPOR avgjøres av bydel.
PBE vil bemerke at den grønne broen som forbinder Økern og Løren på grunn av landskapsmessige hensyn ikke kan flyttes lenger nord.

9.6 Bydel Grünerløkka
Bydel Grünerløkka er positiv til foreslåtte VPOR for Løren. Dersom tiltakene i VPOR gjennom-

føres vil man kunne kompensere for tettheten som kommer og barrierer i området. Bydelen understreker at viktigheten av at alle plasser og parker foreslått i VPOR blir gjennomført, da dette er et minimum av hva det er behov for på Løren. Bydelen trekker fram at Løren aktivitetspark og idrettshall blir spesielt viktige møteplasser i området. Bydelen fremhever gang- og sykkelvei langs Alnabanen som viktig for tilgjengeligheten i og gjennom området, og bred bro mellom Lørenveien og Økernsenteret som viktige som viktig for opplevelsen av området Løren og Økern som en helhet.
PBE:
Bydelens innspill tas til orientering

9.7 Brann- og redningsetaten
Brann og redningsetaten uttaler seg til planen ut fra etatens muligheter til å utføre slokke- og redningsinnsats i området. I forbindelse med oppføring av nye boenheter bør det i hovedsak legges til rette for utgang til to uavhengige rømningsveier fra hver boenhet. Det understrekes at tilgjengelighet til etatens høyberedskap må avklares så tidlig som mulig i arbeidet. Det må etableres kjørbar adkomst til alle angrepsveier og eventuelle oppstillingsplasser til Brann- og redningsetatens biler og utstyr. Ved bygging av underjordiske anlegg vil det være spesielt viktig at det tilrettelegges for slokkeinnsats. Det skal etableres forsvarlig adgang til slokkevann. Det vises for øvrig til Brann- og redningsetatens veileder på etatens hjemmesider.
PBE
Brann og redningsetatens opplysninger tas til orientering.

9.8 Byantikvaren
Byantikvaren opplyser om følgende kulturminner i planområdet: Løren skole, Vinmonopolets sentralanlegg, Løren leir og trafo i Lørenveien 49. Byantikvaren etterlyser generelt mer fokus på kulturminnefeltet i planen og en tverrfaglig tilnærming hvor historiske referanser og kvaliteter blir ivaretatt i den videre utvikling.

Byantikvaren bemerker at VPOR griper inn i bevaringsverdige/fredete områder og anlegg, uten at dette problematiseres i planen. Løren leir er fredet etter kulturminneloven og alle tiltak innenfor fredningsområdet må behandles som en dispensasjon fra fredningen. Byantikvaren mener at de foreslåtte tiltak for opparbeidelse av strøksgate/torg bryter inn i det fredede kulturmiljø og synes å være i strid med bevaringsintensjonen i reguleringsplanen og fredningsformålet. Byantikvaren kan ikke anbefale tiltak på Løren leir som er i strid med fredningsbestemmelser eller reguleringsbestemmelser.

Byantikvaren er positive til åpning av Refstadbekken, men mener den bør føres helt ned til Dag Hammarskjølds vei. Byantikvaren er positive til plass/torg sør for Løren skole, da området tidligere var skolehage for skolen og anbefaler å legge vekt på å videreføre historien om hagen i den fremtidige plassen. Mulig plassering av flerbrukshall i området rett sør for Løren skole må ta hensyn til bevaringsverdige skoleanlegget på Løren skole i utformingen.
PBE:
Kulturminner og eksisterende bygninger med karakter er viktige og identitetsskapende elementer for et område i transformasjon. De nevnte kulturminnene er ivaretatt i pågående og vedtatte reguleringsplaner.
Løren leirs bygninger inneholder i dag restaurant og kiosk, og Kanonhallen brukes til arrangementer. Dette er i tråd med intensjonene i VPOR Løren, der Lørenveien foreslås som strøksgate. Det foreslåtte torget er lokalisert på det som i dag er en parkeringsplass foran Kanonhallen. PBE mener derfor at intensjonene i VPOR ikke er i konflikt med bevaringsintensjonene i gjeldende regulering eller fredningsformålet.
For å tydeliggjøre at fasadene til nevnte bevaringsverdige bygninger ikke skal endres som følge av VPOR, fjernes markering av aktive fasader på Løren leir i hovedkartet, og de bevaringsverdige byggene blir markert på det samme kartet.

9.9 Bymiljøetaten (BYM)
BYM bemerker at VPOR fremstår som gjennomarbeidet og bra, og anser at sine interesser i hovedsak er ivaretatt. BYM støtter forslaget om gangvei både på nordsiden og sørsiden av Alnabanen og påpeker at det også vil lette atkomsten fra Haraldrud til Økern t-bane.
Det anbefales at normerte gatebenevnelser brukes i VPOR. En detaljert landskapsplan må utvikles som en del av hovedplan for teknisk infrastruktur, og minst 2 m. bredde avsettes til trær i gatesnittet.
BYM er generelt positive til mange sykkelforbindelser, men anbefaler ikke egen sykkelvei

langs Turvei D2 gjennom grøntdraget. Dette fordi det kan oppstå være farefulle konflikter mellom transportsyklister i stor fart og myke trafikanter.
Standard definert i VPOR er bindende for Oslo kommune. BYM bemerker at høy standard kan virke flott, men uttrykker bekymring for stramme budsjett. Bruk av naturstein gjør ikke nødvendigvis et område bedre og mer brukt enn et billigere materiale.
BYM påpeker at det bør presiseres i VPOR hva som menes med et offentlig tiltak, i forhold til ansvaret for gjennomføring. BYM har ansvar for offentlige tiltak, men ikke tiltak med private reguleringsformål med allmenn tilgjengelighet.
BYM anbefaler at samarbeidsgruppen for Ensjø utvides til også å gjelde for Løren/Økern, og at denne fortsatt bør ledes av EBY. Det bør etableres en styringsgruppe på direktørnivå bestående av EBY, BYM, VAV og PBE, og ledet av BYM eller EBY. BYM foreslår videre at det bør etableres et grunneiersamarbeid mellom Oslo kommune og grunneiere.
BYM viser også til mindre språklige korrigeringer.
PBE:
PBE tar Bymiljøetatens bemerkninger til orientering. Etaten vil tydeliggjøre i VPORs kapittel 6 forskjell på offentlige tiltak og VPOR-tiltak. Hva som blir offentlig og/eller privat formål vil imidlertid bestemmes gjennom reguleringsprosessene. En teknisk plan vil foreslås som et oppfølgingstiltak til VPOR, et arbeid som blir BYMs ansvar.
Det vil presiseres i planen (side 42) at der hvor sykkelveien følger D2 gjennom turdraget forbi Hovinparken, er det viktig at den utformes på en måte som ikke gjør det farlig å bevege seg for fotgjengere, spesielt barn.
Når det gjelder standard på offentlige rom, vil PBE bemerke at Økern vil i fremtiden bli et knutepunkt for en større del av byen, og en innfallsport til den tette byen for nedre del av Groruddalen. Anbefalt standard for offentlige rom foreslås ut i fra en vurdering av deres betydning og bruk. De viktigste offentlige rommene er derfor foreslått i høy standard. Dette vil si de to større parkene, samt det sentrale gangstrøket/strøksgatene.
Når det gjelder bruk av gatebetegnelser anser PBE at disse samlebetegnelsene brukt i dokumentet ivaretar behovet for å gi overordnede føringer for gatestrukturen i denne sammenhengen. Men tar med seg BYM sitt innspill i sitt videre arbeid.
PBE støtter opprettelse av en styrings- og samarbeidsgruppe for videre oppfølging av planen, som beskrevet i VPOR.

9.10 Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning, Bestillerenheten for barnehager
Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning ved bestillerenheten viser til at det på bakgrunn av befolkningsprognoser, driftsfordeler og arealeffektivitet er ønskelig at det legges inn en barnehagekapasitet på minimum 24 nye avdelinger. Det er ønskelig med barnehager med større kapasitet enn fire avdelinger. Resterende barnehager ses i sammenheng med boligprosjektene i området. Det kan brukes en beregningsnøkkel tilvarende en 4-avdelings barnehage pr 350 boliger.
PBE:
Plan- og bygningsetaten tar Byrådsavdeling for kunnskap og utdannings uttalelse til orientering. Vurdering av barnehagedekning og behov for større enheter er i tråd med den som er gjort i VPOR.

9.11 Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY)
EBY påpeker at de uttaler seg til planforslaget både ut fra sin grunneierrolle og ut fra sin rolle som overordnet kommunal avtalepart for utbyggingsavtaler i Oslo kommune. EBY foreslår ulike formale og skriveteknikse endringer i selve VPOR dokumentet.
EBY understreker at det er viktig at EBY og BYM involveres ved utforming av rekkefølgebestemmelser i reguleringssaker. EBY understreker fordelene med offentlig regulert formål på nøkkelprosjektene/de viktigste offentlige rom og at dette kommer tydelig frem. EBY viser til at bruttotomt bør være utgangspunkt for fastsettelse av utnyttelse, og oppfordrer til en vurdering av ambisjonsnivået og en prioritering av tiltakene.
EBY støtter forslaget om en kommunal styringsgruppe, og foreslår en samarbeidsgruppe på saksbehandlernivå frem til styringsgruppen kommer på plass.
EBY beskriver følgende gjennomføringsutfordringer knyttet til enkelttiltak:
- Interngatene må presiseres mer i forhold til kostnadsberegningene.
- Bredden på Spireaveien og Sinsenveien må vurderes på nytt.
- Tiltak i Dag Hammarskjølds vei som kommer i tillegg til Statens vegvesens utbygging må presiseres som VPOR- tiltak.
- Lørenveien er markert med høy standard i VPOR, den er allerede påbegynt, og har ikke høy standard i dag.

- Mulighet for gjenåpning av kobling mellom Spireaveien og Ribstonsveien og koblingen Spireaveien/Økern Torg vei bør vurderes som gatetun.
EBY viser til at Oslo kommune bør gjøre en vurdering av om det er satt av tilstrekkelig skoletomter innenfor planområdet.
Som grunneier uttaler EBY følgende: EBY stiller spørsmål ved om det er byplanmessig nødvendig med etablering av en så stor park som Hovinparken på 25 daa. EBY foreslår at parken blir tilnærmet rektangulær og anlegges som en breddeutvidelse av eksisterende parkdrag med en lengde på 300 meter og en bredde på 80 meter. EBY mener det gir et bedre grensesnitt mot gjenværende del av eiendommen Økern Torg i stedet for å ta hele arealet i sør. Videre ber EBY om at VPORs forslag til lokalisering av interne gater på eiendommen gjøres fleksibelt, dvs. at endelig plassering fastsettes i detaljreguleringen.
EBY legger ved høringssvaret et forslag til en felles tekst for VPORene Løren og Økern, Bryn og Breivoll.
PBE:
PBE tar EBY sine bemerkninger til orientering og kommenterer følgende punkter:
PBE foreslår i VPOR at de viktigste tiltak reguleres til offentlige, men dette avgjøres endelig i hver enkelt reguleringsplan. Etter høring kommer PBE til å definere noen prioriterte tiltak. PBE støtter opprettelsen av en samarbeidsgruppe på saksbehandlernivå.
VPOR Løren og Økern fastslår kvalitet og bredde på interngatene, mens plassering og detaljert gateutforming gjøres i reguleringssak etter anbefalinger i punkt 4.3.5.

Når det gjelder utforming av Lørenveien mener PBE at eksisterende standard ikke må være avgjørende for utforming av områdets strøksgate. PBE anser Lørenveien som et sentralt offentlig rom på Løren og Økern, som derfor bør videreføres i høy standard. Ved en senere oppgradering/endring av eksisterende veistrekning, bør også denne delen oppgraderes til høy standard. I prosjektering av forlengelsen av Lørenveien må en legge opp til en sømløs overgang mellom nåværende utforming og fremtidig høy standard.
Når det gjelder Hovinparken vil PBE påpeke at som hovedpark for et stort utviklingsområde i Oslo, er det viktig at Hovinparken får en form og størrelse som tydelig kommuniserer at dette er et viktig sted for området og dets beboere. PBE ønsker å være tydelig på at dette bør være en hovedpark i tradisjonell forstand. Parken må formes først, deretter plasseres bebyggelsen for å støtte opp om parken. Et utvidet grøntdrag på 80x300 meter langs Refstadbekken vil ikke gi området den identitetsskapende hovedparken som det trenger. PBE mener derfor at parken skal ha form, plassering og størrelse som foreslått i VPOR.

9.12 Renovasjonsetaten
Renovasjonsetaten anbefaler at VPOR inkluderer et punkt der det oppfordres til å vurdere muligheten for påkobling til eventuelt eksisterende eller planlagt avfallssug og dypoppsamlere i omkringliggende område, samt at VPOR ivaretar plassering av returpunkt så 90% av befolkningen får maksimum 300 m gangavstand til et returpunkt.
PBE:
Renovasjonsetatens uttalelse tas til orientering. Når det gjelder returpunkt foreslår PBE at dette inkluderes med en henvisning til at returpunkt skal vurderes som en del av detaljprosjektering i utarbeidelse av det offentlige rom.
Store deler av planområdet er nylig bebygd eller regulert. I reguleringssaker blir avfallssug eller dypoppsamlere ivaretatt i reguleringsplanen. PBE ser det derfor ikke som nødvendig å gjøre dette også i VPOR.

9.13 Sporveien
Sporveien opplyser om at Lørenbanen bygges ut i henhold til vedtatt reguleringsplan. I VPOR er plassen foran hovedinngangen vist som et aktivt forgjengerareal, en viktig møteplass med sitteplasser. Sporveien opplyser om at de tar sikte på å utforme plassen i henhold til dette, men med et mulig forbehold om sitteplasser. Dette har sammenheng med behovet for areal til sykkelparkering, samt tilgjengelighet til de tilgrensende eiendommer. I samsvar med vedtatt reguleringsplan er det vist en tverrforbindelse (gangforbindelse) over Alnabanen ved t-banestasjonens sekundærinngang (i Kanonhallveiens forlengelse). Sporveien er i tvil om denne inngangen vil bli brukt i særlig grad. Forbindelsen er i reguleringsplanen vist med trappeløsning, altså ikke universell utforming. Høydeforskjellen blir stor som følge av krav til fri høyde over Alnabanen, og terrenget er slik at rampeløsninger ikke er praktisk mulig. For de fleste som vil krysse Alnabanen i dette området vil det være enklere å bruke Peter Møllers vei.
PBE:
PBE tar Sporveiens innspill til orientering. Når det gjelder sekundærinngang til Løren t-bane

bygges denne i henhold til gjeldende regulering.

9.14 Vann- og avløpsetaten (VAV)
Vann- og avløpsetaten bemerker at gatene er føringsveier for teknisk infrastruktur. VAV anbefaler at kommunen legger opp til at det utvikles en overordnet plan som viser fornyelsesbehov også for teknisk infrastruktur under bakken, så kommunen selv skal ha mulighet til å planlegge sitt investeringsbehov. Dette kan utvikles som en teknisk hovedplan, og BYM må ivareta arbeidet i henhold til de føringene som fremkommer av dokumentet. Dette bør komme på plass raskt og et viktig tema i denne forbindelse bør være å legge til rette for beplantning og annen type installasjoner langs gatene.
PBE:
PBE tar VAV sitt forslag om å lage en teknisk hovedplan for området til etterretning, selv om store deler av området allerede er ferdig utviklet. Dette bør være en oppfølgningsoppgave til VPOR og tillegges BYM.

9.15 Bjerke Storvel
Bjerke Storvel understreker viktigheten av at planen ses i sammenheng med tilstøtende områder og at det planlegges for flerbrukshaller/idrettshaller i området. Parker, grønt, bekkeåpning og overvannshåndtering trekkes frem som viktige forhold for området. Bjerke Storvel støtter Bydel Bjerkes ønske om at bydelsutvalget skal gi navn til det som i planen omtales som Hovinparken. De understreker behovet for kryssinger av jernbanesporet, og viktigheten av at disse er universelt utformede. Bjerke Storvel mener at det av trafikksikkerhetsmessige grunner er viktig å beholde eksisterende gangbro over Dag Hammarskjølds vei og å lage en undergang parallelt med Sinsenveien. For øvrig støtter Bjerke Stovel Bydel Bjerkes høringsuttalelse.
PBE:
I henhold til instruks for navnsetting av gater, veier plasser m.v. i Oslo kommune er det bydelenes bydelsutvalg som selv fatter endelig avgjørelse i navnesaker, herunder navnsetting og navnendring i egen bydel. Endelig navn for Hovinparken og øvrige parker, plasser m.v. avgjøres av bydel.
PBE mener at kryssinger som hovedprinsipp bør foregå i plan, for å prioritere og legge til rette for fotgjengere og andre myke trafikanter. Undergang som foreslått parallelt med Sinsenveien anses ikke å være i tråd med ønsket byutvikling i området. Overgang over Alnabanen er på grunn av krav til fri høyde over Alnabanen og forhold ved terrenget utformet som en trappeløsning.

9.16 Groruddalen Miljøforum
Groruddalen Miljøforum (GM) mener at en transformasjon og fortetting av Løren/Økern som beskrevet i VPOR må ivareta behov for lys og luft, samt innebærer behov for omfattende infrastruktur. De er positive til planens parkprosjekter, og mener en åpning av Hovinbekken bør ha høy prioritet. GM mener det er viktig å beholde eksisterende gangvei over Dag Hammarskjølds vei på grunn av trafikkbelastning på veien. GM anser ikke lysregulert krysning i plan som tilstrekkelig. Den foreslåtte broen mellom Løren og Økern senter er et godt tiltak, men bør plassers lenger nord. Forumet stiller seg positiv til forslag om gang og sykkelvei langs Alnabanen. GM mener at det bør vurderes å åpne Alnabanen for persontrafikk, som en effektiv forbindelseslinje mellom øvre del av Groruddalen via Økern til Grefsen og Nydalen, på sikt. GM understreker behovet for et godt busstilbud i tillegg til t-bane og at det bør legges til rette for minst mulig daglig bruk av personbil i området.
PBE:
PBE vil bemerke at parkbroen som forbinder Økern og Løren på grunn av landskapsmessige hensyn/utfordringer ikke kan flyttes lenger nord. Øvrige bemerkninger tas til orientering.

9.17 Hasle og Frydenberg vel
Hasle og Frydenberg vel er positive til at eksisterende grøntområder ved Refstad skole og Lørenbanene er beholdt i sin nåværende form, og at Refstadbekken planlegges åpnet. De er også positive til gang- og sykkelvei langs Alnabanen. Parkområdet ved Hasle Linje anses som for lite med tanke på økt befolkningsvekst. Lille Løren park vil få en bedre lokalisering om den plassers i hjørnet Dag Hammarskjølds vei/Hasleveien. Overganger over Alnabanen må være universelt utformet. Understreker viktigheten av beplantning. De mener også at det er viktig å forlenge sykkelvei fra Sinsenveien, mot sentrum via Hasleveien, gangveien sør for Gjøvikbanen, via Fougners vei og over Ola Narr. Dagens gangbro over Dag Hammarskjølds vei bør beholdes og det bør bygges en gangvei parallelt med Sinsenveien. Lysregulert kryssing i gateplan ved Dag Hammarskjølds vei frarådes. Hasle- og Frydenberg vel mener det er for

få områder til idrett og aktivitet sør i planområdet, og at det er behov for nærmiljøanlegg og aktivitetshus ved Hasle linje. De understreker viktigheten av å sette av nok arealer til skoler og barnehager.
PBE:
Park i forbindelse med Hasle Linje er vedtatt regulert (2011). PBE mener parken ivaretar behovet for en lokal park i dette området. Parken omtalt som Lille Løren park i VPOR er lokalisert slik at den settes sammen av arealer som utløses av krav til torg og møteplasser i utviklingsområder (§7 i Kommunedelplan for torg og møteplasser) ved tre eiendommer. Overgang over Alnabanen er på grunn av krav til fri høyde over Alnabanen og forhold ved terrenget utformet som en trappeløsning.
PBE mener at kryssinger som hovedprinsipp bør foregå i plan, for å prioritere og legge til rette for fotgjengere og myke trafikanter. Undergang som foreslått parallelt med Sinsenveien anses ikke å være i tråd med ønsket byutvikling i området.

