PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

MESSEPROMENADEN 1
VEDLEGG TIL
SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

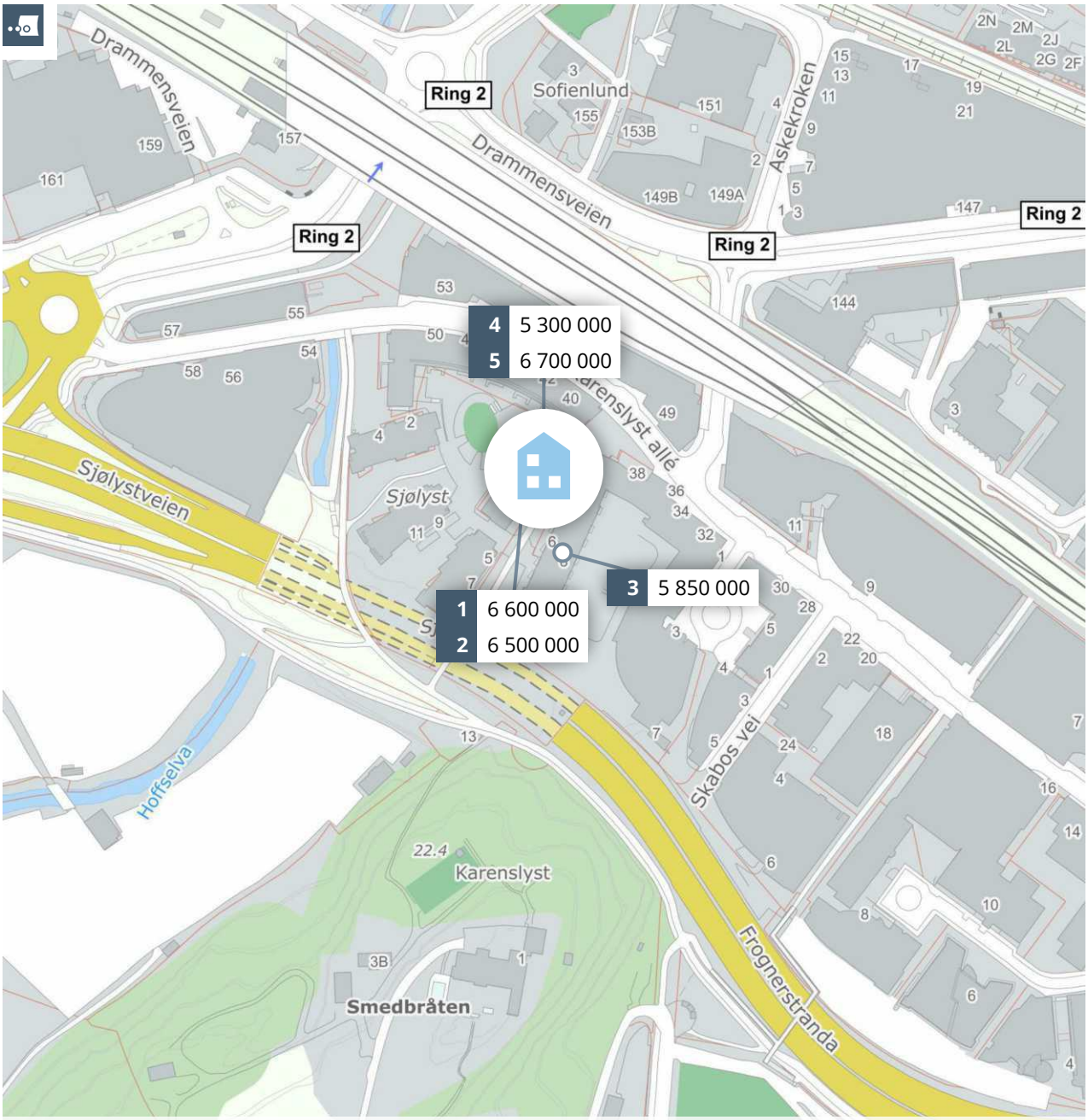
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