9.18 Oslo Elveforum
Oslo elveforum er positive til åpning av Refstadbekken. Med hensyn til Refstadbekkens avslutning i vannspeil i Hovinparken ønsker Oslo Elveforum at dette kan utformes som en naturlig dam tilhørende et bekkløp, og at det ikke bare blir et dekorasjonselement. De viser til at dammen bør få riktig vegetasjon slik at den kan virke som fordrøyning av overvann. Oslo Elveforum viser også til viktigheten av at planens blågrønne struktur tilrettelegges slik at den ivaretar sammenheng mot tilsvarende strukturer i omkringliggende områder.
PBE:
PBE mener avslutningen av Refstadbekken kan ha en funksjon i fordrøyning av overvann og tar med innspillene i den videre prosessen med detaljprosjektering av parken.

9.19 Oslo Idrettskrets
Oslo Idrettskrets støtter forslaget om lokalisering av en ny hall i tilknytning til Løren aktivitetspark og er positive til hvordan tilretteleggingen for fysisk aktivitet er gitt fokus i planleggingen av parkene. Oslo Idrettskrets ønsker å bemerke at behovsanalysen for idrettsanlegg utelukkende konsentrerer seg om behovet for flerbrukshaller. Det er en rekke idrettsgrener og aktiviteter som ikke har sin naturlige plass i en idrettshall, og Oslo Idrettskrets understreker behovet for et utvidet fleridrettshallprosjekt som imøtekommer behovet for saler til disse.
PBE:
PBE tar Oslo Idrettskrets bemerkning til orientering og understreker at det foreslås alternativ lokalisering av mulig flerbrukshall ut fra byutviklingsmessige hensyn. Innholdet i en fremtidig hall blir ikke fastlagt gjennom VPOR.

9.20 Refstad Vel
Refstad Vel foreslår at Refstaddammen restaureres og gjøres tilgjengelig for allmennheten. De redegjør for Refstaddammens de ulike kvaliteter, og hva som velet mener kan gjøres for at områdets befolkning igjen kan ha glede av den.
PBE:
PBE bemerker at Refstaddammen ligger utenfor planområdet. PBE opplyser om at en åpning av Refstadbekken er foreslått som tiltak i planen.

9.21 Sameiet Spirea Park
Sameiet Spirea Park ønsker at det skal vurderes å stenge Spireaveien for gjennomkjøring til Økern torg, Refstad skole og Løren Idrettsplass. De frykter at Spireaveien blir en gjennomfartsåre som tar over mye av trafikken fra vei 10 (ref 201310481) og Økern Torgvei, og at dette går på bekostning av boligområdet i Spireaveien og de myke trafikantene.
PBE:
PBE bemerker at endelig avklaring av Spireaveien foreslås gjort i en egen reguleringsplan som et oppfølgingstiltak.

9.22 Arch Uno AS (på vegne av Egge Eiendom ANS - Peter Møllers vei 8-14)
Arch Uno ser det som en forutsetning for Lille Løren park at alle de tre eiendommene hvor denne parken foreslås tar hensyn til utvikling av denne parken i sine planer og at dette blir koordinert mellom de tre partene. De ser det også som en forutsetning at Oslo kommune kjøper areal av grunneierne og drifter parken.
Arch Uno påpeker også at det er urimelig at feltene som utvikles sist må ta belastningen med barnehager i området og påpeker at det allerede er vedtatt planer innen planområdet med

over hundre leiligheter som likevel ikke har innpasset barnehage i planen. Arch Uno, på vegne av Egge Eiendom, protesterer mot at det er vist en alternativ plassering av en 8-10 avdelings-barnehage på Egge Eiendoms tomt da konsekvensene av det vil være at de mest sannsynlig ikke ønsker å utvikle tomten.
PBE:
PBEs intensjon er at alle de tre eiendommene som Lille Løren park er lokalisert på skal ta hensyn til denne parken i utviklingen av sine respektive eiendommer. Som grunneiere har man et ansvar for at man bidrar til en helthetlig utvikling av området. PBE vil gjerne presisere at denne lille parken er satt sammen av arealer som utløses av krav til torg og møteplasser i utviklingsområde (§7 i Kommunedelplan for torg og møteplasser). I stedet for at alle tre eiendommer utvikler et lite torg hver, foreslås det at man legger disse områdene inntil hverandre. Dette muliggjør et større offentlig areal (park) som kan benyttes på flere ulike måter. PBE ser for seg at parken utvikles bitvis, men koordinert, i takt med utviklingen av de tre eiendommene.
Oslo kommune har beregnet et behov for en til to 8-12 avdelings barnehager for å oppnå full barnehagedekning i området. Erfaringsmessig vil en prosjektvis utbygging av barnehager gi en underdekning. Det gir også små enheter. Diagram 16 viser fire alternative, mulige lokaliseringer av en slik stor barnehage i tilknytning til grøntområde. Det betyr at dette vil være en av flere gunstige plasseringer av en større barnehage. Hvis Oslo kommune ønsker å etablere en kommunal barnehage, kjøpes tomten av grunneier til markedspris.

9.23 DNB Livsforsikring ASA
DNB Livsforsikring ASA opplyser om at deres eiendommer Lørenveien 55-65 og Lørenveien 64 er solgt.
PBE:
PBE tar opplysningene til orientering

9.24 Orkla AS (Peter Møllers vei 13)
Orkla AS er positive til at kommunen planmessig kartlegger muligheter for opparbeidelse av offentlig rom på Løren- og Økern-området. Da eiendommen nå brukes til lager og produksjon av Møllers tran og tilhørende produkter gir det ikke rom for å opparbeide det fremtidige rekreasjonsområdet «Møllerparken» nå. Dersom virksomheten på eiendommen skulle endres i fremtiden vil utvikling av et parkmessigområde, som beskrevet i VPOR, ses i sammenheng med plan for utvikling av området.
PBE:
PBE tar Orkla AS sitt høringsinnspill til orientering.

9.25 Rom Eiendom AS
Rom Eiendom ønsker å utvikle sine eiendommer sør og nord for Alnabanen ved Økern senter med urban bebyggelse, i dialog med naboeiendommene og ut fra et helhetsperspektiv. De påpeker at de ikke har vært involvert i arbeidet med VPOR og at foreslått gang- og sykkelvei langs Alnabanen ikke kan gjennomføres før Alnabanen er nedlagt.
PBE:
Rom Eiendoms tomter ligger utenfor VPOR Løren og Økerns avgrensning, og er ikke direkte omfattet av tiltakene i planen. PBE opplyser om at Jernbaneverket er positiv til gang- og sykkelvei sør for Alnabanen. Etaten anser det som hensiktsmessig at gang- og sykkelveistrekningene foreslått i VPOR og i Ulven-planen i øst bindes sammen over Rom Eiendom sin tomt.

9.26 Selvaag Bolig ASA (Lørenveien 64)
Selvaag bemerker at de har ervervet sin eiendom med en forutsetning om å bygge boliger på eiendommen. De påpeker at eiendommen er avsatt til Bolig/Næring i Kommunedelplan for Økern, og at det i innledningen til VPOR Løren og Økern sies at VPOR ikke fastsetter arealbruk eller utnyttelse. Selvaag viser til at de ble gjort kjent med planene om økt parkareal på oppstartsmøte 18. februar 2014 og mener at kommunen bør lokalisere aktivitetsparken på sin egen eiendom som er sentralt beliggende i området. Selvaag bemerker at planprosessen er i strid med kommunens ønsker om forutsigbarhet og forventer at PBE endrer forslag til plassering av aktivitetspark slik at behovet for parker og møteplasser ivaretas, uten at rammebetingelsene for utnyttelse av Lørenveien 64 fasatt i KDP Økern fravikes. Selvaag påpeker også at de har foreslått en mindre park på 3,5 daa i sitt planforslag.
PBE:
PBE vil gi Selvaag anerkjennelse for deres arbeid med offentlig rom og byutvikling som en del av prosjektet Løren leir. Siden den tid har det kommet mange boligprosjekter på Løren, og PBE er bekymret over at park og offentlige rom for det nye byområdet ikke har blitt ivaretatt, og har

utviklet denne VPOR som et svar på dette. PBE påpeker at Kommunedelplan for Økern regulerer overordnet arealbruk. VPOR anbefaler lokalisering av offentlige rom iht en vurdering av områdets behov. Endelig arealbruk fastsettes i reguleringsplaner. PBE viser for øvrig til avsnitt 9.2, Tidspunktet for påbegynt VPOR og forhold til påbegynte planer.
Selvaags tomt ligger i et område med underdekning av parker (s. 21) og denne tomten anses som den mest gunstige plasseringen av en større nabolagspark for fremtidige beboere. I en tidlig utvikling av Løren, som Løren Leir og Hasle Linje, rommet private reguleringsplaner lokalparker/nabolagsparker. I den siste biten av utviklingen har ingen av prosjektene vært store nok til å ta inn en park og PBE foreslår dermed at det bør bli en kommunalt utviklet park på denne tomten. En slik park anses som avgjørende for å muliggjøre områdets transformasjon fra næring til bolig. Når det gjelder utviklingen av Løren aktivitetspark forutsettes det at Oslo kommune kjøper tomten.
PBE viser til at det på kommunens eksisterende eiendom, Økern Torg, foreslås en hovedpark (til sammen 40 daa) for hele området. Lokalparken Løren aktivitetspark blir et mindre, lokalt supplement til denne hovedparken.

9.27 Skanska Bolig AS (Peter Møllers vei 15)
Skanska Bolig har nylig sendt inn planforslag for sin eiendom, Peter Møllers vei 15. De har lagt inn offentlig tilgjengelig gangveier i sør og øst, samt en offentlig park i søndre del av tomten i tråd med intensjonene i VPOR. Skanska Bolig påpeker at den offentlige parken har en noe annen utforming enn park i VPOR, og at PBE er kjent med dette. Skanska ber PBE justere utforming av Møllerparken i VPOR så den er i samsvar med deres reguleringsforslag.
PBE:
På side 19 i VPOR står det at «Torg og plasser markert i kartet kan endre avgrensning om andre hensyn gjør dette gunstig, men areal og kvaliteter skal ikke reduseres". En vurdering av om reguleringsplanen er i tråd med VPOR tas i detaljreguleringen.

9.28 Spireaveien 6 Utvikling (JM) - (Spireaveien 6)
JM kommenterer at planarbeidet med Spireaveien 6 har pågått siden april 2014 og at kommunens forutsigbarhetsvedtak blant annet skal sikre at utvikler kan kalkulere inn utbyggingsavtale i kjøpesummen for eiendommen. VPOR-prosessen må dermed gå uavhengig av reguleringsarbeidet for Spireaveien 6. JM ønsker likevel å bidra med rekkefølgebestemmelser og en utbyggingsavtale som de mener er relevant for sitt prosjekt og gir dem merverdi. Dette er oppgradering av Spireaveien frem til Refstad barnehage og utvikling av Spireaveien frem til Økern torgvei til å bli en del av grønt gatenettverk.
PBE:
PBE tar JMs høringsinnspill til orientering. Det er EBY som forhandler utbyggingsavtaler, men en må forutsette at rekkefølgebestemmelser for alle prosjekter under utvikling/regulering må tilpasses VPOR. Ett av formålene med VPOR er et generelt løft for et område i utvikling, og som alle prosjekter, i tillegg til beboerne, vil ha glede av. Det er foretatt en vurdering av områdets behov, og alle tiltak foreslått i planen er nødvendige for utviklingen av området. VPORs rolle for planer i planprosess er kommentert i innledningen til kapitlet.

9.29 Union Eiendomskapital AS (Lørenveien 68)
Union Eiendomskapital AS har følgende kommentarer til høringsutkastet: De ønsker at eiendommen skal benyttes til kontor, forretning og allmennyttige formål. De ønsker ikke å anlegge et grønt belte langs foreslåtte Løren Aktivitetspark for å utvide arealet til denne parken, da det vil endre utkjøringen til eiendommen. De ønsker å bli kontaktet av Oslo kommune hvis det foreslås en flerbrukshall på tomten.
PBE:
PBE vil presisere at en eventuell endring av arealbruk på Union Eiendomskapital sin tomt vil foregå i en reguleringsprosess, ikke i VPOR. Ved en utvikling av tomten vil krav om etablering av offentlige rom iht Kommunedelplan for torg og møteplasser, gjøre seg gjeldende. Arealet som må avsettes til offentlig rom vil være gunstig å inkludere som en utvidelse av parken, og er derfor lagt inn som et prinsipp i planen. Dette vil som tidligere nevnt avgjøres i en reguleringsprosess, der avkjøringsproblematikken og mulige alternativer for denne kan undersøkes nærmere.
Når det gjelder en eventuell lokalisering av flerbrukshall på Løren/Økern vil PBE presisere at VPOR identifiserer gunstige plasseringer av en flerbrukshall i et byutviklingsperspektiv. Lørenveien 68 trekkes frem som en av flere eiendommer i denne sammenheng.

9.30 Vedal Utvikling AS (på vegne av Sinsenveien 45-49)

Vedal Utvikling påpeker at de har gått gjennom en lengre planprosess samt et parallelloppdrag før de sendte inn planforslag til PBE 11.april 2014. Tiltakshaver ser behovet for et overordnet grep om veier og byrom i et utviklingsområde, men stiller spørsmål ved i hvilket omfang den vil gjelde for prosjektet Sinsenveien 45-49. De tilrettelegger likevel for en videreføring av Børsteveien som en interngate/gangvei med bredde på 8 meter med tilrettelagt passasje gjennom to bygningskropper. De påpeker også at de tilrettelegger for et betydelig friområde/park på sin eiendom med to torgdannelser og et allment tilgjengelig park- og uteoppholdsareal. De tilrettelegger også for en gangvei/forbindelse i tillegg til videreføring av Børsteveien.
PBE:
PBE tar Vedal Utvikling AS sitt innspill til orientering. VPORs rolle for planer i prosess er kommentert i innledningen til kapitlet.
PBE kan ikke i høringen kommentere planforslaget Sinsenveien 45-49 direkte. Generelt anser PBE det som viktig at alle offentlige/allment tilgjengelige tiltak fremstår som offentlige, og ikke etableres inne i kvartalet. Ved å tilrettelegge for en park som Lille Løren park vil utbyggere på de aktuelle eiendommene ikke tape noe utbyggingspotensiale, men i stedet få en godt tilgjengelig og tydelig offentlig park.

9.31 Økern Sentrum (Økernsenteret)
Økern Sentrum bemerker at VPOR Løren og Økern er et styringsdokument som formelt ikke har juridisk virkning på reguleringsplan for Økern senter, vedtatt 11.9.2012. Forutsetninger for etablering av infrastruktur er allerede avklart mellom Oslo kommune og Økern senter. Økern sentrum støtter grepet med å flytte gangareal og torg mot syd, da det vil styrke reguleringsplanens intensjon, så fremt det ikke forsinker igangsetting av byggearbeid. De understreker at to gangpassasjer ikke er aktuelt. VPOR viser mange spennende og riktige grep som vil styrke utviklingen av Løren og Økern.
PBE:
PBE tar Økern Sentrums bemerkninger til orientering.

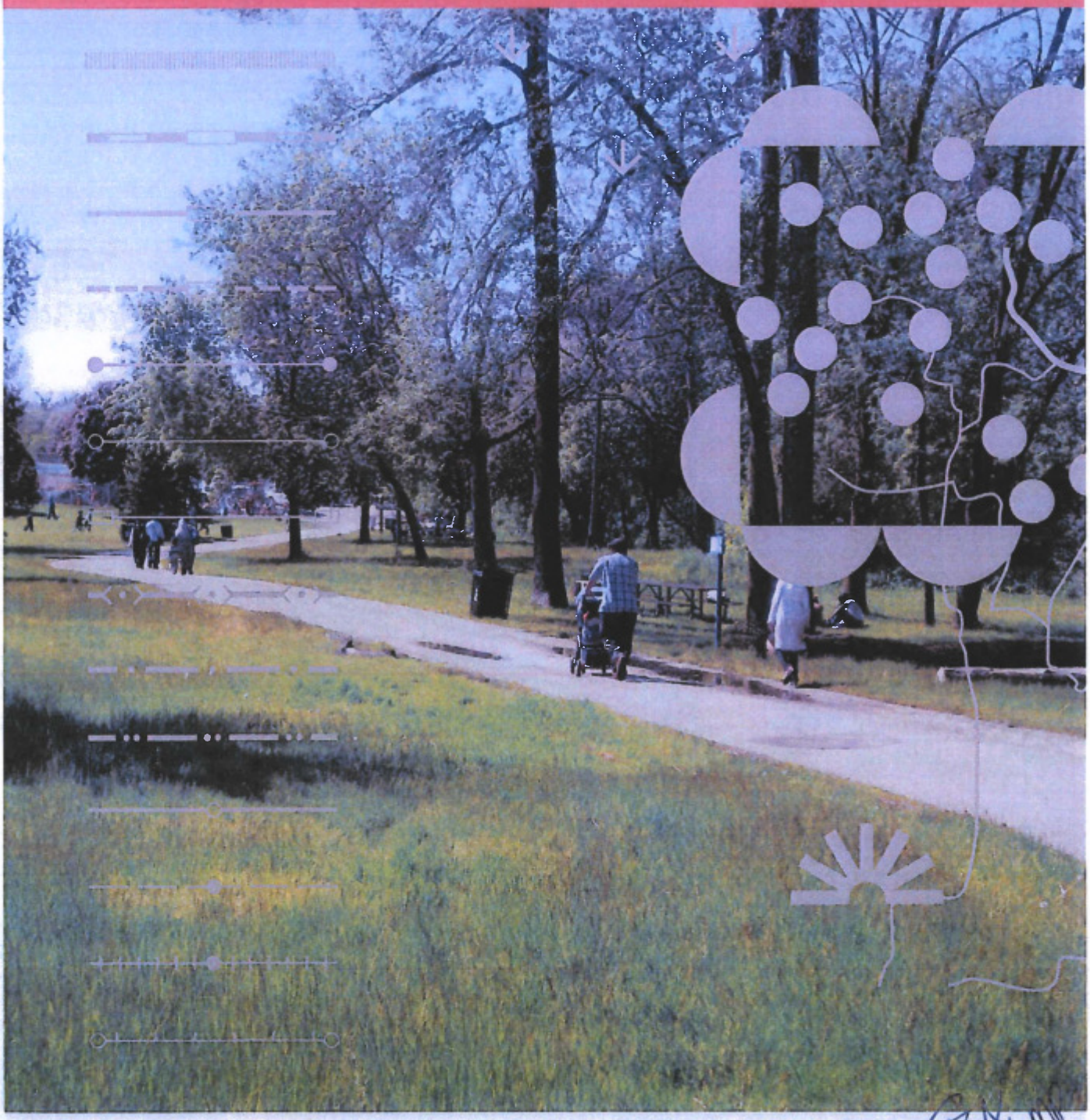
Plan- og bygningsetaten

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

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

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Saksnummer: 201310481



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/810036/200
Uthentet 2024-01-30 09:58