MESSEPROMENADEN 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 15.09.2026

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: Sander Egerhei.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Messepromenaden 1, 0279 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 3 BNR 642 FNR 0 SNR 9 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SJØLYST

Verdivurdert til

5 200 000

0	5 200 000	120 930
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	43 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2006

Fellesutgifter	3 773
Formue	9 956
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Messepromenaden 3 44 m² 2006 4. etg 1 sov	09.12.2025	6 400 000	**6 600 000**	0	6 600 000	**150 000**
2 Messepromenaden 3 44 m² 2006 3. etg 1 sov	10.10.2025	6 300 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**147 727**
3 Messepromenaden 6 46 m² 2005 2. etg 1 sov	19.11.2025	5 850 000	**5 850 000**	0	5 850 000	**127 174**
4 Messepromenaden 1 41 m² 2006 5. etg 1 sov	21.10.2025	5 450 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**129 268**
5 Messepromenaden 1 50 m² 2006 7. etg 1 sov	27.02.2026	6 800 000	**6 700 000**	0	6 700 000	**134 000**

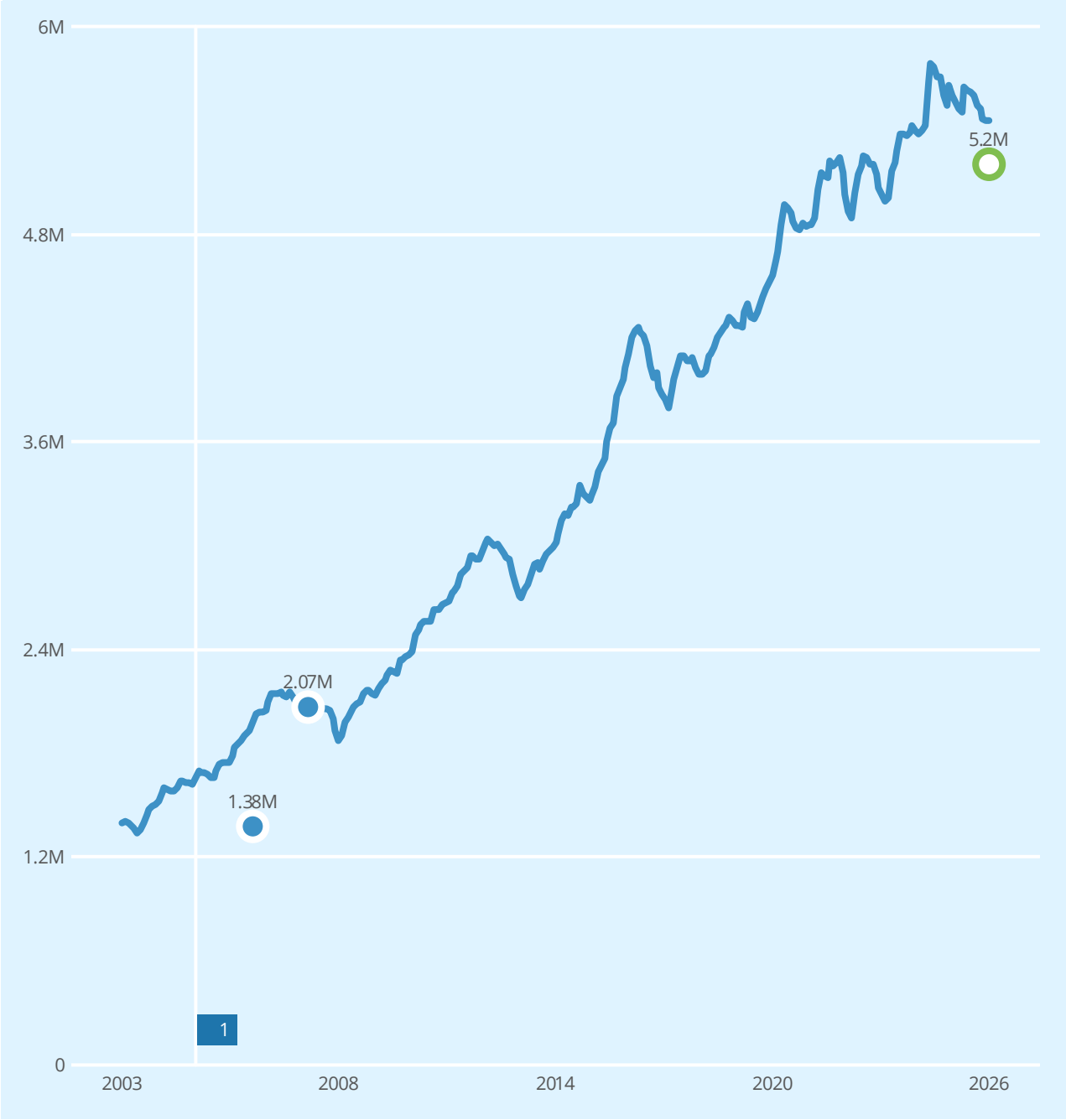
2-roms hjørneleilighet med terrasse på 31 kvm.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
01.02.2008	15.02.2008	13.03.2008	2 050 000	2 070 000	-	2 070 000
07.08.2006		07.08.2006	-	1 375 000	-	1 375 000