Vedlegg 2

Concreto AS

Usikkerhetsanalyse VPOR Løren og Økern

Versjon 1

concreto

28.01.2015

Innhold

1 Innledning 4
2 Prosjektbeskrivelse og gjennomføringsprosess 4
3 Kostnadsberegning 6
3.1 Tiltaksgruppe 1 – Parker 8
3.1.1 Hovinparken 8
3.1.2 Løren aktivitetspark 8
3.1.3 Lille Løren park 8
3.1.4 Møllerparken 8
3.1.5 Pensjonsparken 8
3.2 Tiltaksgruppe 2 – Torg og plasser 9
3.2.1 Kanonhallplassen 9
3.2.2 Løren T-banestasjon 9
3.2.3 Lørenvangen torg 9
3.2.4 Lørenveien torg 10
3.2.5 Parkbro/plass 10
3.2.6 Pensjonsplassen 10
3.2.7 Økern torg 10
3.3 Tiltaksgruppe 3 – Gater og veier 11
3.3.1 Gang- og sykkelveier 11
3.3.2 Interngater 12
3.3.3 Samlegater 13
3.3.4 Overgang over Dag Hammarskjølds vei 14
3.4 Tiltaksgruppe 4 – Annet 15
3.4.1 Bekkeåpning 15
3.4.2 Flerbrukshall 15
3.5 Generelle kostnader 15
4 Analyse av usikkerhetene 16
4.1 Usikkerhetsfaktorer 17
4.2 Beregningsresultat 20
4.2.1 Grunnkalkyle, styringsramme (P50) og kostnadsramme (P85) 20
4.2.2 Akkumulert sannsynlighetsfordeling (S-kurve) 21
4.2.3 Tornadodiagram 22
4.2.4 Kostnad per tiltak 23
4.3 Særskilt analyse av parkbro 24
4.3.1 Grunnkalkyle, styringsramme (P50) og kostnadsramme (P85) 24
4.3.2 Akkumulert sannsynlighetsfordeling (S-kurve) 25
4.3.3 Tornadodiagram 25

Liste over figurer

Figur 1 Tiltakskart Løren/Økern 5
Figur 2 Veileder KVU i Oslo kommune (24.11.2011) 17
Figur 3 Nøkkelverdier stablet 21
Figur 4 S-kurve 21
Figur 5 Tornadodiagram 22
Figur 6 Nøkkelverdier for parkbro, stablet 24
Figur 7 S-kurve for parkbro 25
Figur 8 Tornadodiagram for parkbro 25

Liste over tabeller

Tabell 1 Tiltaksliste 6
Tabell 2 Utforming parker 9
Tabell 3 Grunnkostnad parker 9
Tabell 4 Utforming torg og plasser 10
Tabell 5 Grunnkostnad torg og plasser 10
Tabell 6 Utforming gang- og sykkelveier 11
Tabell 7 Grunnkostnad gang- og sykkelveier 12
Tabell 8 Entreprisekostnad pr. meter gang-/sykkelvei, uten tillegg for grøntområder 12
Tabell 9 Utforming interngater 13
Tabell 10 Grunnkostnad interngater 13
Tabell 11 Utforming samlegater 14
Tabell 12 Grunnkostnad samlegater 14
Tabell 13 Overgang Dag Hammarskjølds vei 14
Tabell 14 Generelle kostnader 16
Tabell 15 Nøkkelverdier 20
Tabell 16 Forventede kostnader 23
Tabell 17 Forventede kostnader for gang- og sykkelvei i tiltak 3.1.1 23
Tabell 18 Nøkkelverdier for parkbro 24

1 Innledning

Concreto AS har på oppdrag fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) utarbeidet en usikkerhetsanalyse av infrastrukturtiltak på Løren og Økern, basert på områdets veiledende prinsipplan for offentlige rom (VPOR). Hensikten har vært å få kostnadsberegnet utbygging av offentlig infrastruktur på Løren og Økern, og resultatene fra usikkerhetsanalysen vil blant annet danne grunnlag for forhandlinger om utbygging med grunneiere i området. Arbeidet er utført i henhold til Avtaledokument datert 17.10.2014.

2 Prosjektbeskrivelse og gjennomføringsprosess

Plan- og bygningsetaten (PBE) har ledet utarbeidelsen av et forslag til politisk behandling av utviklingen av det offentlige rom på Løren og Økern. VPOR for Løren og Økern skal sikre en helhetlig utforming av byområdet når det gradvis transformeres fra industri- og lagerområde til blågrønt bymiljø med høy tetthet av boliger. I den tverrfaglige prosjektgruppen som har utarbeidet forslaget var bymiljøetaten (BYM), eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY), vann- og avløpsetaten (VAV), samt bydelene Bjerke og Grünerløkka representert. VPOR ble oversendt til politisk behandling 30.06.2014.

Hovedstrategien for VPOR er som følger:

- *Gjennom trygge og grønne koblinger knyttes Løren til grøntområder i nord (Løren fotballbane) og Valle Hovin i sør. Dette vil gi grønne gangforbindelser fra Løren til turvei D2, som går gjennom Oslo fra fjorden til marka og til Løren skole, Hasle skole og Refstad skole.*
- *Gjenskape og videreutvikle en bymessig sammenheng mellom områdene Løren, Økern, Økern Torg, Hasle, Haraldrud og Ulven.*
- *Bedre forbindelser mellom Løren/Økern og Hasle/Valle Hovin.*

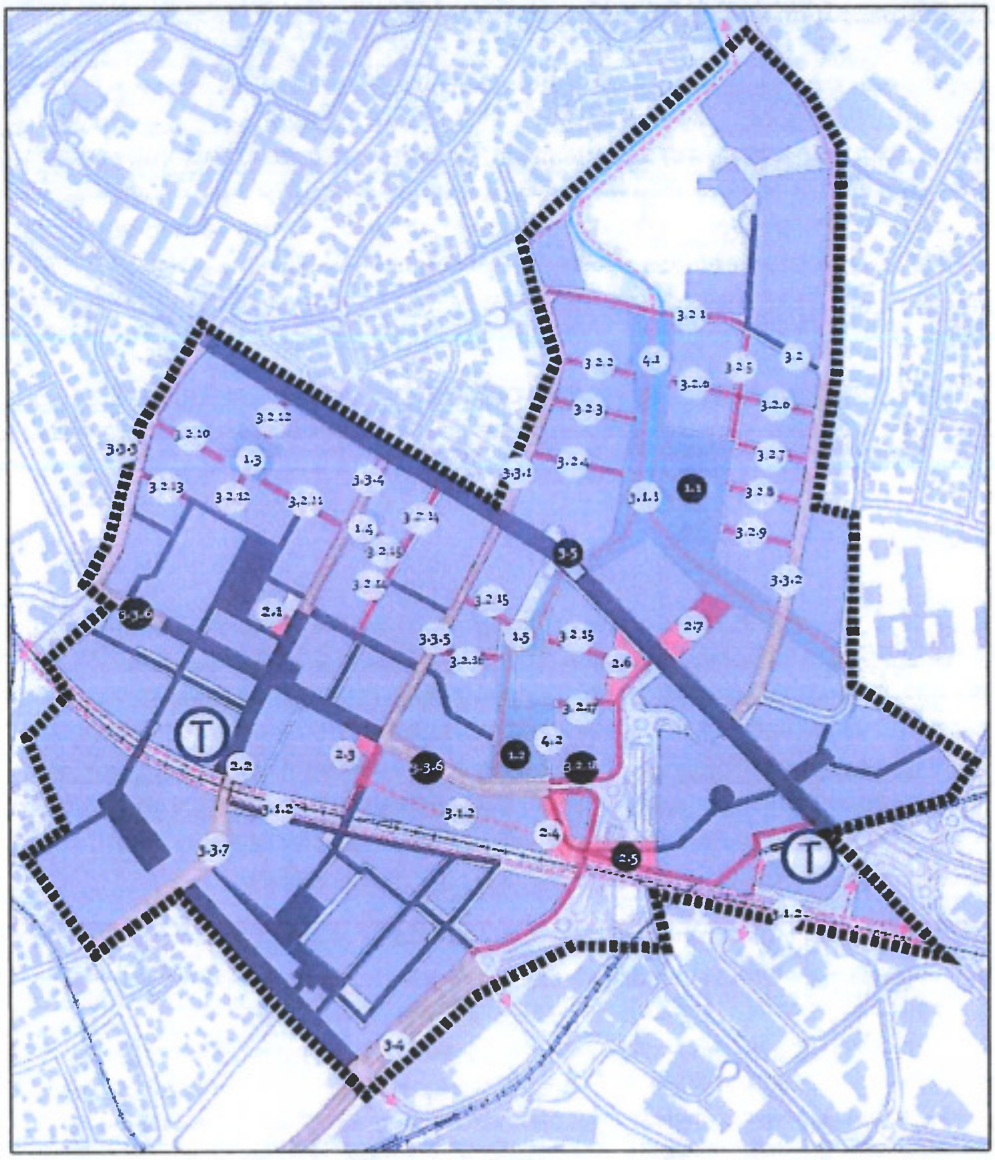
I tilknytning til VPOR er det definert en rekke tiltak (Tabell 1) som skal ivareta føringene som gis i plandokumentet. Disse er beskrevet i delkapitler i planen og supplert med illustrasjoner og eksempelbilder, og samlet har dette dannet grunnlag for tolkning og kostnadsberegning av tiltakene. Tiltakene omfatter etablering av parker og grøntområder, etablering av torg og plasser, sikring av gjennomgående gang- og sykkelforbindelser, opparbeidelse av en hensiktsmessig gatestruktur samt enkelttiltak for åpning av bekk og bygging av flerbrukshall. Visjonene for de ulike tiltakene er supplert med føringer for hva slags standard (høy eller normal) som er gjeldende i området, og hvilke konsekvenser dette har for valg av materialer og løsninger i de enkelte tiltakene.

Som grunnlag for usikkerhetsanalysen har Concreto etter en studie av foreliggende materiale gjennomført nødvendige utredninger og analyser for å definere et fyllestgjørende kalkylegrunnlag, samt for å utarbeide en kalkyle. Denne kalkylen reflekterer såkalt basiskostnad, ref. Finansdepartementets veiledere for «Kvalitetssikring av konseptvalg, samt styringsunderlag og kostnadsoverslag for valgt prosjektalternativ». Kalkylen er basert på definerte forutsetninger uten hensyn til verken estimatusikkerhet eller andre usikkerhetsforhold. Basiskostnaden består av den deterministiske summen av sannsynlig kostnad for alle spesifiserte kostnadsposter på analysetidspunktet (grunnkalkyle), med tillegg for kostnader som man av erfaring vet vil komme, men som ikke er kartlagt på grunn av manglende detaljeringsgrad (uspesifiserte kostnader). Påfølgende usikkerhetsanalyse er en systematisk, kvalitativ og kvantitativ, gjennomgang av

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/810036/200
Uthentet 2024-01-30 09:58

prosjektets usikkerhetsbilde. Concreto benytter i sine usikkerhetsanalyser begrep og metodikk i samsvar med Finansdepartementets veiledere.

Grunnlaget for usikkerhetsanalysen er etablert gjennom en kollektiv prosess (gruppeprosess). Etter gruppeprosessen har Concreto gjort sine selvstendige sluttvurderinger og foretatt statistiske analyser som grunnlag for utarbeidelse av denne rapporten. I løpet av kostnadsberegningsprosessen har det blitt avholdt møter med EBY og PBE, samt gjennomført et grunneiermøte. Innspill til usikkerhetsanalysen ble inkludert gjennom en gruppeprosess hvor EBY, PBE og BYM deltok.



Figur 1 Tiltakskart Løren/Økern

Tabell 1 Tiltaksliste

Tiltaks-nr.	Type	Tiltak
1.1	Park	Hovinparken
1.2	Park	Løren aktivitetspark
1.3	Park	Lille Løren park
1.4	Park	Møllerparken
1.5	Park	Pensjonsparken
2.1	Torg/plass	Kanonhallplassen
2.2	Torg/plass	Løren T-banestasjon
2.3	Torg/plass	Lørenvangen torg
2.4	Torg/plass	Lørenveien torg
2.5	Torg/plass	Parkbro/plass
2.6	Torg/plass	Pensjonsplassen
2.7	Torg/plass	Økern torg
3.1.1	Gang-/sykkelvei	Nord-sør-retning
3.1.2	Gang-/sykkelvei	Øst-vest-retning
3.2.1 – 3.2.18	Interngater	Interngater
3.3.1	Samlegate	Spireaveien
3.3.2	Samlegate	Økern Torgvei
3.3.3	Samlegate	Sinsenveien
3.3.4	Samlegate	Peter Møllers vei
3.3.5	Samlegate	Lørenvangen
3.3.6	Samlegate	Lørenveien
3.3.7	Samlegate	Frydenbergveien
3.4	Hovedsamlegate	Økernveien
3.5	Overgang	Dag Hammarskjølds vei
4.1	Annet	Bekkeåpning
4.2	Annet	Flerbrukshall
Tiltak som allerede er sikret eller gjennomført		

I løpet av usikkerhetsanalysen kom det frem at enkelte tiltak som står oppført i Tabell 1 allerede er sikret eller gjennomført, enten helt eller delvis. Disse er kommentert ytterligere i sine respektive kapitler, og helt eller delvis holdt utenfor kostnadsberegningen.

3 Kostnadsberegning

Det er utarbeidet en grunnkalkyle av entreprisekostnad for alle tiltak. Følgende generelle forutsetninger gjelder for kalkyle av alle tiltakene:

- Entreprenørens rigg- og driftskostnader er inkludert.
- Byggherrens generelle og spesielle kostnader er behandlet som egne kostnadselementer.
- Den nye oppbyggingen av arealer er beregnet i henhold til normaler og praksis fra Statens vegvesen og BYM, og inkluderer:
    - Fjerning av eventuelt eksisterende asfalt.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/810036/200
Uthentet 2024-01-30 09:58

  - Utgraving av en blanding av ren (50 %), lett forurenset (47 %) og sterkt forurenset (3 %) gravemasse.
  - For alle areal unntatt beplantningsareal er det medregnet etablering av trau, nytt forsterkningslag av kult samt avretting av forsterkningslag.
  - Bærelag og dekke er inkludert i henhold til overflatens funksjon.
  - Alle kjøreareal er asfaltert, uavhengig av standard.
  - Gangareal er forutsatt belagt med naturstein dersom det er spesifisert høy standard i VPOR. For normal standard er det forutsatt asfaltdekke.
  - Under tette dekker er det lagt inn kostnader til drens-/overvannssystem, i tillegg har enkelte tiltak med høy standard fått åpen overvannsrenne i granitt.
- For alle tiltak er utformingen i overensstemmelse med VPORs føringer for normal og høy standard. Disse føringene gir imidlertid et relativt bredt handlingsrom, noe som medfører at grunnkalkylene brukt i denne analysen kun representerer én av flere mulige utforminger av området. Dette gjelder spesielt ved valg av overflatematerialer, men også ved valg av tilhørende grøntarbeider, belysning, møblement og universell utforming. Usikkerhet som følger av mulighetsrommet for utforming er vurdert i den påfølgende usikkerhetsanalysen.
- Kostnader i forbindelse med rivning av eksisterende bygg og klargjøring av tomt er ikke medregnet, med unntak av ovennevnte asfaltfjerning.
- Fjerning av eksisterende brokonstruksjoner og konstruksjoner i grunnen er medregnet, dersom dette er en forutsetning for å gjennomføre tiltakene slik de er beskrevet i VPOR.
- Kostnader til omlegging av offentlige infrastruktur (VA, El, Tele og Fjernvarme) er kun medregnet i den grad gjennomføring av VPOR-tiltakene utløser behov for slike omlegginger. Omlegginger av infrastruktur som allerede ligger på offentlig veggrunn forutsettes bekostes av anleggseier. Indirekte merkostnader som følge av samordning av omleggingsarbeider er medregnet
- Grunnervervskostander er ikke medregnet.
- Prisnivå pr. oktober 2014
- Alle beløp er eksklusive merverdiavgift
- Finansieringskostnader er ikke medregnet.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/810036/200
Uthentet 2024-01-30 09:58

3.1 Tiltaksgruppe 1 – Parker

Parker fungerer som grønne lunger i bybildet, og på Løren og Økern er tiltak for parker med på å sikre en blågrønn byutvikling. Samtidig bidrar lokaliseringen av parkene i VPOR til at hovedstrategien om tilknytning til grøntområder utenfor planområdet ivaretas. Fem parker er tegnet inn i VPORs planområde, hvorav én betegnes som «hovedpark», én som «nabolagspark» og de resterende tre som «mindre parker». For de to førstnevnte er det gitt en rekke beskrivelser av parkenes tiltenkte funksjoner og utforming, mens for de tre minste parkene angir VPOR færre føringer. Variasjon mellom de mindre parkene skal sikres gjennom utforming. Dette innebærer valg av enten lekeplass eller mosjonsapparater, så vel som valg av overflatesammensetning for disse parkene.

3.1.1 Hovinparken

Parken omfatter et areal på 26 769 m^2. Basert på beskrivelser og illustrasjoner i VPOR er Hovinparken forutsatt å ha en overflateutforming hovedsakelig bestående av plen, enkelte grusveier, spredt beplantning samt et vannspeil. Areal til gang- og sykkelvei og til bekkeåpning trekkes ut av parkens areal, og settes på respektive tiltak (henholdsvis tiltak 3.1.1 og 4.1). Etter dette uttrekket regnes 23 730 m^2 på tiltak for Hovinparken.

Det anses som rimelig at det vil bli plantet trær i parken, og at det vil tilkomme klatrestativ, rolige soner for sitteplasser, mosjonsområder samt møblement bestående av benker, søppelkasser og sykkelstativ. Hovinparken er skissert med høy standard, og kostnader til møblering, belysning og klatrestativ gjenspeiler dette.

For at parken skal få en god utforming må store områder heves og utjevnes i landskapet. Dette vil medføre en økning i kostnader til terrengomforming.

3.1.2 Løren aktivitetspark

Løren aktivitetspark har et omfang på 8 888 m^2 og er utformet i henhold til kravene definert i høy standard. I motsetning til Hovinparken er det her forutsatt lite plen og myke arealer, men desto mer til både aktivitetsdekke og harde steinflater. I tillegg er det inkludert oppbygging i høyden på enkelte av flatene, noe som bidrar til økte kostnader for dette parktiltaket. Deler av parkens areal er trukket ut av tiltaket og satt på tiltak for gang- og sykkelvei (tiltak 3.1.1). Etter uttrekk er gjenstående areal på tiltaket 8 291 m^2. For øvrig antas parken å bestå av parktrær, klatrestativ og aktivitetsmøblering som ballbinger og ulike typer nett.

3.1.3 Lille Løren park

Denne parken omfatter et areal på 3 559 m^2, og i motsetning til de ovennevnte parkene, er det ikke trukket ut noe areal til andre tiltak. Parken skal ha normal standard, og det er regnet med parktrær i tillegg til annen beplantning.

3.1.4 Møllerparken

Dette parktiltakets areal er 1 493 m^2. I likhet med Lille Løren park skal Møllerparken ha normal standard, og det er medregnet kostnader til å plante parktrær.

3.1.5 Pensjonsparken

Pensjonsparken dimensjonert til 2 276 m^2. Det er trukket fra et areal til gang- og sykkelvei (tiltak 3.1.1), og parken skal ha høy standard. Gjenstående areal på tiltaket er 1 918 m^2, og det er regnet med parktrær på området.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/810036/200
Uthentet 2024-01-30 09:58

Tabell 2 Utforming parker

	Plen	Grusdekke	Beplantning	Aktivitets-flater	Naturstein	Vannspeil
1.1 Hovinparken	70 %	6 %	2 %	6 %	11 %	4 %
1.2 Løren aktivitetspark	11 %	4 %	6 %	54 %	24 %	0 %
1.3 Lille Løren park	66 %	14 %	6 %	14 %	0 %	0 %
1.4 Møllerparken	80 %	13 %	7 %	0 %	0 %	0 %
1.5 Pensjonsparken	82 %	0 %	8 %	0 %	10 %	0 %

[Tabell 2 viser én mulig løsning for utforming, gitt handlingsrommet i VPOR]

Tabell 3 Grunnkostnad parker

	Mengde	Enhet	Enhetspris	Entreprisekostnad
1.1 Hovinparken	23 730	m^2	1 298	30 808 790
1.2 Løren aktivitetspark	8 291	m^2	2 692	22 315 715
1.3 Lille Løren park	3 559	m^2	1 375	4 894 355
1.4 Møllerparken	1 493	m^2	1 493	2 229 233
1.5 Pensjonsparken	1 918	m^2	1 878	3 600 907

3.2 Tiltaksgruppe 2 – Torg og plasser

I VPOR er torg og plasser plassert langs handlestrøket på Løren, noe som skal bidra til å skape variasjon i bybildet, med mulighet for ulike former for aktivitet. Dette kan innebære sitteplasser og uteservering, så vel som handel, torgaktivitet og lekeapparater. Potensiell bruk av tegl og metall i dekket inngår kostnadsmessig i naturstein. Dette gjelder alle parker utformet i henhold til høy standard.