Leiligheter til salgs i SJØLYST grunnkrets nå

18
leiligheter til salgs

11.1M
10.8M
10 401 000 Prisantydning i snitt
10.2M
9.9M
9.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
68
dager

Leiligheter solgt i SJØLYST grunnkrets siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

10.1M
9.9M
9.7M
9 477 000 Prisantydning i snitt
9 289 000 Salgspris i snitt
9.1M
8.9M

Solgt i snitt i løpet av
50
dager

for 1.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

120 930 Messepromenaden 1
Totalpris 5 200 000

119 640 SJØLYST grunnkrets i snitt siste 3 mnd

101 307 Ullern bydel i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Leilighet

Messepromenaden 1 , 0279 OSLO

OSLO kommune

gnr. 3, bnr. 642, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 01.09.2026 **Rapportdato:** 01.09.2026 **Oppdragsnr.:** 14158-2827 **Eiendomsverdi ref nr:** ZM1681

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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.

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen

op@oparnesen.no

950 70 070

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms eierseksjon fra 2006 med sentral og attraktiv beliggenhet på Sjølyst.

Overbygget markterrasse på 31 m².

Felles takterrasse med heisadkomst mellom etasjene.

Leiligheten ligger i 1. etasje og består av entrè, bad/wc, stue/kjøkken og soverom.

Takhøyden i leiligheten er på 2,52 m.

I tillegg kommer kjellerbod på 5 m².

Oppvarming og varmt forbruksvann fra fjernvarmeanlegg.
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Elektriske varmekabler på badet.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad og vaskerom. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

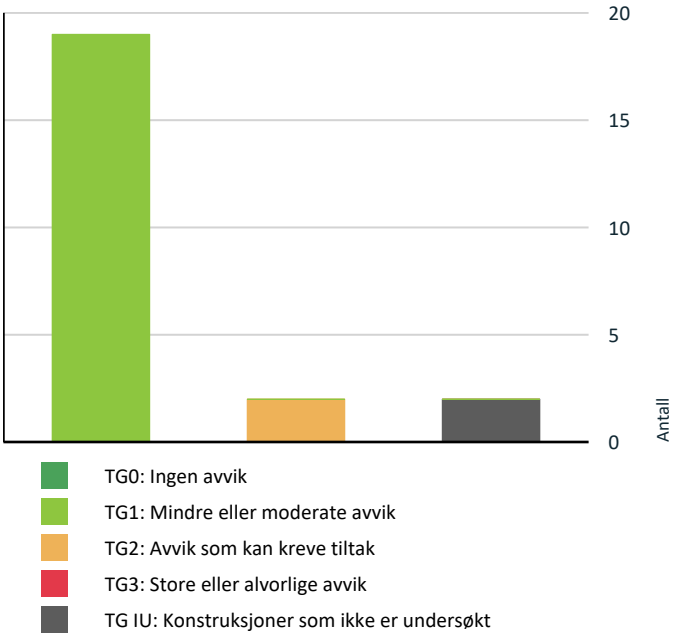
Leilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er ikke utført med radonsperre. Gå til side