3.2.1 Kanonhallplassen

Torgets areal er 620 m^2, og det er angitt normal standard. I løpet av kostnadsberegningsprosessen kom det frem at Kanonhallplassen allerede er ferdig utbygd, og tiltaket er derfor ikke inkludert i kostnadene for VPOR.

3.2.2 Løren T-banestasjon

Plassen ved den nye T-banestasjonen skal ha høy standard og omfatte 482 m^2. Denne plassen er allerede sikret og delvis opparbeidet, noe som ble poengtert i grunneiermøtet. Derfor er ikke kostnader tilknyttet Løren T-banestasjon tatt med i analysen.

3.2.3 Lørenvangen torg

Lørenvangen torg skal også ha normal standard. Torgets areal i kostnadsberegningen er 2 178 m^2, og inkluderer både tiltaket beskrevet i VPOR, samt internveitiltak på Lørenvangen som mangler tiltaksnummer. Det er regnet med standard møblement og belysning, samt beplantning av busker og trær.

3.2.4 Lørenveien torg

Det er angitt høy standard på Lørenveien torg, en plass som omfatter 2 519 m^2. I tillegg til etablering av trær er kostnader til beplantning av busker, stauder og blomster også lagt inn.

3.2.5 Parkbro/plass

Denne parken er tenkt utformet oppå en bro som krysser Økernveien/Ring 3. Parkbroen skal fungere som en forbindelse mellom Løren og Økern-senteret, og VPOR skisserer en parkbro på 4 295 m^2. Parkbroen skal holde høy standard, og er kostnadsberegnet som en betongbro med beplantning i plantekasser. På grunn av de store kostnadene og usikkerhetene knyttet til dette tiltaket, vurderes parkbroen separat i usikkerhetsanalysen. Et annet kompliserende aspekt ved parkbroen er at en brovariant allerede er skissert i planforslag for nye Økern Sentrum. Denne ligger inne som rekkefølgebestemmelse i reguleringsbestemmelser vedtatt av Oslo bystyre 13.04.2011. Det er derfor usikkert om parkbroen i sin helhet kan behandles som et VPOR-tiltak.

3.2.6 Pensjonsplassen

Pensjonsplassen skal ha høy standard på de tilmålte 2 567 m^2. Det er lagt inn kostnader til trær, samt til beplantning bestående av busker, stauder og blomster. I tillegg er det lagt inn kostnader til opparbeidelse av høydeforskjeller innad i parkområdet.

3.2.7 Økern torg

Økern torg omfatter 1 685 m^2, og skal holde høy standard. Beplantingskostnader er beregnet for busker, stauder, blomster og trær.

Tabell 4 Utforming torg og plasser

	Asfalt	Naturstein	Betong	Gatestein	Beplantning
2.3 Lørenvangen torg	37 %	-	37 %	18 %	8 %
2.4 Lørenveien torg	-	78 %	14 %	-	8 %
2.5 Parkbro/plass	-	46 %	42 %	-	12 %
2.6 Pensjonsplassen	-	38 %	37 %	-	25 %
2.7 Økern torg	-	38 %	38 %	-	24 %

[Tabell 4 viser én mulig løsning for utforming, gitt handlingsrommet i VPOR]

Tabell 5 Grunnkostnad torg og plasser

	Mengde	Enhet	Enhetspris	Entreprisekostnad
2.3 Lørenvangen torg	2 178	m^2	3 333	7 259 835
2.4 Lørenveien torg	2 519	m^2	4 918	12 388 902
2.5 Parkbro/plass	4 295	m^2	50 565	217 176 229
2.6 Pensjonsplassen	2 567	m^2	4 905	12 591 432
2.7 Økern torg	1 685	m^2	4 389	7 396 063

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/810036/200
Uthentet 2024-01-30 09:58

3.3 Tiltaksgruppe 3 – Gater og veier

Generelt skal VPOR bidra til at flere *veier* transformeres til *gater*, noe som bymessig innebærer at bygningsfasader og vegetasjon omkranser gaterommet, mens definerte gangarealer, økt bruk av sykkelfelt, samt oppmerking og utforming av gaten gjøres tydelig. VPOR opererer med tre ulike veibegrep, henholdsvis gang- og sykkelveier, interngater og samlegater. Sistnevnte er oppgraderte, eksisterende veier i området, og de har høyere trafikantbelastning og gjennomfartstrafikk enn interngatene. I planområdet skal interngatene fungere som en finmasket gatestruktur, og de er fortrinnsvis nyetablerte, smalere gater, som kan ha ulike funksjoner og fremtoninger. Innenfor begrepet interngate finnes både bilveier, gatetun, gangveier og gater med tydelige oppholdsområder.

3.3.1 Gang- og sykkelveier

Viktigheten av gode sykkelforbindelser gjennom planområdet er vektlagt i VPOR, og det er laget tiltak for sammenhengende sykkelvei både i retning nord-sør og øst-vest. Disse forbindelsene skal ivareta visjonen om grønne, trygge koblinger gjennom Løren og Økern, og er således viktige for området som helhet, så vel som for myke trafikanters sikkerhet.

I nord-sør-retning (tiltak 3.1.1) går gang- og sykkelveien fra Spireaveien i nord, gjennom Hovinparken, og videre i to ulike retninger. Totalt er veilengden 1 018 m, hvorav noen strekninger går gjennom parker, og noen gjennom grønne koblinger. I VPOR er gangveien skissert også nord for Spireaveien, men dette området omfattes ellers ikke av tiltak i VPOR, og er derfor holdt utenfor kostnadsanalysen. Den asfalterte gang- og sykkelveien har en bredde på fem meter, og gjennom parkene er det kun asfaltert vei som regnes på tiltak 3.1.1. På strekninger hvor gang- og sykkelveien går gjennom grønne koblinger, er areal til disse også medregnet i dette tiltaket. I grøntområdene nord og øst for Hovinparken forutsettes det til dels gjenbruk av eksisterende grøntareal, noe som gjør at totalt areal på tiltaket blir over 16 000 m^2.

I øst-vest-retning tegner VPOR gang- og sykkelvei langs Alnabanens sørside (1 391 m), samt en ren gangvei på nordsiden av sporet (1 412 m). Førstnevnte er beregnet som en fem meter bred asfaltert vei, mens det på nordsiden er regnet med en tre meter bred grusvei. Strekningen på nordsiden er redusert fordi veien allerede er sikret på Gildevangen helt vest i området, samt at det er trukket fra strekninger som krysser torg og plasser. På sørsiden er det trukket fra en sikret lengde mellom Peter Møllers vei og Økernveien. Det er verdt å merke seg at det ikke er medregnet kostnader til en eventuell brokrysning av gang- og sykkelvei over Økernveien og Ring 3. Behovet for kryssing av Turveg DP2 på sørsiden av Alnabanen på Økern er imidlertid hensyntatt i kostnadsanalysen. Det antas at dette kan omfatte en enkel brokrysning eller krysning i plan med ramper og støttemurer.

Tabell 6 Utforming gang- og sykkelveier

	Asfalt	Plen	Grus
3.1.1 Nord-sør-retning	31 %	69 %	-
3.1.2 Øst-vest-retning: Sør for Alnabanen	100 %	-	-
3.1.2 Øst-vest-retning: Nord for Alnabanen	-	-	100 %

Tabell 7 Grunnkostnad gang- og sykkelveier

	Lengde [m]	Mengde	Enhet	Enhetspris	Entreprise-kostnad
3.1.1 Nord-sør-retning	1 018	16 393	m^2	1 073	17 582 444
3.1.2 Øst-vest-retning: Sør for Alnabanen	861	4 305	m^2	1 868	8 043 424
3.1.2 Øst-vest-retning: Nord for Alnabanen	908	2 724	m^2	1 968	5 361 421

På grunn av den varierende overflatesammensetningen på tiltak 3.1.1, kan det også være hensiktsmessig å kjenne til netto entreprisekostnad per meter asfaltert gang- og sykkelvei, med henholdsvis høy og normal standard, uten tillegg for tilliggende grøntområder langs de grønne koblingene.

Tabell 8 Entreprisekostnad pr. meter gang-/sykkelvei, uten tillegg for grøntområder

	Enhet	Enhetspris
3.1.1 Asfaltert gang-/sykkelvei – høy standard	m	10 000
3.1.1 Asfaltert gang-/sykkelvei – normal standard	m	6 000

3.3.2 Interngater

Den endelige plasseringen og utformingen av interngatene vil avgjøres i de individuelle reguleringsprosessene i området. Det er derfor utarbeidet en gjennomsnittlig utforming for interngatene, som gjelder for nesten alle markerte interngatestrekninger. Unntakene er Spireaveien (3.2.1), veien mellom Pensjonsplassen og Pensjonsparken (3.2.15), og interngatene langs Økernveien (3.2.18). Fortrinnsvis skal interngater være adkomstveier, dog ikke blindveier.

Kostnadselementet «generell internvei» omfatter altså interngatene 3.2.2 - 3.2.14, to deler av 3.2.15, samt 3.2.16 og 3.2.17, og er beregnet med en gjennomsnittsbredde på 8 m.

Spireaveien er planlagt hevet fra nåværende nivå og opp til høyden på grøntområdene som ligger på hver sin side av veien. I dag er grøntområdene koblet sammen av en gangbro, men visjonen er at krysning av Spireaveien skal foregå i plan. Oppgradering av denne interngaten vil derfor medføre større anleggsprosesser sammenlignet med de generelle interngatene, samt rivning av eksisterende gangbro.

Tiltak 3.2.15 består av tre adskilte deler, jf. Figur 1. Interngaten mellom Pensjonsplassen og Pensjonsparken antas å bli bilfri, i og med at det er et torg i den ene enden av gaten, og en park i den andre. Denne delen er derfor kostnadsberegnet separat, mens de to øvrige delene av 3.2.15 inngår i beregningen av «generell interngate».

3.2.18 er beskrevet i VPOR som en gangvei. Den søndre delen av 3.2.18 er allerede ferdigstilt og blir derfor ikke inkludert i kostnadsberegningene.

For øvrig er det stilt krav i VPOR til at det langs interngatene skal være 15 m mellom fasadene på hver side av veien. På denne strekningen skal minst seks meter være offentlig samferdselsområde, og

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/810036/200
Uthentet 2024-01-30 09:58

det øvrige arealet kan inkludere forhager eller annen privat arealbruk for de gjeldende eiendommene.

Tabell 9 Utforming interngater

	Asfalt	Naturstein	Langsgående granitt	Plen	Plantefelt
Generell interngate	65 %	0 %	15 %	15 %	5 %
3.2.1	65 %	0 %	15 %	15 %	5 %
3.2.15 (mellom park og torg)	0 %	65 %	15 %	15 %	5 %
3.2.18 (nord)	0 %	80 %	0 %	15 %	5 %
3.2.18 (sør)	65 %	0 %	15 %	15 %	5 %

[Tabell 9 viser én mulig løsning for utforming, gitt handlingsrommet i VPOR]

Tabell 10 Grunnkostnad interngater

	Lengde [m]	Mengde	Enhet	Enhetspris	Entreprisekostnad
Generell interngate	2 005	16 040	m^2	3 339	53 552 152
3.2.1	286	4 290	m^2	3 692	15 838 801
3.2.15 (mellom park og torg)	91	728	m^2	4 101	2 985 176
3.2.18 (nord)	273	1 911	m^2	3 943	7 534 708
3.2.18 (sør)	-	-	-	-	-

3.3.3 Samlegater

VPOR angir en mer spesifisert utforming av gatetverrsnitt for samlegater enn hva som er gjort for interngater. Gatene har bredder på enten 15 eller 20 meter, med unntak av hovedsamlegaten Økernveien, som er 30 meter bred. For Lørenveien, Peter Møllers vei og Lørenvangen avviker kostnadsberegnet lengde noe fra lengdene angitt i VPOR, fordi deler av strekningene er sikret eller gjennomført etter VPOR var ferdigstilt.

Lørenveien er sikret mellom Sinsenveien og Lørenvangen. Peter Møllers vei er sikret mellom Lørenveien og Børsteveien, og det er derfor kun strekningen mellom Børsteveien Dag Hammarskjøldsvei som er inkludert i kostnadsanalysen. Lørenvangen er delvis ferdigstilt, til dels sikret i reguleringsplaner, samtidig som deler av gaten gjenstår som tiltak. Blant annet gjenstår fortau på østre side langs hele veien, samt at veien i sin helhet ikke er sikret langs Lørenvangen 22. De ulike grensesnittene og utbyggingsrekkefølgene som oppstår som følge av dette, er kostnadsmessig hensyntatt.

Økernveien er delvis medregnet i kostnadsanalysen, men kun den delen som faller innenfor VPOR-området. Det anses som viktig at tiltak for den resterende delen sikres gjennom andre kanaler, i og med at det vil oppleves som urimelig dersom en hovedsamlegate utenfor planområde skal bidra til å trekke VPOR-kostnadene opp.

Tabell 11 Utforming samlegater

	Asfalt kjørebane	Asfalt sykkelvei	Asfalt fortau	Naturstein fortau	Plantefelt
3.3.1 Spireaveien	40 %	0 %	47 %	0	13 %
3.3.2 Økern Torgvei (normal)	40 %	0 %	47 %	0	13 %
3.3.2 Økern Torgvei (høy)	40 %	0 %	0 %	47 %	13 %
3.3.3 Sinsenveien	30 %	20 %	35 %	0	15 %
3.3.4 Peter Møllers vei	40 %	0 %	47 %	0	13 %
3.3.5 Lørenvangen	40 %	0 %	47 %	0	13 %
3.3.6 Lørenveien	30 %	20 %	0 %	40 %	10 %
3.3.7 Frydenbergveien	40 %	0 %	47 %	0	13 %
3.4 Økernveien	42 %	10 %	0 %	20 %	28 %

[Tabell 12 viser én mulig løsning for utforming, gitt handlingsrommet i VPOR]

Tabell 12 Grunnkostnad samlegater

	Lengde [m]	Mengde	Enhet	Enhetspris	Entreprisekostnad
3.3.1 Spireaveien	330	4 950	m^2	3 049	15 090 324
3.3.2 Økern Torgvei (normal)	891	13 362	m^2	3 049	40 734 729
3.3.2 Økern Torgvei (høy)	157	2 358	m^2	3 876	9 140 203
3.3.3 Sinsenveien	420	8 400	m^2	3 398	28 546 706
3.3.4 Peter Møllers vei	115	1 725	m^2	3 049	5 258 749
3.3.5 Lørenvangen	217	3 255	m^2	3 049	9 923 031
3.3.6 Lørenveien	259	5 180	m^2	5 468	28 322 719
3.3.7 Frydenbergveien	326	4 890	m^2	3 049	14 907 411
3.4 Økernveien	277	8 226	m^2	3 188	26 220 612

3.3.4 Overgang over Dag Hammarskjølds vei

Dag Hammarskjølds vei er allerede under utarbeidelse, og det er kun krysning med gang- og sykkelvei 3.1.1 som skal endres i dette tiltaket. Overgangen skal være i gateplan, men opphøyd, hvilket medfører fjerning av eksisterende asfalt, før ekstra bærelag legges på og det asfalteres på nytt. I tillegg vil tiltaket kreve en omforming av fortau på begge sider av veien, samt ekstra belysning og tydelige oppmerkinger. Overgangen skal ha høy standard, og vil bli et viktig trafikkpunkt i tilknytning til Løren skole. I dag finnes en gangbro over Dag Hammarskjølds vei i nærheten av den tenkte planovergangen, men rivning av denne er ikke nødvendig for å gjennomføre tiltaket slik det er beskrevet i VPOR.

Tabell 13 Overgang Dag Hammarskjølds vei

	Mengde	Enhet	Enhetspris	Entreprisekostnad
3.5 Overgang Dag Hammarskjølds vei	784	m^2	2 671	2 094 127

3.4 Tiltaksgruppe 4 – Annet

3.4.1 Bekkeåpning

Det blå bidraget til den blågrønne utviklingen av Løren og Økern skal ivaretas gjennom åpning av Refstadbekken. Bekken skal åpnes rett sør for Spireaveien og gå gjennom den grønne koblingen, før den avsluttes omtrent midtveis i Hovinparken. I VPOR er bekkeåpningen skissert også nord for Spireaveien, men dette området omfattes ellers ikke av tiltak i VPOR, og er derfor utelatt i kostnadsanalysen. Tiltaket omfatter en bredde på 10 m.

	Mengde	Enhet	Enhetspris	Entreprisekostnad
4.1 Bekkeåpning	3 040	m^2	3 512	10 677 787

3.4.2 Flerbrukshall

I forbindelse med VPOR er det planlagt etablering av en flerbrukshall i området. Flere plasseringer er foreslått, hvorav én er en delvis nedgravning av flerbrukshallen like ved Løren aktivitetspark.

Arealbehov og kostnader er vurdert med bakgrunn i foreliggende prosjektbeskrivelser for flerbrukshaller ved Teglverkstomta skole og Grefsen skole. Flerbrukshallen er kostnadsberegnet med følgende funksjoner/forutsetninger:

- Treningsflate m/sportsgulv 23 x 44 meter (som kan deles i flere mindre enheter)
- Garderobeanlegg med 6 adskilte garderober, samt 3 garderober for ledere/dommere
- Samlingssal ca. 200 m^2 med scene (persontall ca. 300 personer)
- Tribune (persontall for hall og tribune ca. 500 personer)
- Trim- og styrkerom
- Vestibyle med mulig kafe og kjøkken
- Vaktrom og tekniske rom
- Møterom
- Forskriftskravene i TEK 10 etterkommes
- Krav til drift og vedlikehold i henhold til spesifikasjon fra Undervisningsbygg
- Passivhusstandard med energiforsyning fra energibrønner
- Fast inventar er inkludert

Det er tatt høyde for merkostnader knyttet til grunnarbeider som følge av mulig nedgraving/senking. Det er ikke medtatt særskilte kostnader for utomhusarbeider, da det legges til grunn at Løren aktivitetspark vil utgjøre flerbrukshallens uteområde.

	Mengde	Enhet	Enhetspris	Entreprisekostnad
4.2 Flerbrukshall	2 500	m^2	25 000	62 500 000

3.5 Generelle kostnader

Kostnader til planprosesser og prosjektutvikling er knyttet til tiltakshavers egen administrasjon, arkitekter og rådgivers ytelse og eventuelle gebyrer i forbindelse med programmering, plan- og

reguleringsarbeider og prosjektsamordning, - styring og –utvikling, frem til vedtatt reguleringsplan for de respektive tiltak.

Kostnader til prosjektering omfatter aktuelle rådgivere innen arkitektur, bygge- og anleggsteknikk og tekniske fag i forbindelse med utarbeidelse av detaljert arbeidsgrunnlag basert på vedtatte reguleringsplaner. Kostnader til byggeledelse omfatter tiltakshavers ledelse (intern byggherreadministrasjon), prosjektledelse, byggeledelse, bikostnader og gebyrer forbundet med gjennomføringen av de respektive tiltak. Kostnadsberegning er basert på Concretos skjønn og erfaringer fra BYM.

Tabell 14 Generelle kostnader

Generelle kostnader	Størrelse	Kostnad
Planprosesser og prosjektutvikling	5 %	23 389 988
Detaljprosjektering	7 %	32 745 983
Byggeledelse	8 %	37 423 980
Sum		93 559 951

4 Analyse av usikkerhetene

Usikkerhetsanalysen tar utgangspunkt i metodikk beskrevet i Finansdepartementets veiledere for kvalitetssikring av offentlige investeringsprosjekt. Denne metodikken er anerkjent for beregning av usikkerhet i store og komplekse investeringsprosjekter og vurderes derfor som godt egnet. Det er benyttet trepunktsestimater, Monte Carlo-simulering og PERT-sannsynlighetsfordeling for å beregne forventet verdi og risikoanslag for estimatusikkerhet og usikkerhetsfaktorer.

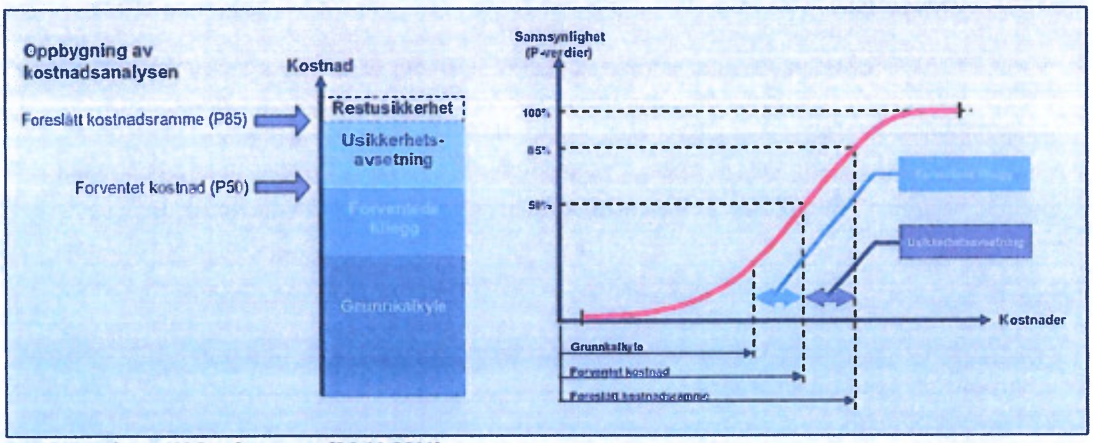
Usikkerhet er drøftet som i form av to atskilte element:

- Estimatusikkerhet, som viser pris- og mengdeusikkerhet, slik VPOR definerer kalkyleelementene. Estimatusikkerhet er knyttet til usikkerhet i mengder og enhetspriser innenfor det tiltaket som er prosjektert, slik VPOR foreligger og innen den markedssituasjonen som gjelder per i dag. Øvrige usikkerheter som kan påvirke samlet prosjektkostnad føres som usikkerhetsfaktorer.
- Usikkerhetsfaktorer, som fanger opp usikkerheter i VPOR-tiltakene utover hva som er fanget opp av grunnkalkylen og estimatusikkerheten. Dette kan for eksempel være forhold knyttet til gjennomføringsrisikoen, som kan kostnadsberegnes.

Usikkerhetsfaktorer og trepunktsestimater (10/90) er basert på ekspertvurderinger med referanse til lignende oppdrag[1]. Ekspertvurderingene er foretatt gjennom en gruppeprosess med deltakende aktører fra EBY, PBE og BYM.

Den kvantitative delen av analysen er basert på vurderinger og anslag av trepunktsestimater som fremkom gjennom nevnte gruppeprosess. Som et resultat av endring i tiltakslisten har Concreto i etterkant korrigert trepunktsestimatene på enkelte av tiltakspostene og usikkerhetsfaktorene. Korrigeringene er basert på faglig skjønn og erfaring.

[1] Eksempelvis utbygging av Ensjø bydel, samt usikkerhetsanalyse av VPOR for Vollebekk



Figur 2 Veileder KVU i Oslo kommune (24.11.2011)

4.1 Usikkerhetsfaktorer

Følgende generelle usikkerhetsforhold knyttet til VPOR-tiltakene (eksklusive parkbro) er identifisert og behandlet gjennom gruppeprosessen:

U1	Gjennomføring, fremdrift / finansiering		
Definisjon	Den konsekvens tidsplan for gjennomføring av VPOR-tiltakene har på kostnadene.		
Påvirker	Alle kostnadselementer		
Utfordring	Usikkert når reguleringsplaner som utløser VPOR-tiltak vil komme til utførelse.		
Situasjon	Enkelte delområder innenfor planområdet er allerede ferdig utbygd, andre områder har pågående planprosesser, samtidig som det finnes grunneiere som foreløpig ikke har kommunisert utbyggingsplaner.		
Trippelestimat	Best	Sannsynlig	Verst
	0,99	1,02	1,10
	Optimal planmessig utførelse av VPOR-tiltak, med tanke på rekkefølge og samtidighet.	Gjennomføring optimaliseres i henhold til utbyggers behov, noe som ikke nødvendigvis medfører optimal plan for gjennomføring av VPOR-tiltak.	Diskontinuerlig gjennomføring og perioder med stor samtidighet.
Tiltak	God dialog med grunneiere, slik at det sikres en langvarig horisont på tiltak. Entydige utbyggingsavtaler som underbygger forutsigbar finansiering. Optimal innfasing av evt. kommunalt finansierte tiltak.		

U2	Organisering
Definisjon	Den konsekvens prosjektets organisering har på kostnadene.
Påvirker	Alle kostnadselementer
Utfordring	Intern organisering av prosjektet, samt ivaretagelse av eksterne aktører og interessenter. Sikre kompetanse og kontinuitet i prosjektorganisasjon. Mange prosjekteiere.

Usikkerhetsanalyse – VPOR Løren og Økern

Situasjon	Utbyggingsorganisasjon fra Ensjø videreføres. Delvis uavklart hvilke tiltak som skal bygges av henholdsvis den kommunale gjennomføringsorganisasjonen og av grunneierne.		
Trippelestimat	Best	Sannsynlig	Verst
	0,93	1,00	1,07
	Ved god prosjekt-organisering kan kostnadene reduseres. Dette innebærer god samhandling mellom involverte etater og private utbyggere, løsningsorientert prosjektstyring og gode beslutningsprosesser.	Som antatt.	Dersom prosjektet ikke organiseres på en hensiktsmessig måte vil kostnadene påvirkes negativt. Dette kan bero på dårlig relasjonsutvikling, lite samhandling, interessekonflikter, suboptimalisering og dårlige beslutnings-prosesser.
Tiltak	Etablere prosjektorganisasjon i god tid før gjennomføring. Definere forpliktende tiltak for relasjonsutvikling og samhandling i utbyggingsavtaler. Tilstrebe kontinuitet i prosjekteiers bemanning og styring av bydelsutviklingen.		

U3	Løsningsvalg, ambisjon, nye og endrede krav		
Definisjon	Den konsekvens den videre planprosessen, løsningsvalg og ambisjonsnivå kan ha på prosjektets kostnader. Likeledes inngår de konsekvensene endring i tekniske krav og forskrifter fra myndigheter vil ha på prosjektets kostnader.		
Påvirker	Alle kostnadselementer		
Utfordring	Endring i ambisjonsnivå, kravspesifikasjon. Historisk sett har nye myndighetskrav ført med seg ekstrakostnader for byggeprosjekter.		
Situasjon			
Trippelestimat	Best	Sannsynlig	Verst
	0,94	1,00	1,07
	Det er rom for å utarbeide løsninger og gjøre materialvalg som er enklere og rimeligere enn kalkulert, uten at dette strider med VPOR. Mulige endringer av aktørenes ønsker og behov kan virke kostnadsbesparende.	Som antatt	Interessekonflikter avdekkes gjennom behandling av reguleringsplaner. Trafikale hensyn krever endrede løsninger. Idrett- og friluftshensyn påvirker grøntområder. Overvannshåndtering viser seg å være mer komplisert enn antatt. Mulige endringer av aktørenes ønsker og behov kan virke kostnadsdrivende.

Tiltak	Definere incentivordninger i utbyggingsavtaler som sikrer målrettet planlegging og gjennomføring av alle tiltak. Sikre tverrfaglige planutviklings- og prosjekteringsforum der involverte kommunale etater og private utbyggere i samhandling kan identifisere og påvirke kostnadskritiske beslutninger tidligst mulig.

U4	Grunnforhold, bygningsrester		
Definisjon	Den konsekvens det kan få dersom grunnforholdene avviker fra forutsetningene, samt usikkerhet knyttet til fjerning av bygningsrester over og under bakkenivå.		
Påvirker	Alle kostnadselementer.		
Utfordring	Omfang forurensning og forurensningsgrad. Dårlig underbygning kan kreve grunnforsterkninger.		
Situasjon	Mange byggeprosjekter er allerede gjennomført i området. Det er antatt relativt høy forurensningsgrad.		
Trippelestimat	Best	Sannsynlig	Verst
	0,96	1,00	1,05
	Vesentlig mindre forurenset enn antatt. Intern utnyttelse av gravemasser.	Som antatt.	Større omfang av bygningsrester og enda høyere forurensningsomfang/-grad enn antatt.
Tiltak	Vurdere ulike strategier for implementering av krav til klargjøring av grunn som stilles til disposisjon for offentlige rom. Vurdere muligheter for intern anvendelse og eventuell behandling av rene og lett forurensede gravemasser.		

U5	Marked		
Definisjon	Den konsekvens konjunktursvingninger i entreprenørmarkedet (både med tanke på ytelser og materialer) har på kostnadene. Endring i markedsmessige forhold kan påvirke pris og/eller tilgang på materialer, arbeidskraft og kapital. Samfunnsøkonomisk og markedsmessig verdi på ulike tiltak kan også endres over tid.		
Påvirker	Alle kostnader		
Utfordring	Lang tidshorisont og eksterne faktorer som ikke kan påvirkes.		
Situasjon			
Trippelestimat	Best	Sannsynlig	Verst
	0,96	1,00	1,05
		Som antatt	
Tiltak	Utarbeide en robust kontraktstrategi som gir fleksibilitet til optimal behandling av svingninger i entreprenørmarkedet og eiendomsmarkedet. Vurdere bruk av realytelser fra private utbyggere for overføring av risiko knyttet til markedssvingninger.		

U6	Omgivelser/Naboer/Grensesnitt

Definisjon	Hensyn til omgivelser, naboer, samt ferdigstilte og pågående utbyggingsprosjekter.		
Påvirker	Alle kostnadselementer.		
Utfordring	Urbant område med en blanding av bolig, næring og offentlige formål medfører at mange må tas hensyn til.		
Situasjon	Transformasjonsområde hvor delområder er i ulike utbyggingsfaser.		
Trippel-estimat	Best	Sannsynlig	Verst
	1,00	1,02	1,04
	Som antatt	Oppdelingen av tiltak i området skaper større komplikasjoner enn antatt. Sannsynlig at det må tas mer hensyn til naboer og omgivelser, spesielt med hensyn til trafikale omlegginger.	Kompleksiteten er undervurdert. Grensesnitt mot naboeiendommer ikke tilstrekkelig utredet, med uforutsette konsekvenser i tid og kostnad.
Tiltak	God planlegging av rekkefølge og gjennomføring av aktiviteter. Snarest mulig identifisere behov for grunnavståelse, kartlegge mulige virkninger hos naboer og drøfte forebyggende/korrigerende tiltak.		

4.2 Beregningsresultat

I tråd med *Veileder nr. 2 Felles begrepsapparat KS2* fra Finansdepartementet er det beregnet forventet tillegg, styringsramme (P50), usikkerhetsavsetning, samt kostnadsramme (P85). Verdiene er fremstilt i Tabell 15 og Figur 3.

Kostnadsanalyse inklusive usikkerhetsvurderinger er gjennomført samlet for alle VPOR-tiltak eks. parkbro. Parkbroen er behandlet som særskilt analyseobjekt jf. avsnitt 3.2.5.

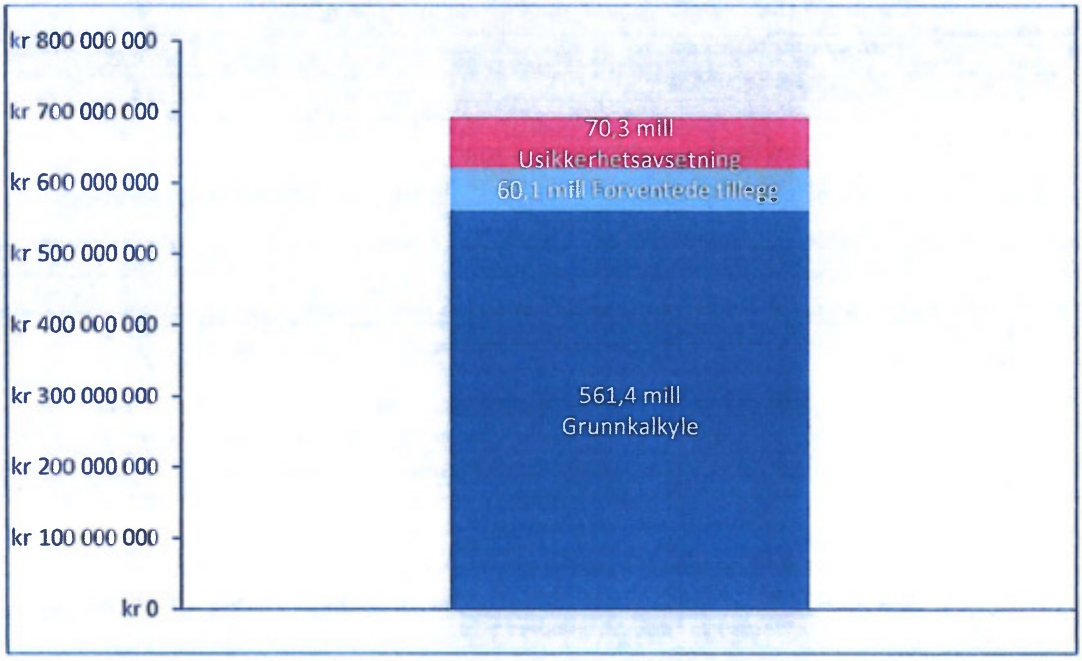
4.2.1 Grunnkalkyle, styringsramme (P50) og kostnadsramme (P85)

Grunnkalkylen er beregnet på bakgrunn av den grunnleggende kostnadskalkylen og omfatter alle kostnadstiltak definert i tiltaksliste fra EBY. Prosjektets styringsramme (P50) er beregnet til 622 mill. kr, noe som gir et forventet kostnadstillegg på 10,7 %. Som følge av anslått estimatusikkerhet og de definerte usikkerhetsfaktorene fremkommer en usikkerhetsavsetning på 11,3 %, noe som resulterer i en kostnadsramme (P85) på 692 mill. kr.

Tabell 15 Nøkkelverdier

Grunnkalkyle	561,4 mill.	
Forventede tillegg	60,1 mill.	10,7 %
P50 (Styringsramme)	621,5 mill.	
Usikkerhetsavsetning	70,3 mill.	11,3 %
P85 (Kostnadsramme)	691,8 mill.	

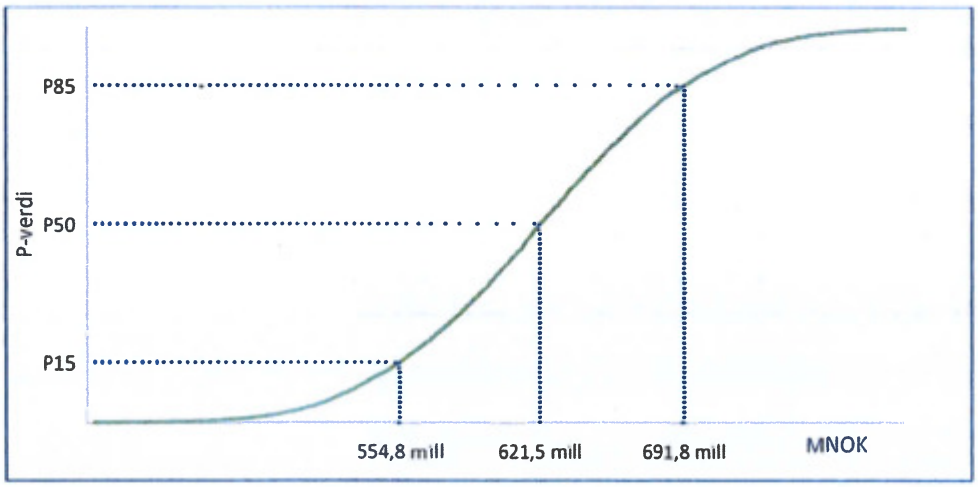
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/810036/200
Uthentet 2024-01-30 09:58



Figur 3 Nøkkelverdier stablet

4.2.2 Akkumulert sannsynlighetsfordeling (S-kurve)

Figur 4 viser prosjektets S-kurve. I denne sammenheng viser S-kurven estimert sannsynlighet for at man klarer å gjennomføre prosjektet innenfor en gitt kostnadsramme. Verdiene på y-aksen er percentiler, og i figuren vises P15, P50 og P85. Intervallet mellom P15 og P85 tilsier at det er 70 % sannsynlig at kostnadene for prosjektet vil ligge mellom 555 og 692 mill. kr.

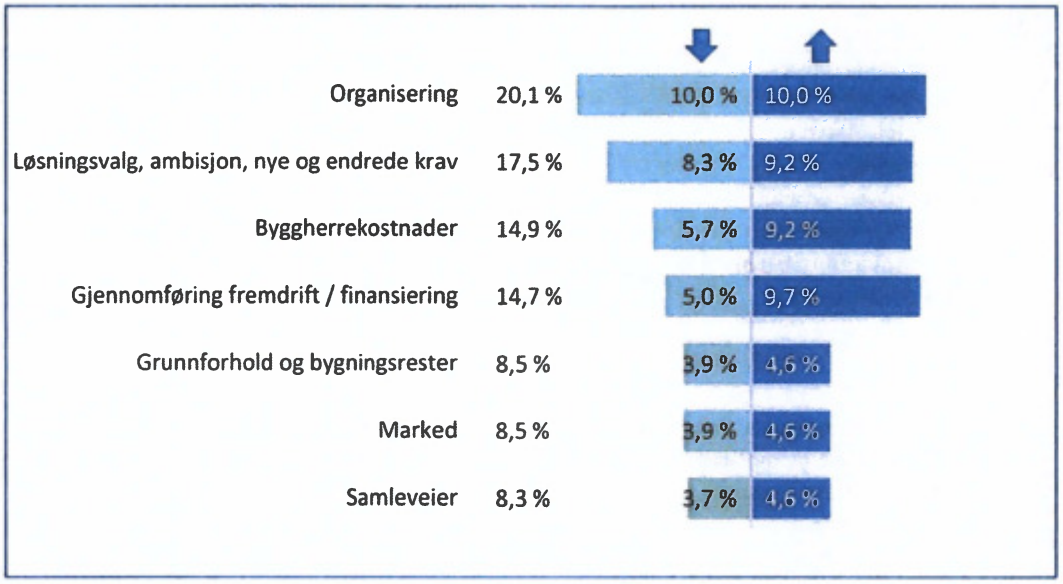


Figur 4 S-kurve

4.2.3 Tornadodiagram

Tornadodiagrammet i Figur 5 viser hvilke usikkerhetsfaktorer og kostnadselementer som i størst grad påvirker den totale usikkerheten i prosjektet. Usikkerhet er her definert som varians i de ulike tiltakene/faktorene. Prosentene til høyre (blå stolper) viser i hvilken grad tiltaket/faktoren vil medføre en *økning* i totalkostnaden. Prosentene på venstre side (grønne stolper) forteller i hvilken grad tiltaket/faktoren kan medføre en *reduksjon* i prosjektets totalkostnad. Den totale påvirkningen per tiltak/faktor er beregnet i kolonnen til venstre.

Det fremkommer av Figur 5 at «Organisering» og «Løsningsvalg, ambisjon, nye og endrede krav», samlet utgjør nesten 40 % av den totale usikkerheten i prosjektet. Dette er faktorer som kan påvirkes og styres internt og bør derfor vies ekstra oppmerksomhet i både planleggings- og gjennomføringsfasen.



Figur 5 Tornadodiagram

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/810036/200
Uthentet 2024-01-30 09:58

4.2.4 Kostnad per tiltak

I Tabell 16 er de forventede kostnadene fordelt på de respektive tiltak. Byggherrekostnader er inkludert. Kostnadsmessige virkninger av de generelle usikkerhetsforhold er fordelt forholdsmessig basert på tiltakenes grunnkalkyler, uten nærmere vurderinger av usikkerhetsforholdenes mulige virkninger i de respektive tiltak.