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør re

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2006

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Beskrivelse

Moderne boligblokk fra 2006 over 10 etasjer og underjordisk garasjeanlegg med heis mellom etasjene. Fundamenter, bærekonstruksjoner og etasjeskiller er av betong. Fasader består av ventilert puss-system og utfyllende vegger av isolert bindingsverk kledd med panel. Flatt tak tekket med papp/membran.
Deler av taket benyttes til felles takterrasse.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydisolering 40 dB.
Terrassedør med 3-lags isolerglass fra byggeåret.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Overbygget markterrasse i trekonstruksjon på 31 m².

Vurdering av avvik:

• Det er registrert noe skjevhet og enkelte fuktskader i terrassebord. Bjelker og fundamenteringen under terrassen var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig og nærmere undersøkelser må gjennomføres. Basert på alder og observasjoner kan det forekomme skader på bjelker/fundamentering og tiltak bør påregnes.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflater består av eikeparkett.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger består av malt betong og malte plater.

Radon

Beskrivelse

Boliger oppført etter TEK-10 eller senere skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunnen begrenses. Boligen ligger i et område med "moderat til lav" forekomst av Radon iht kart fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU).

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte dører.

TG 1 Garderober

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe med innredning på soverommet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er en prefabrikkert baderomskabin.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon for våtrom.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og nedforet malt himling med innfelte downlights.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med varmekabler.
Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og fuktsikring med smøremembran.
Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt i prefabrikkerte våtrom skal på generelt grunnlag angis med TG 2 etter 20 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i fuktskader.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
- Dusjnisje med glassvegg.
- Servantseksjon med skap og nedfelt porselenvask.
- Overskap.
- Speil med lys.
- Vegghengt wc.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det er noe krakelering i servanten.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført fordi våtrommet er en prefabrikkert baderomskabin. Undersøkelsen er derfor ikke nødvendig.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Sigdal kjøkkeninnredning med glatte fronter og heltre benkeplater.
Nedfelt rustfri oppvaskkum og fliser mellom benk og overskap.
Ett-greps blandebatteri. Benkebelysning.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap.

Det bør på generelt grunnlag monteres automatisk vannstoppventil for røropplegg i rom uten sluk.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator tilknyttet bygningens sentralavtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyning med rør i rør system. Felles varmtvann.
Rørfordelingsskap med stoppekraner for varmt og kaldt vann er plassert over himlingen på badet.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Oppvarming med radiatorer fra fjernvarmeanlegg.
Det er 2 radiatorer i stue/kjøkken og en på soverommet.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Fordelingskurser er sikret med 4 automatsikringer
og 2 jordfeilautomater. Til sammen 6 fordelingskurser.
Hovedsikringer er merket med 63 A.
Fjernavlest måler er plassert i felles tavle.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget har feil eller mangler. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget eller innhent samsvarserklæring om mulig.



TG 1 Bredbåndstilknytning

Beskrivelse

Det er opplyst om bredbåndstilknytning via fibernett.

TG 1 Porttelefonanlegg

Beskrivelse

Defigo appstyrt porttelefon med fjernstyring via mobiltelefon.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er ikke utført med radonsperre.

• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget har feil eller mangler. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget eller innhent samsvarserklæring om mulig.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

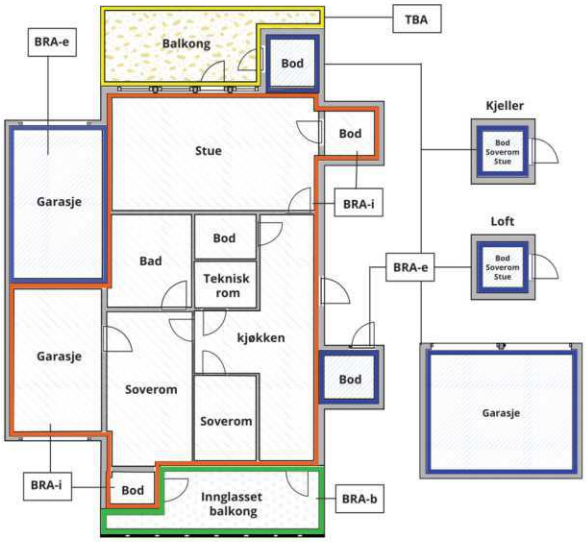
Hva er måleverdig areal?

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.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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.

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 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?

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.

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	43			43	31
Kjeller		5		5	
SUM	**43**	**5**			**31**
SUM BRA	**48**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, bad/wc, stue/kjøkken, soverom		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2026	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Odd Birkenes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	3	642		9	823 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Messepromenaden 1, 0279 OSLO

Hjemmelshaver
Birkenes Odd

Kommentar
Eiendommen er seksjonert og arealet gjelder hele Sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Sentral og attraktiv beliggenhet på Sjølyst.

Adkomstvei
Offentlig vei.

Tilknytning vann
Offentlig vann.

Tilknytning avløp
Offentlig avløp.

Om tomten
Eiet tomt på 823 m² som tilhører Sameiet.

Parkering
Beboerparkering i området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	28.08.2026	Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eier	01.09.2026	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.09.2026	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Komplett	Oppdragsnr.	306260191
Addresse	Messepromenaden 1		
Postnr.	0279	Sted	OSLO
Selgers navn	Odd Birkenes		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2008

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

18 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Via sameie

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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 forsikringsselskapet 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 følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 forsikringsselskapet 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. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 28.08.2026

Signert av *Odd Birkenes*

Initialer selger:
O B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Messepromenaden 1

Nabolaget Skøyen - vurdert av 186 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Smestad skole (1-7 kl.) 538 elever, 31 klasser	21 min 1.7 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	22 min 1.8 km
Bygdøy skole (1-7 kl.) 276 elever, 14 klasser	5 min 2.4 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl.) 79 elever, 18 klasser	7 min 3.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	8 min 3.9 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	24 min 1.9 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	5 min 3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skøyen stasjon Linje L1, RE10, R12, R13	3 min 0.2 km
Skøyen stasjon Linje 20, 31, 130, 140	3 min 0.3 km
Skøyen Linje 13	6 min 0.5 km
Smestad Linje 2, 3	6 min 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 5.6 km

BARNEHAGER

Tingeliten Kanvas-barnehage (1-5 å... 36 barn	9 min 0.7 km
Askeveien barnehage (1-5 år) 85 barn	10 min 0.8 km
Harbitz aktivitetsbarnehage (1-5 å... 72 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Meny Skøyen	3 min
Bunnpris Skøyen Atrium	4 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Skøyentorget	3 min
Boots apotek Skøyen	4 min
Skøyen Vinmonopol	3 min

SPORT

Ferd stadion	5 min
Casinetto balløkke	11 min
SATS Sjølyst	4 min
EVO Sjølyst	4 min

«Stille og rolig, nær alt, kort vei til sjøen og Bygdøy. Fint sted.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