Tabell 16 Forventede kostnader

Tiltak	Forventet kostnad [mill. kr]
1.1 Hovinparken	41,8
1.2 Løren aktivitetspark	30,3
1.3 Lille Løren park	6,5
1.4 Møllerparken	3,0
1.5 Pensjonsparken	4,8
2.3 Lørenvangen torg	9,7
2.4 Lørenveien torg	16,5
2.6 Pensjonsplassen	16,7
2.7 Økern torg	9,8
3.1.1 Nord-sør-retning	23,4
3.1.2 Sør for Alnabanen	10,7
3.1.2 Nord for Alnabanen	7,1
Generell interngate	71,2
3.2.1	21,1
3.2.15 (2)	4,0
3.2.18 (1)	10,0
3.3.1 Spireaveien	20,1
3.3.2 Økern Torgvei (normal)	54,1
3.3.2 Økern Torgvei (høy)	12,1
3.3.3 Sinsenveien	37,9
3.3.4 Peter Møllers vei	7,0
3.3.5 Lørenvangen	13,2
3.3.6 Lørenveien	37,6
3.3.7 Frydenbergveien	19,8
3.4 Økernveien	34,9
3.5 Overgang Dag Hammarskjølds vei	2,8
4.1 Bekkeåpning	14,2
4.2 Flerbrukshall	81,4

Tiltak 3.1.1 er en kombinasjon av gjennomgående asfaltert gang- og sykkelvei og tilliggende parkmessige arealer langs de grønne koblinger. Netto forventet kostnad for asfaltert gang- og sykkelvei uten tillegg for grøntområder er for praktiske formål også oppgitt per meter.

Tabell 17 Forventede kostnader for gang- og sykkelvei i tiltak 3.1.1

3.1.1 Asfaltert gang- og sykkelvei	Forventet kostnad [kr/m]
Høy standard	13 500
Normal standard	8 000

4.3 Særskilt analyse av parkbro

Følgende generelle usikkerhetsforhold knyttet til parkbro er identifisert og behandlet:

Usikkerhetsfaktor	Best	Sannsynlig	Verst
Organisering	0,90	1,00	1,00
Løsningsvalg, ambisjonsnivå, nye og endrede krav	0,90	1,00	1,20
Grunnforhold og bygningsrester	0,90	1,00	1,20
Marked	0,90	1,00	1,00
Omgivelser/Naboer/Grensesnitt	1,00	1,05	1,25

Kostnadsestimater fremkommer som følger:

4.3.1 Grunnkalkyle, styringsramme (P50) og kostnadsramme (P85)

Tabell 18 Nøkkelverdier for parkbro

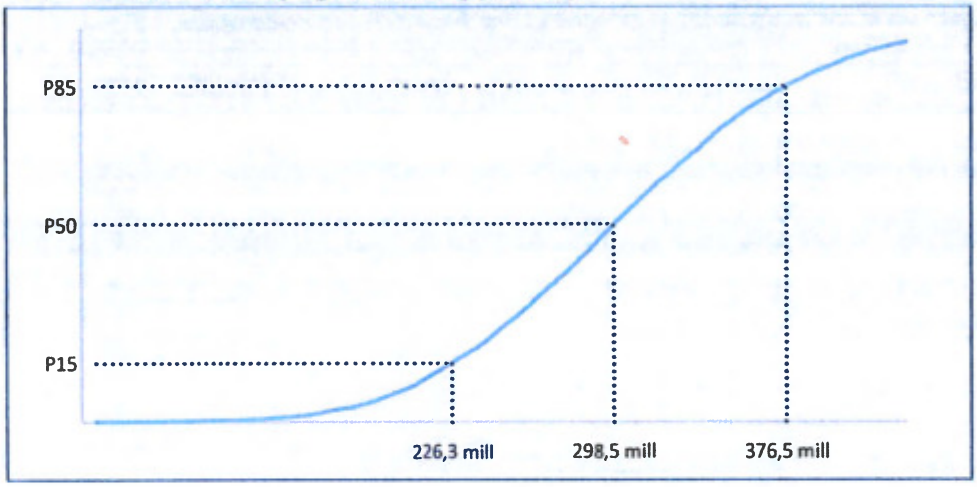
Grunnkalkyle	260,6 mill.	
Forventede tillegg	37,9 mill.	14,5 %
P50 (Styringsramme)	298,5 mill.	
Usikkerhetsavsetning	78,0 mill.	26,1 %
P85 (Kostnadsramme)	376,5 mill.	



Figur 6 Nøkkelverdier for parkbro, stablet

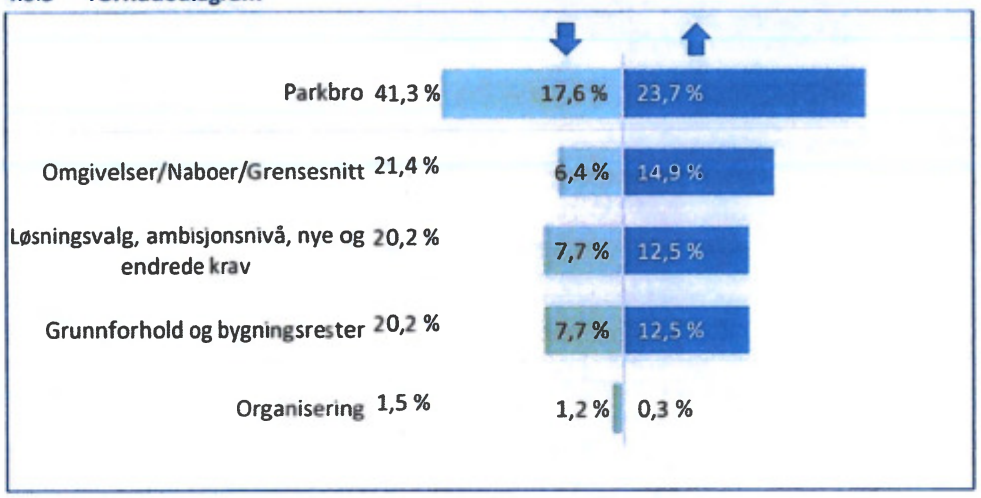
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/810036/200
Uthentet 2024-01-30 09:58

4.3.2 Akkumulert sannsynlighetsfordeling (S-kurve)



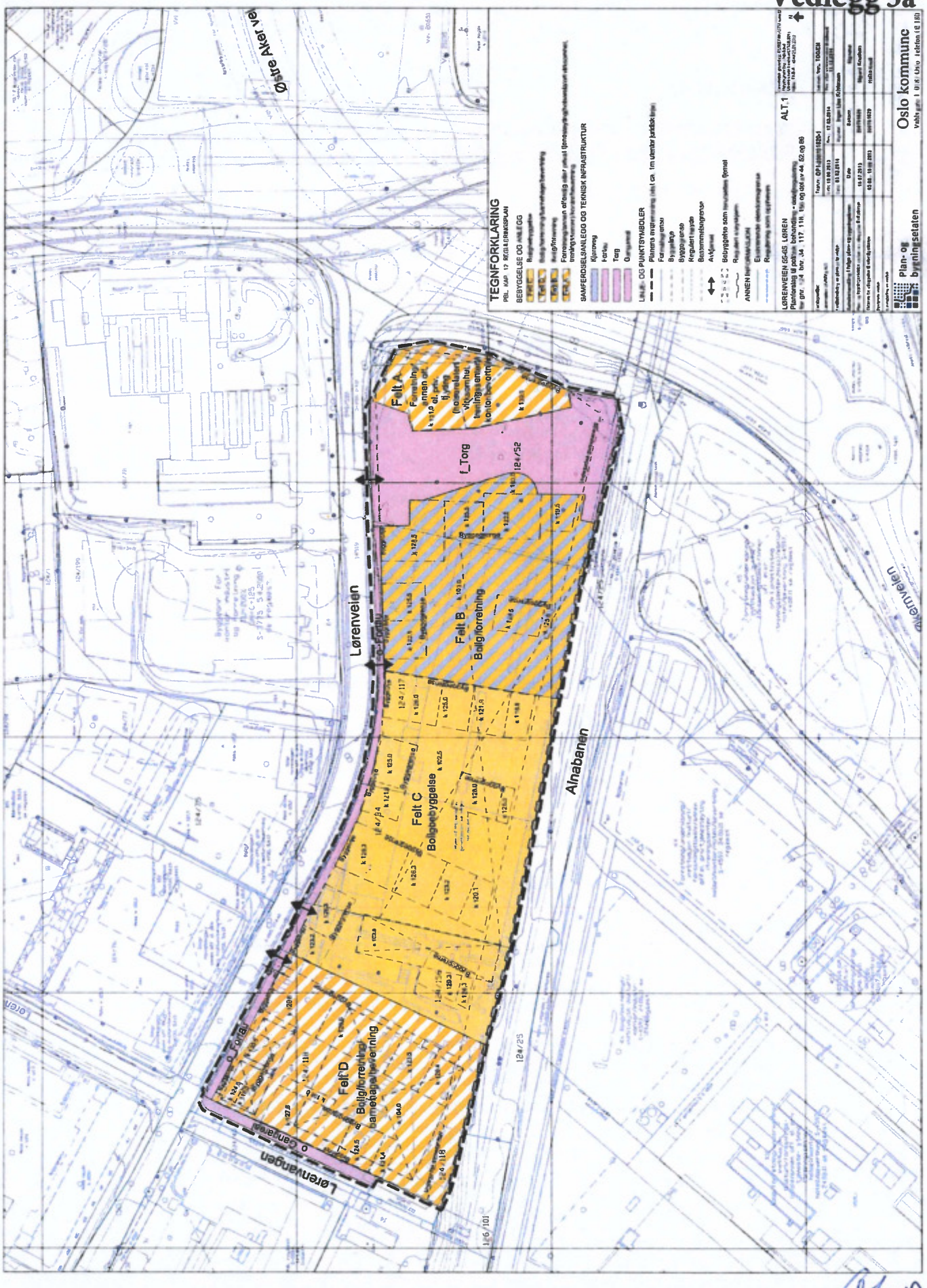
Figur 7 S-kurve for parkbro

4.3.3 Tornadodiagram



Figur 8 Tornadodiagram for parkbro

Vedlegg 3a


TEGNFORKLARING
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Lørenveien
Lørenvangen
Alnabanen
Felt A
Felt B
Boligbebyggelse
Felt C
Boligbebyggelse
Felt D
Boligbebyggelse
f_Torg
f_Fortau
124/52
124/23
126/101

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/810036/200
Uthentet 2024-01-30 09:58

Vedlegg 3b

VEDLEGG 4

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:
LØRENVEIEN 55- 65, LØREN, ALTERNATIV 1

Gnr. 124 Bnr. 34, 117, 118, 156 og del av 44, 52 og 86.

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP1-200701620-1, datert 10.06.2013 og revidert 17.02.2014 og 11.12.2014.

§ 2 Formål
Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:
- Boligbebyggelse — Felt C

Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/ barnehage/ forretning/ bevertning — Felt D
- Bolig/ forretning — Felt B
- Forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helserelatert virksomhet, treningssenter)/ kontor/ bevertning — Felt A

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Fortau
- Torg
- Gangareal
- Kjøreveg

§ 3 Bolig i felt C og kombinert bebyggelse og anleggsformål - Felt A, B og D
3.1 Utnyttelse
I Felt A skal maks BRA ikke overstige 11 800 m^2
I Felt B skal maks BRA ikke overstige 14 900 m^2
Av total BRA i felt A og B skal forretningsareal ikke overstige 3 500 m^2
I Felt C skal maks BRA ikke overstige 20 100 m^2
I Felt D skal maks BRA ikke overstige 14 200 m^2
Av Total BRA i felt D skal minimum 696 m^2 benyttes til barnehage.
1. etasje mot krysset Lørenveien / Lørenvangen skal benyttes til forretning og/eller bevertning på 180m^2.
Parkering, kjøreareal, boder og teknisk rom under kote 103,0 skal ikke medregnes i BRA.

3.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal ligge innenfor byggegrenser, regulerte høyder og bestemmelsesgrenser for underjordisk parkering som vist på kart.
Balkonger tillates ut over byggegrense, unntatt mot Alnabanen.
Utenfor byggegrensen tillates etablering av støyskjerm som vist på kart samt andre tekniske installasjoner.
Tekniske anlegg og oppbygg for heis og trapp til tak kan overskride maksimal gesimshøyde med inntil 3,8 meter og skal være inntrukket fra den ytre gesimslinjen slik at gesimslinjen blir gjennomgående. Øvrige tekniske anlegg skal integreres i bebyggelsen.
Utvendige trapper, forstøtningsmurer og ramper til parkeringskjeller kan plasseres utenfor byggegrenser.

3.3 Utforming

Bebyggelsen:

Felt A:

Bygg i felt A skal fremstå som et signalbygg med to klare hovedvolumer som også oppfattes fra bakkeplan. De to volumene skal ha minimum to etasjer avvik i høyde og oppdeling i to volumer skal understrekes ved at bebyggelsen oppdeles med to innskutte fasadeparti utført i annet fasademateriale. De innskutte partiene skal trekkes tilbake fra fasadeliv med minimum 3 meter i byggets fulle høyde. Fasadematerialer skal ha kvalitativt høy materialstandard. Bebyggelsen skal henvende seg mot torget med hovedinngang her. Det skal være flere innganger fra torget. 1. etasje skal ha høyde på 4,5m, inneholde publikumsrettede funksjoner og utformes med glass som hovedmateriale i fasaden. Det tillates ikke lagerfunksjoner for formålene mot torget.

Felt B, C og D:

Bebyggelsen skal ha flate tak. Det skal være helhetlig material- og volumoppbygging innenfor feltene.

Det tillates ikke svalganger. Tekniske anlegg som heis/trappoppbygg, rekkverk, takterrasser o.l. skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Fasader skal brytes opp med variasjon i valg av materialer/ fargebruk og med vertikal og horisontal inntrekning. Fasader over 20m skal trappes tilbake i minst tre deler der hvert trinn skal være minst 5m langt og minst 0,5m dypt.

Parkeringsarealer tillates ikke eksponert som fasade med unntak av innkjøring til anlegget.

Næringslokaler langs Lørenveien og mot torget skal ha en utadrettet karakter. Det skal legges særlig vekt på at bygningsmassen bidrar positivt til miljøet langs Lørenveien og på torget.

Sokkeletasje med næring skal ha høyde på 4m.

Balkonger skal utgjøre maks 40% av fasaden. De skal være fritt utkragede og kan krage maks 2 m utenfor veggliv. Balkonger skal utføres med brystninger av spiler, glass eller annet transparent eller gjennomskinnelig materiale.

Rekkverk for takterrasse skal trekkes minimum 1,0 meter inn fra fasadeliv og skal utføres i glass eller annen transparent konstruksjon.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Gjennom de to lamellblokkene i felt C og den østre lamellblokken i felt D skal det etableres en gjennomgang/åpning med minimum høyde 5,0 m og minimum bredde 4,0 meter for å legge til rette for gangforbindelse fra torget til Lørenvangen.

Mindre tekniske anlegg skal integreres i bygninger og terreng, så de ikke er synlige i området.

Utearealer:

Ubebygde arealer som ikke benyttes til kjøreareal og gangareal skal opparbeides parkmessig med vegetasjon, herunder trær.

Uteoppholdsarealene skal ved utformingen av belysning, belegning, møblering og forskjellig type beplantning gi funksjonelle, varierte, opplevelsesrike og trygge muligheter for adgang, opphold og rekreasjon. Uteoppholdsarealene skal legge til rette for aktiviteter som henvender seg til alle aldre og være felles møteplass for beboerne. Det skal etableres en tydelig overgang mellom felles uteoppholdsarealer og private forhager for å definere eierskapet til disse områdene.

Gjennom utearealene i felt B, C og D, fra torgets sydvestre hjørne til Lørenvangen, skal det etableres en gangforbindelse som skal være allment tilgjengelig og markeres med eget belegg som skal bygges av varige og solide materialer. Forbindelse skal være 3m bred.

Utearealene skal generelt ha et vekstlag på minimum 0,4 m. Minimum 20% av opparbeidet uteareal skal ha et vekstlag på minimum 0,8 m.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/810036/200
Uthentet 2024-01-30 09:58

Sykkelparkering på terreng skal innpasses på en hensiktsmessig måte i tilknytning til innganger, mot kantsoner og gjennomgående gangforbindelse fra torget i øst til Lørenvangen i vest. Sykkelparkeringen skal ha en høy grad av tilgjengelighet.

Det skal utarbeides en belysningsplan som skal beskrive grunnbelysning og effektbelysning med henblikk på å skape en samlet arkitektonisk lyssetting i uterommet. Belysningen skal ikke være generende eller blendende for beboere i området og det skal tas hensyn til nattehimmelens mørke ved å begrense lys som vender oppover.

3.4 Leilighetsfordeling og bokvalitet
Maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m^2 bruksareal (BRA)
Minst 40 % leiligheter over 80 m^2 bruksareal (BRA), hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m^2 bruksareal (BRA) integrert

Det tillates ikke leiligheter som ensidig vender mot nord eller nordøst. Alle leiligheter skal ha en stille side.

3.5 Krav til uteoppholdsareal
Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal utgjøre minimum 20 % av total BRA bolig.
Minimum 75 % av dette skal være på bakken. Områdene skal være tilgjengelige for orienterings- og bevegelseshemmede.
Uteareal til barnehagen skal utgjøre minimum 1 730 m² og ligge i felt D.
Barnehagens uteareal regnes ikke med i utesareal for boligene, men skal være tilgjengelig for områdets beboere utenom åpningstid.
Arealer hvor støykravene ikke tilfredsstilles og arealer brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
4.1 Torg
Regulert torgareal skal være felles for gnr. 124 Bnr. 34, 117, 118, 156 og del av 44, 52 og 86.
Regulert torgareal skal være allment tilgjengelig.
Det skal plantes trerekke på torgarealet langs Lørenveien fra avkjørsel som vist med pil på plankartet og østover til og med felt A s utstrekning mot øst.
Atkomstveien til felt A skal integreres i byrommet og markeres tydelig slik at det ikke oppstår konflikter mellom biler, syklister og fotgjengere.
Torget skal utformes som et klart definert opparbeidet område med kvalitativt høy materialstandard og høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet. Materialbruk skal hovedsakelig være naturstein.
Torget skal utformes slik at det fremstår med flere soner med forskjellig bruk, herunder atkomstvei til felt A.
Torget skal utformes slik at det stimulerer til variert bruk og aktivitet og oppleves som attraktivt av ulike brukere. Bruk av vegetasjon skal vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelse gjennom året. Lokal overvannshåndtering skal utnyttes som opplevelses- og estetisk element. Det skal etableres allment tilgjengelige, ikke kommersielle oppholdsmuligheter og sitteplasser. Torghandel, uteservering og temporære arrangementer kan vurderes.

Sykkelsti skal integreres i torget og skal markeres tydelig.
Sykkelparkering skal plasseres og innordnes i sammenhengende figurer av f. eks. oppholdsmøbler, treplanting eller annen form for beplantning. Sykkelparkeringen skal ha en høy grad av tilgjengelighet.

Det skal utarbeides en belysningsplan som skal beskrive grunnbelysning og effektbelysning med henblikk på å skape en samlet arkitektonisk lyssetting i byrommet. Belysningen skal ikke

være generende eller blendende for trafikanter eller beboere i området og det skal tas hensyn til nattehimmelens mørke ved å begrense lys som vender oppover.
Torget skal ha en grunnbelysning som understøtter torgets bruk og gjør det trygt å ferdes der også i sene kveldstimer. Belysningen skal dessuten tenkes sammen med belysningen for sykkelforbindelsen over torget.

4.2 Fortau
Det skal opparbeides 3m bredt fortau langs Lørenveiens sørside som vist på plankartet. Fortauet skal være offentlig.

4.3 Gangareal
Det skal opparbeides gangareal i 4m bredde som vist på plankartet. Arealet skal være offentlig.

§ 5 Avkjørsel og parkering
5.1 Avkjørsel
Det kan etableres fire avkjørsler fra Lørenveien som vist med piler på plankartet
Avkjørsel til felt B kan ha en maksimal bredde på 6 meter. Avkjørselsene skal anlegges vinkelrett på offentlig vei. Fortauet forbi avkjørslene skal være gjennomgående med nedsenket kantstein.

5.2. Parkering og varelevering
All parkering skal anordnes i parkeringsanlegg under terreng. Parkeringsdekningen skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm med unntak for forretning og kontor der parkeringsdekningen skal ligge på minimum av normen.. Minimum 5 % av plassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.
Sykkelplasser skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.

§ 6 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse for de enkelte felt skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten i målestokk 1:200. Planen skal vise terreng og høydeforhold, vekstlag og beplantning, gangarealer, oppholdsarealer, lekearealer, sykkelparkering, faste utemøbler, belysning, avfallshåndtering, eventuelle gjerder og støyskjerming på terreng.
Utomhusplanen skal vise håndtering av overflatevann og takvann.
Utforming av felles torg skal inngå og godkjennes i rammetillatelsen for bygninger tilknyttet torget (felt A og B). Utomhusplanen skal vise gangforbindelse gjennom boligtunene med tilknytning til gangforbindelse til Økern og til Hasleområdet.
Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 7 Støy
Anbefalte støygrenser skal på søknadstidspunkt tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 for utendørs oppholdsareal i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442/ 2012 eller senere retningslinjer som erstatter denne. Leilighetene innenfor felt A og B skal ha balansert ventilasjon.

§ 8 Overvannshåndtering
Overvann skal så langt det er mulig håndteres på eiendommen ved infiltrasjon, fordrøyning eller ved at overvannet på annen måte utnyttes som ressurs. Det kan aksepteres påslipp på kommunalt ledningsnett i henhold til uttalelse fra Vann- og avløpsetaten for deler av overvannet. Det skal dokumenteres at prosjekteringen av overvann er gjennomført før søknad om rammetillatelse.

§ 9 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.
Det kan gjøres unntak fra dette i følgende tilfeller:

- Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.
- Dersom rørnettet ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet.
- Dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning.

§ 10 Rekkefølgebestemmelser
Før det gis igangsettingstillatelse for de enkelte felt skal:

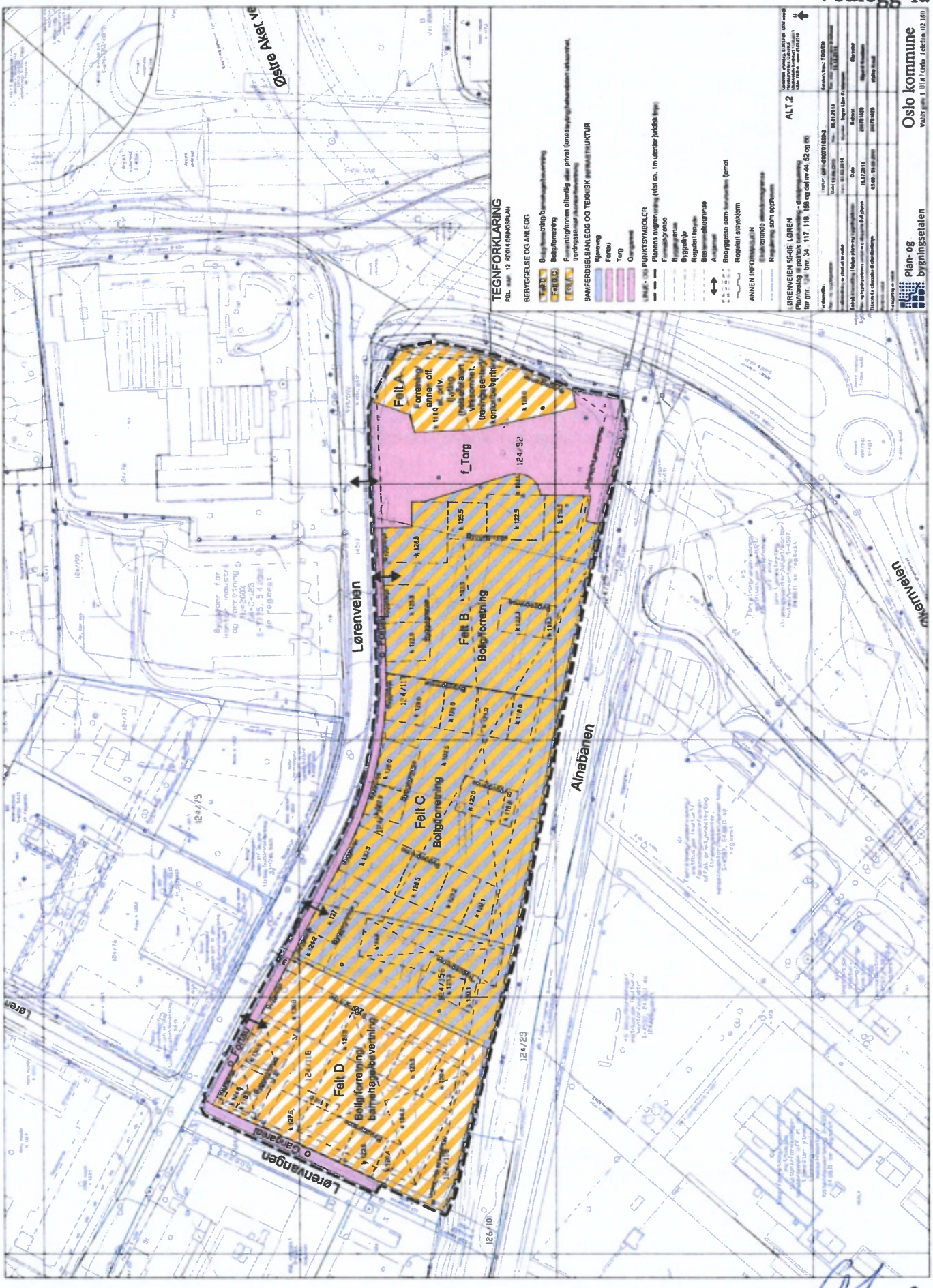
- Lørenveien være sikret opparbeidet mellom kryss med Lørenvangen i vest til torgets avgrensning mot øst med følgende inndeling fra syd: 3 m fortau, 2 m kantparkering, 1,75m sykkelfelt, 6,5m kjørebane, 1,75m sykkelfelt og 2m kantparkering.
- gangareal i vest som vist på plankartet være sikret opparbeidet.
- Løren aktivitetspark med flerbrukshall, nord for Lørenveiens østre del, være sikret opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene i de enkelte felt skal

- støyskjerm være etablert mot Alnabanen.
- barnehagen være bygget.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt A og B skal torget være opparbeidet .

Vedlegg 4a


TEGNFORKLARING
Felt A
Felt B
Felt C
Felt D
f_Torg
Lørenveien
Alnabanen
Lørenvangen
Østre Aker ve
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
ALT 2

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/810036/200
Uthentet 2024-01-30 09:58

Vedlegg 4b

VEDLEGG 5

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:
LØRENVEIEN 55- 65, LØREN, ALTERNATIV 2
Gnr. 124 Bnr. 34, 117, 118, 156 og del av 44, 52 og 86.

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP1-200701620-2, datert 10.06.2013 og revidert 17.02.2014 og 11.12.2014.

§ 2 Formål
Området reguleres til:

Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/ forretning/ barnehage/ bevertning — Felt D
- Bolig/ forretning — Felt B og Felt C
- Forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helserelatert virksomhet, treningssenter)/ kontor/ bevertning — Felt A

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gangareal

§ 3 Bolig i felt C og kombinert bebyggelse og anleggsformål - Felt A, B og D
3.1 Utnyttelse
I Felt A skal maks BRA ikke overstige 11 800m^2
I Felt B skal maks BRA ikke overstige 14 420m^2
Av total BRA i felt A og B skal forretningsareal ikke overstige 3 500 m^2
I Felt C skal maks BRA ikke overstige 19 140m^2
1. etasje mot Lørenveien kan benyttes til forretning.
I Felt D skal maks BRA ikke overstige 14 200m^2
1. etasje mot krysset Lørenveien / Lørenvangen skal benyttes til forretning og/eller bevertning.
Av Total BRA i felt D skal minimum 696 m^2 benyttes til barnehage.
Parkering, kjøreareal, boder og teknisk rom under kote 103,0 skal ikke medregnes i BRA.

3.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal ligge innenfor byggegrenser, regulerte høyder og bestemmelsesgrenser for underjordisk parkering som vist på kart.
Balkonger tillates ut over byggegrense, unntatt mot Alnabanen.
Utenfor byggegrensen tillates etablering av støyskjerm som vist på kart samt andre tekniske installasjoner.
Mindre oppbygg for heis og trapp til tak kan overskride maksimal gesimshøyde med inntil 3,8 meter og skal være inntrukket fra den ytre gesimslinjen med minimum 2,0m slik at gesimslinjen blir gjennomgående. Øvrige tekniske anlegg skal integreres i bebyggelsen.
Utvendige trapper, forstøtningsmurer og ramper til parkeringskjeller kan plasseres utenfor byggegrenser.

3.3 Utforming
Bebyggelsen:
Felt A:
Bygg i felt A skal fremstå som et signalbygg med to klare hovedvolumer som også oppfattes fra bakkeplan. De to volumene skal ha minimum to etasjer avvik i høyde og oppdeling i to volumer skal

understrekes ved at bebyggelsen oppdeles med to innskutte fasadeparti utført i annet fasademateriale. De innskutte partiene skal trekkes tilbake fra fasadeliv med minimum 3 meter i byggets fulle høyde. Fasadematerialer skal ha kvalitativt høy materialstandard.
Bebyggelsen skal henvende seg mot torget med hovedinngang her. Det skal være flere innganger fra torget. 1. etasje skal ha høyde på 4,5m, inneholde publikumsrettede funksjoner og utformes med glass som hovedmateriale i fasaden. Det tillates ikke lagerfunksjoner for formålene mot torget.
Parkeringsarealer tillates ikke eksponert som fasade med unntak av innkjøring til anlegget.

Felt B, C og D:
Bebyggelsen skal ha flate tak. Det skal være helhetlig material- og volumoppbygging innenfor feltene. Det tillates ikke svalganger .Tekniske anlegg som heis/trappoppbygg, rekkverk, takterrasser o.l. skal integreres i den arkitektoniske utformingen.
Fasader skal brytes opp med variasjon i valg av materialer/ fargebruk og med vertikal og horisontal inntrekning. Fasader over 20m skal trappes tilbake i minst tre deler der hvert trinn skal være minst 5m langt og minimum 0,5m dypt.
Gavler skal behandles som fasader.
Parkeringsarealer tillates ikke eksponert som fasade med unntak av innkjøring til anlegget.
Næringslokaler langs Lørenveien og mot torget skal ha en utadrettet karakter. Det skal legges særlig vekt på at bygningsmassen bidrar positivt til miljøet langs Lørenveien og på torget. Sokkeletasje med næring skal ha høyde på 4m.
Oppganger i bebyggelsen skal ha atkomst til begge fasader. Unntak fra dette er blokken i felt D der barnehagen utgjør 1. etasje.
Balkonger skal utgjøre maks 40% av fasaden. De skal være fritt utkragede og kan krage maks 1,80m utenfor veggliv. Balkonger skal utføres med brystninger av spiler, glass eller annet transparent eller gjennomskinnelig materiale.
Rekkverk for takterrasse skal trekkes minimum 2,0 meter inn fra fasadeliv og skal utføres i glass eller annen transparent konstruksjon.
Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Gjennom de to lamellblokkene i felt C og den østre lamellblokken i felt D skal det etableres en gjennomgang/åpning med minimum høyde 5,0 m og minimum bredde 4,0 meter for å legge til rette for gangforbindelse fra torget til Lørenvangen.

Trafoer og andre mindre tekniske anlegg skal integreres i bygninger og terreng, så de ikke er synlige i området.

Utearealer:
Ubebygde arealer som ikke benyttes til kjøreareal og gangareal skal opparbeides parkmessig med vegetasjon, herunder trær.
Uteoppholdsarealene skal ved utformingen av belysning, belegning, møblering og forskjellig type beplantning gi funksjonelle, varierte, opplevelsesrike og trygge muligheter for adgang, opphold og rekreasjon. Uteoppholdsarealene skal legge til rette for aktiviteter som henvender seg til alle aldre og være felles møteplass for beboerne. Det skal etableres en tydelig overgang mellom felles uteoppholdsarealer og private forhager for å definere eierskapet til disse områdene.

Gjennom utearealene i felt B, C og D, fra torgets sydvestre hjørne til Lørenvangen, skal det etableres en gangforbindelse som skal være allment tilgjengelig og markeres med eget belegg som skal bygges av varige og solide materialer. Forbindelse skal være 3m bred.

Utearealene skal generelt ha et vekstlag på minimum 0,4 m. Minimum 20% av opparbeidet uteareal skal ha et vekstlag på minimum 0,8 m.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/810036/200
Uthentet 2024-01-30 09:58

Sykkelparkering på terreng skal innpasses på en hensiktsmessig måte i tilknytning til innganger, mot kantsoner og gjennomgående gangforbindelse fra torget i øst til Lørenvangen i vest.
Sykkelparkeringen skal ha en høy grad av tilgjengelighet.

Det skal utarbeides en belysningsplan som skal beskrive grunnbelysning og effektbelysning med henblikk på å skape en samlet arkitektonisk lyssetting i uterommet. Belysningen skal ikke være generende eller blendende for beboere i området og det skal tas hensyn til nattehimmelens mørke ved å begrense lys som vender oppover.

3.4 Leilighetsfordeling og bokvalitet
Maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m^2 bruksareal (BRA)
Minst 40 % leiligheter over 80 m^2 bruksareal (BRA), hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m^2 bruksareal (BRA) integrert

Det tillates ikke leiligheter som ensidig vender mot nord eller nordøst. Alle leiligheter skal ha en stille side.
Leilighetene innenfor felt B skal ha balansert ventilasjon.

3.5 Krav til uteoppholdsareal
Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal utgjøre minimum 20% av total BRA bolig.
Minimum 75% av dette skal være på bakken.

Områdene skal være tilgjengelige for orienterings- og bevegelseshemmede.
Uteareal til barnehagen skal utgjøre minimum 1 730 m^2 og ligge i felt D.
Barnehagenes uteareal regnes ikke med i uteareal for boligene, men skal være tilgjengelig for områdets beboere utenom åpningstid.
Arealer hvor støykravene ikke tilfredsstilles og arealer brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
4.1 Torg
Regulert torgareal skal være felles for gnr. 124 Bnr. 34, 117, 118, 156 og del av 44, 52 og 86.
Regulert torgareal skal være allment tilgjengelig.
Det skal plantes trerekke på torgarealet langs Lørenveien fra avkjørsel som vist med pil på plankartet og østover til og med felt As utstrekning mot øst.
Atkomstveien til felt A skal integreres i byrommet og markeres tydelig slik at det ikke oppstår konflikter mellom biler, syklister og fotgjengere.
Torget skal utformes som et klart definert opparbeidet område med kvalitativt høy materialstandard og høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet. Materialbruk skal hovedsakelig være naturstein.
Torget skal utformes slik at det fremstår med flere soner med forskjellig bruk, herunder atkomstvei til felt A. Torget skal utformes slik at det stimulerer til variert bruk og aktivitet og oppleves som attraktivt av ulike brukere. Bruk av vegetasjon skal vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelse gjennom året. Lokal overvannshåndtering skal utnyttes som opplevelses- og estetisk element. Det skal etableres allment tilgjengelige, ikke kommersielle oppholdsmuligheter og sitteplasser. Torghandel, uteservering og temporære arrangementer kan vurderes.

Sykkelsti skal integreres i torget og skal markeres tydelig.
Sykkelparkering skal plasseres og innordnes i sammenhengende figurer av f. eks. oppholdsmøbler, treplanting eller annen form for beplantning. Sykkelparkeringen skal ha en høy grad av tilgjengelighet.

Det skal utarbeides en belysningsplan som skal beskrive grunnbelysning og effektbelysning med henblikk på å skape en samlet arkitektonisk lyssetting i byrommet. Belysningen skal ikke være generende eller blendende for trafikanter eller beboere i området og det skal tas hensyn til nattehimmelens mørke ved å begrense lys som vender oppover.

Torget skal ha en grunnbelysning som understøtter torgets bruk og gjør det trygt å ferdes der også i sene kveldstimer. Belysningen skal dessuten tenkes sammen med belysningen for sykkelforbindelsen over torget.

4.2 Fortau
Det skal opparbeides 3m bredt fortau langs Lørenveiens sørside som vist på plankartet.
Fortauet skal være offentlig.

4.3 Gangareal
Det skal opparbeides gangareal i 4m bredde som vist på plankartet. Arealet skal være offentlig.

§ 5 Avkjørsel og parkering
5.1 Avkjørsel
Det kan etableres fire avkjørsler fra Lørenveien som vist med pil på plankartet
Avkjørsel til felt B kan ha en maksimal bredde på 6 meter. Avkjørslene skal anlegges vinkelrett på offentlig vei. Fortauet forbi avkjørslene skal være gjennomgående med nedsenket kantstein.

5.2. Parkering og varelevering
All parkering skal anordnes i parkeringsanlegg under terreng. Parkeringsdekningen skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm og ligge på minimum av normen for den tette byen.
Minimum 5 % av plassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.
Sykkelplasser skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende norm.

§ 6 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse for de enkelte felt skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten i målestokk 1:200. Planen skal vise terreng og høydeforhold, vekstlag og beplantning, gangarealer, oppholdsarealer, lekearealer, sykkelparkering, faste utemøbler, belysning, avfallshåndtering, eventuelle gjerder og støyskjerming på terreng.
Utomhusplanen skal vise håndtering av overflatevann og takvann.
Utforming av felles torg skal inngå og godkjennes i rammetillatelsen for bygninger tilknyttet torget (felt A og B). Utomhusplanen skal vise gangforbindelse gjennom boligtunene med tilknytning til torg og gangforbindelse til Økern og til Hasleområdet.
Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 7 Støy
Anbefalte støygrenser skal på søknadstidspunkt tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 for utendørs oppholdsareal i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442/ 2012 eller senere retningslinjer som erstatter denne.

§ 8 Overvannshåndtering
Overvann skal håndteres på eiendommen ved infiltrasjon, fordrøyning eller ved at overvannet på annen måte utnyttes som ressurs. Det kan aksepteres påslipp på kommunalt ledningsnett i henhold til uttalelse fra Vann- og avløpsetaten for deler av overvannet. Det skal dokumenteres at prosjekteringen av overvann er gjennomført før søknad om rammetillatelse.

§ 9 Fjernvarme
Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarme-anlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Det kan gjøres unntak fra dette i følgende tilfeller:

- Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.
- Dersom rørnettet ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet.

- Dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning

§ 10 Rekkefølgebestemmelser

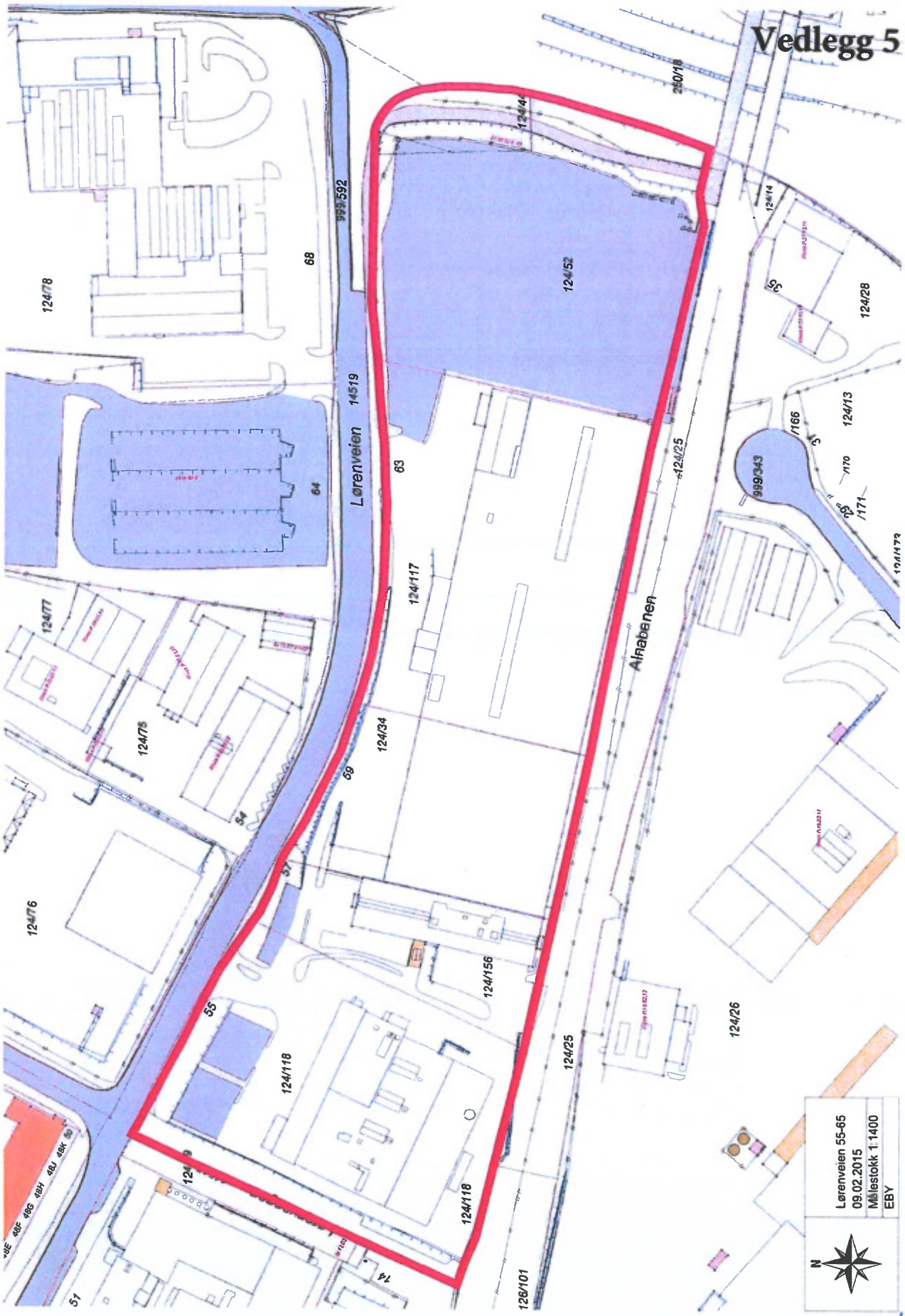
Før det gis igangsettingstillatelse for de enkelte felt skal:

- Lørenveien være sikret opparbeidet mellom kryss med Lørenvangen i vest til torgets avgrensning mot øst med følgende inndeling fra syd: 3 m fortau, 2 m kantparkering, 1,75m sykkelfelt, 6,5m kjørebane, 1,75m sykkelfelt og 2m kantparkering.
- gangareal i vest som vist på plankartet være sikret opparbeidet.
- Løren aktivitetspark med flerbrukshall, nord for Lørenveiens østre del, være sikret opparbeidet.

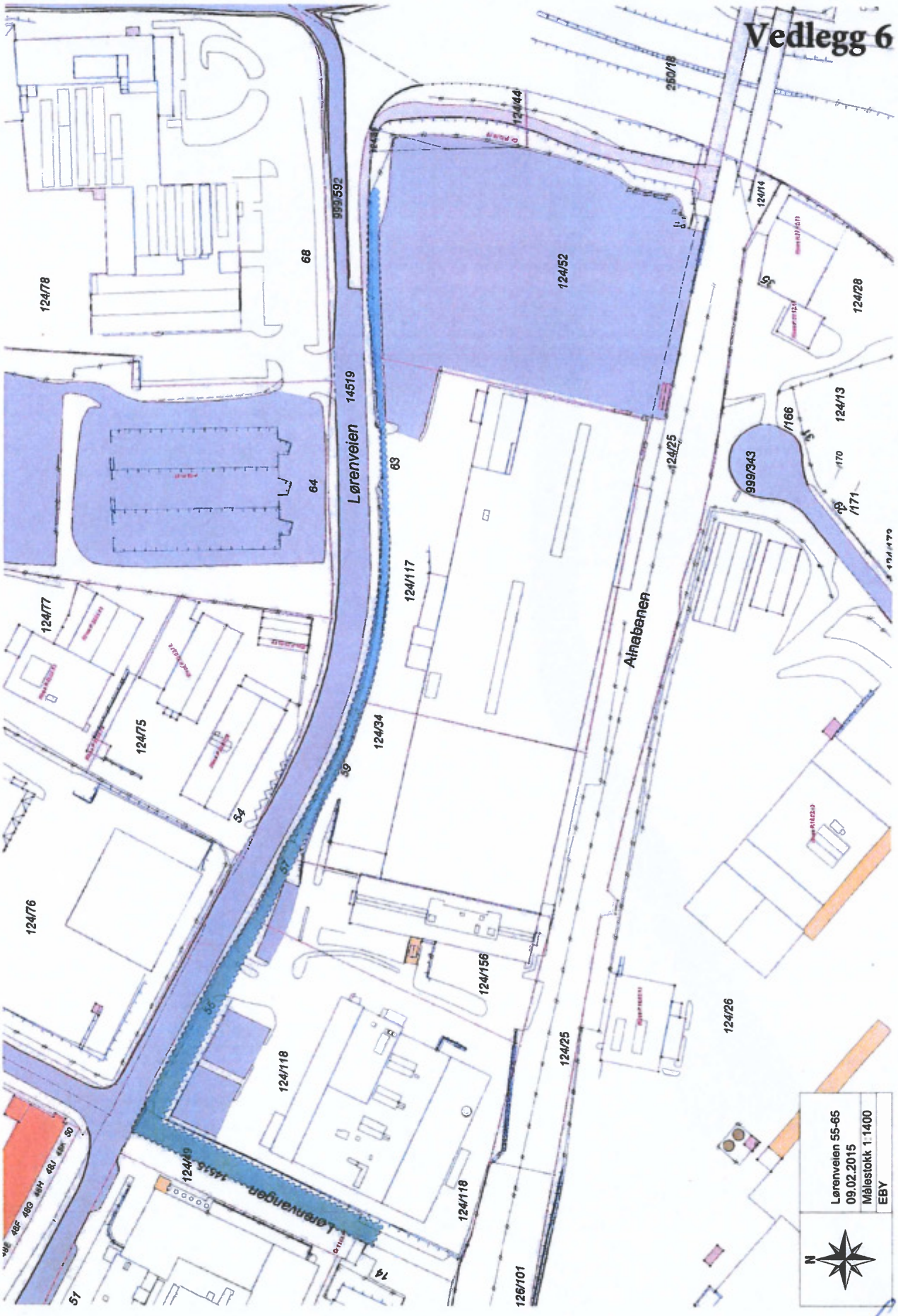
Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene i de enkelte felt skal

- støyskjerm være etablert mot Alnabanen.
- barnehagen være bygget.

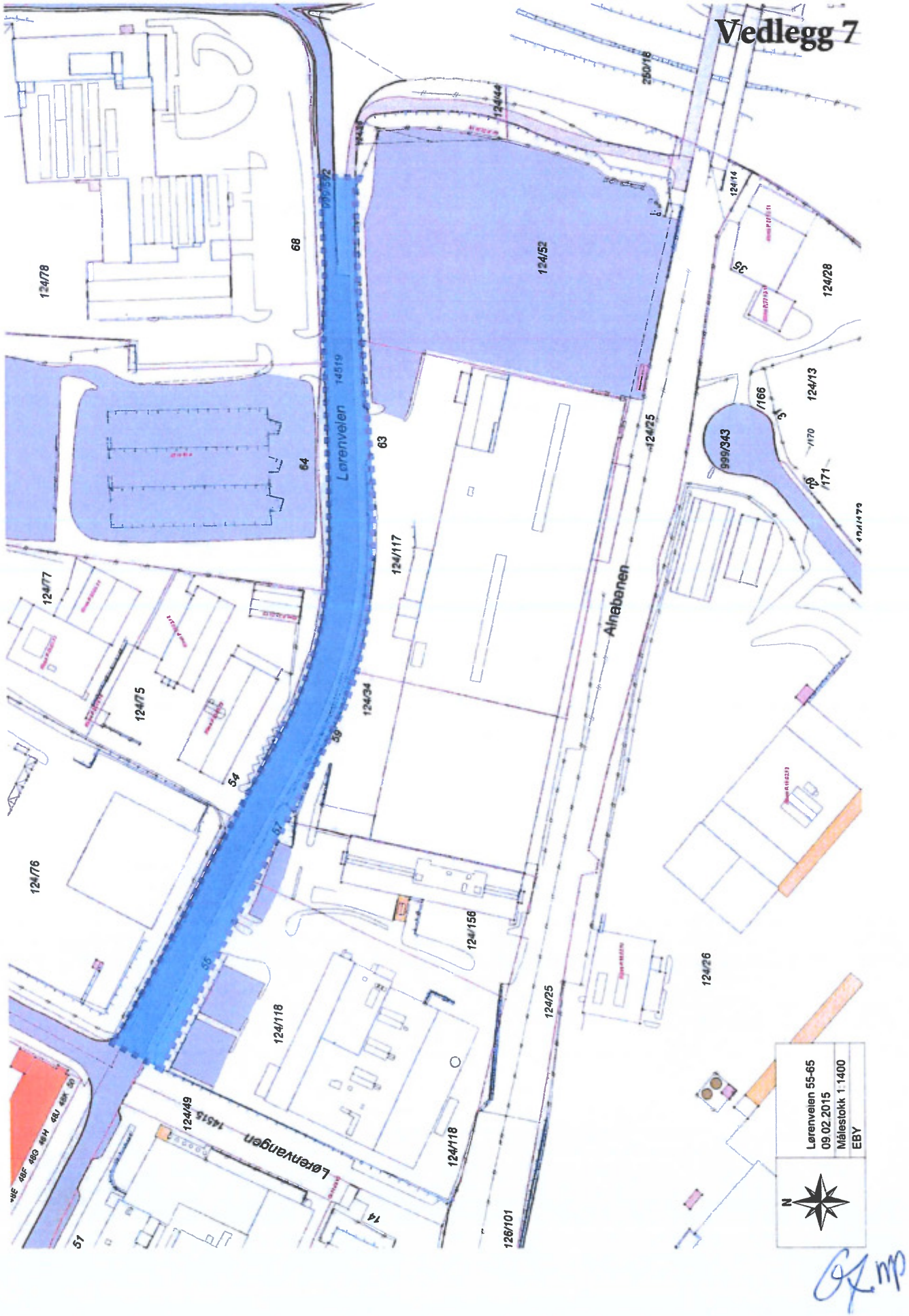
Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt A og B skal torget være opparbeidet .


Vedlegg 5
Lørenveien
Alnabanen
124/78
124/77
124/75
124/76
124/118
124/117
124/34
124/156
124/52
124/25
124/26
124/28
124/13
999/592
999/343
14519
Lørenveien 55-65
09.02.2015
Målestokk 1:1400
EBY
N

Vedlegg 6


Lørenveien
Athabaven
Lørenvangen
124/78
124/77
124/75
124/76
124/118
124/117
124/34
124/156
124/52
124/44
124/14
124/28
124/13
124/25
124/26
126/101
999/592
999/343
14519
14516
68
64
63
59
57
55
54
53
51
74
260/18
/166
/171
Lørenveien 55-65
09.02.2015
Målestokk 1:1400
EBY
N

Vedlegg 7


Lørenveien
Alnabanen
Lørenvangen
124/78
124/52
124/28
124/13
124/77
124/75
124/76
124/117
124/34
124/156
124/118
124/49
124/25
124/26
126/101
999/343
Lørenveien 55-65
09.02.2015
Målestokk 1:1400
EBY
N

Vedlegg 8
15/ 7243

Brønnøysundregistrene

Firmaattest

Organisasjonsnr:	897 738 732
Navn/foretaksnavn:	LØRENVEIEN UTVIKLING AS
Forretningsadresse:	Kirkegata 17 0153 OSLO

Brønnøysundregistrene
04.03.2015

Rett kopi bekreftes
Martin Støren
Advokat

Rett kopi bekreftes
Martin Støren
Advokat
mp

Brønnøysundregistrene

Firmaattest

Organisasjonsnummer:	897 738 732
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Stiftelsesdato:	15.12.2011
Registrert i Foretaksregisteret:	07.01.2012
Foretaksnavn:	LØRENVEIEN UTVIKLING AS
Forretningsadresse:	Kirkegata 17 0153 OSLO
Kommune:	0301 OSLO
Land:	Norge
Postadresse:	c/o Stor-Oslo Management AS Postboks 606 0106 OSLO
Aksjekapital NOK:	2 875 000,00
Styre:	
Styrets leder:	Leif Oddvin Jensen Granalleen 29 1363 HØVIK
Styremedlem:	Henning Eivindsøn Astrup Wilhelm Bang Roar Mortensen Arild Rygg Lasse Clarence Jensen Ole Fredrik Anker-Rasch
Signatur:	To styremedlemmer i fellesskap.
Revisor:	Godkjent revisjonsselskap Organisasjonsnummer 993 606 650 BDO AS Munkedamsveien 45A 0250 OSLO
Vedtektsfestet formål:	Erverve og eie selskapene Lørenveien 55 AS, org.nr. 992 670 762, Lørenveien 57 AS, org.nr. 992 670 827 og Lørenveien 59-65 AS, org.nr. 992 670 568

Rett kopi bekreftes
Martin Stolen
Advokat

Rett kopi bekreftes
Martin Stolen
Advokat

(Eiendomsselskapene) og gjennom dette indirekte å erverve, eie, drifte, leie ut og gjennomføre utvikling og salg av bolig og næring på eiendommene i Lørenveien 55-65 med gnr. 124, bnr.34, 44, 52, 86, 117, 118 og 156 i Oslo kommune (Eiendommene), alternativt selge Eiendomsselskapene.

Ren kopi bekreftes
Martin Støren
Advokat

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/810036/200
Uthentet 2024-01-30 09:58

Vedlegg 9

GENERALFULLMAKT

Gnr. 124 bnr. 118, 156, 34, 44, 52, 86,117 i Oslo kommune.

Lørenveien Utvikling AS, foretaksnr.: 897 738 732 gir som eier av ovennevnte eiendommer med dette ugjenkallig generalfullmakt til

Geir Johnsen, pers.nr.: 131060 34944

til å disponere over eiendommen på enhver måte, herunder:

- tinglysing av alle dokumenter, erklæringer m.m. på eiendommen
- begjæring om deling, seksjonering
- byggemelding m.m.
- underskrive på kjøpekontrakter og skjøter
- tinglysing av sikringsobligasjon

samt ethvert tiltak i forbindelse med utbygging av eiendommen. Fullmakten gjelder også alle eventuelle senere fradelte parseller, opprettede seksjoner o.l.

Videre gis det fullmakt til å undertegne på alle dokumenter hvor hjemmelshavers samtykke er nødvendig jfr tinglysningsloven §13, 1.ledd i.f.

Fullmakten gjelder kun forføyning over ovennevnte eiendom og Geir Johnsen har således ingen adgang til å forplikte hjemmelshaver personlig i henhold til nærværende fullmakt.

Sted: OSLO, den 16/3 - 15
I henhold til firmaattest for Lørenveien Utvikling AS

LEIF ODDVIN JENSEN

ARILD RYAN

Jeg/vi bevitner at denne fullmakt er undertegnet i mitt/vårt nærvær og at underskriverne er over 18 år.

Navn: [illegible]
Alder: 29
Adresse: JACOB AALS GT. 12 A
0368 OSLO

Navn: [illegible]
Alder: 54
Adresse: VESLEFREKKESVEI 14
1482 NITTEDAL

Rett kopi
Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Org.nr.: 958 935 420
7/5-15

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/810036/200
Uthentet 2024-01-30 09:58

Vedlegg 10

GENERALFULLMAKT

Gnr. 124 bnr. 118, 156, 34, 44, 52, 86,117 i Oslo kommune.

Lørenveien 59-65 AS, foretaksnr.: 992 670 568 gir som eier av ovennevnte eiendommer med dette ugjenkallig generalfullmakt til

Geir Johnsen, pers.nr.: 131060 34944

til å disponere over eiendommene på enhver måte, herunder:

- tinglysing av alle dokumenter, erklæringer m.m. på eiendommene
- begjæring om deling, seksjonering, sammenslåing mv.
- byggemelding m.m.
- underskrive på kjøpekontrakter, skjøter, egenerklæring om konsesjonsfrihet,
- tinglysing av sikringsobligasjon og andre pantedokumenter

samt å underskrive ethvert dokument i forbindelse med utbygging av eiendommene.
Fullmakten gjelder også alle eventuelle senere fradelte parseller, opprettede seksjoner o.l.

Videre gis det fullmakt til å undertegne på alle dokumenter hvor hjemmelshavers samtykke er nødvendig jfr tinglysningsloven §13, 1.ledd i.f.

Fullmakten gjelder kun forføyning over ovennevnte eiendommer og Geir Johnsen har således ingen adgang til å forplikte hjemmelshaver personlig i henhold til nærværende fullmakt.

Sted: OSLO, den 10/3-15
I henhold til firmaattest for Lørenveien 59-65 AS

ARILD RYGG

GEIR ODDVIN JENSEN

Jeg/vi bevitner at denne fullmakt er undertegnet i mitt/vårt nærvær og at underskriverne er over 18 år.

Navn: Mahn Bremnæ
Alder: 34
Adresse: Welhavensgt 8
0350 Oslo

Navn: Vincent Osca
Alder: 43
Adresse: Wergelandsveien 10, 1177 Oslo

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Org.nr.: 958 935 420
Rett kopi 7/5/15

Rettskopi bekreftes
Pål Grønnæss
Advokat

Brønnøysundregistrene

Firmaattest

Organisasjonsnr:	992 670 568
Navn/foretaksnavn:	LØRENVEIEN 59-65 AS
Forretningsadresse:	Kirkegata 17 0153 OSLO

Brønnøysundregistrene
04.03.2015

Ren kopi bekreftes
Martin Støen
Advokat

Brønnøysundregistrene

Firmaattest

Organisasjonsnummer:	992 670 568
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Stiftelsesdato:	20.12.2007
Registrert i Foretaksregisteret:	19.05.2008
Foretaksnavn:	LØRENVEIEN 59-65 AS
Forretningsadresse:	Kirkegata 17 0153 OSLO
Kommune:	0301 OSLO
Land:	Norge
Postadresse:	c/o Stor-Oslo Management AS Postboks 606 0106 OSLO
Telefon:	21 60 52 20
Aksjekapital NOK:	4 874 000,00
Daglig leder/ adm.direktør:	Fredrik Rustan Torgersen
Styre:	
Styrets leder:	Leif Oddvin Jensen Granalleen 29 1363 HØVIK
Styremedlem:	Henning Eivindssøn Astrup Wilhelm Bang Roar Mortensen Arild Rygg Lasse Clarence Jensen Ole Fredrik Anker-Rasch
Signatur:	To styremedlemmer i fellesskap.
Revisor:	Godkjent revisjonsselskap Organisasjonsnummer 993 606 650 BDO AS Munkedamsveien 45A 0250 OSLO

Ren kopi bekreftes
Martin Steien
Advokat

Brønnøysundregistrene

Firmaattest

Vedtektsfestet formål: Å eie og drive fast eiendom og det som hører naturlig til.

Retts kopi bekreftes
Marit Storen
Advokat

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Lørenveien 65
Gnr. 124 Bnr. 292 Snr. 4 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
316-23-0096

Meglerforetak: Kvartal Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Anna Löfdahl

Telefon / Mobil: 22 22 07 00 / 98 44 46 44

E-post: anna.lofdahl@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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.

5. 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.

Notater

Notater