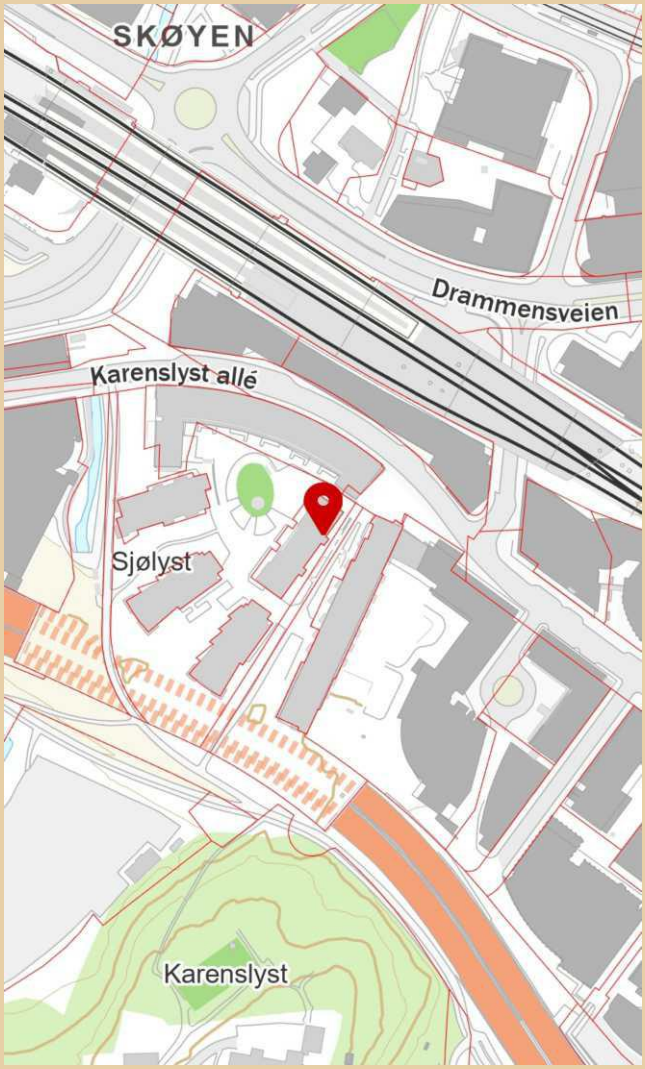
Vedlikehold hager
Godt velholdt 89/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Messepromenaden 1

Nabolaget Skøyen - vurdert av 186 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Smestad skole (1-7 kl.) 538 elever, 31 klasser	21 min 1.7 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	22 min 1.8 km
Bygdøy skole (1-7 kl.) 276 elever, 14 klasser	5 min 2.4 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl.) 79 elever, 18 klasser	7 min 3.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	8 min 3.9 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	24 min 1.9 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	5 min 3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skøyen stasjon Linje L1, RE10, R12, R13	3 min 0.2 km
Skøyen stasjon Linje 20, 31, 130, 140	3 min 0.3 km
Skøyen Linje 13	6 min 0.5 km
Smestad Linje 2, 3	6 min 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 5.6 km

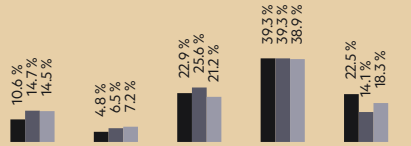
BARNEHAGER

Tingeliten Kanvas-barnehage (1-5 år... 36 barn	9 min 0.7 km
Askeveien barnehage (1-5 år) 85 barn	10 min 0.8 km
Harbitz aktivitetsbarnehage (1-5 år... 72 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Meny Skøyen	3 min
Bunnpris Skøyen Atrium	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Skøyen	2 985	1 719
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

SPORT

Ferd stadion	5 min
Casinetto balløkke	11 min
SATS Sjølyst	4 min
EVO Sjølyst	4 min

«Stille og rolig, nær alt, kort vei til sjøen og Bygdøy. Fint sted.»

— Sitat fra en lokalkjent

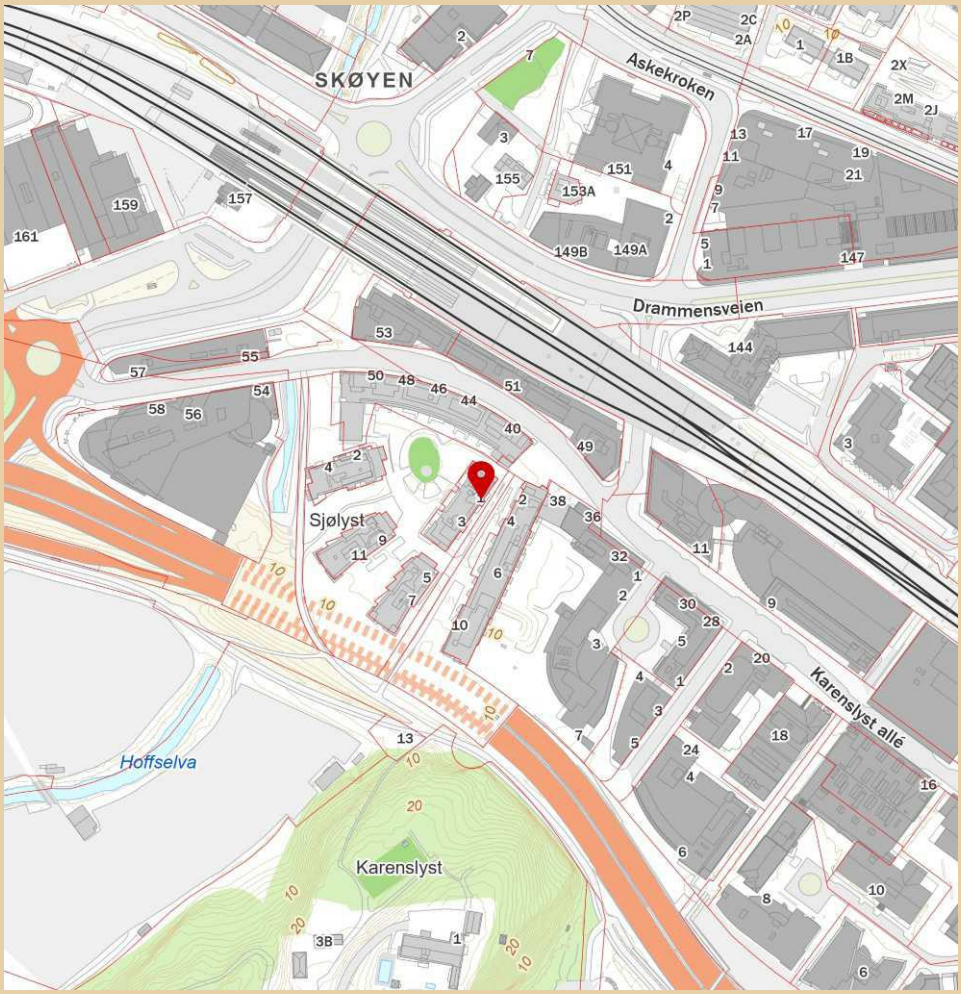
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 89/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 89/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Messepromenaden 1

Nabolaget Skøyen - vurdert av 186 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Smestad skole (1-7 kl.) 538 elever, 31 klasser	21 min 1.7 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	22 min 1.8 km
Bygdøy skole (1-7 kl.) 276 elever, 14 klasser	5 min 2.4 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl.) 79 elever, 18 klasser	7 min 3.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	8 min 3.9 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	24 min 1.9 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	5 min 3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skøyen stasjon Linje L1, RE10, R12, R13	3 min 0.2 km
Skøyen stasjon Linje 20, 31, 130, 140	3 min 0.3 km
Skøyen Linje 13	6 min 0.5 km
Smestad Linje 2, 3	6 min 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 5.6 km

BARNEHAGER

Tingeliten Kanvas-barnehage (1-5 å... 36 barn	9 min 0.7 km
Askeveien barnehage (1-5 år) 85 barn	10 min 0.8 km
Harbitz aktivitetsbarnehage (1-5 å... 72 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Meny Skøyen	3 min
Bunnpris Skøyen Atrium	4 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Skøyentorget	3 min
Boots apotek Skøyen	4 min
Skøyen Vinmonopol	3 min

SPORT

Ferd stadion	5 min
Casinetto balløkke	11 min
SATS Sjølyst	4 min
EVO Sjølyst	4 min

«Stille og rolig, nær alt, kort vei til sjøen og Bygdøy. Fint sted.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

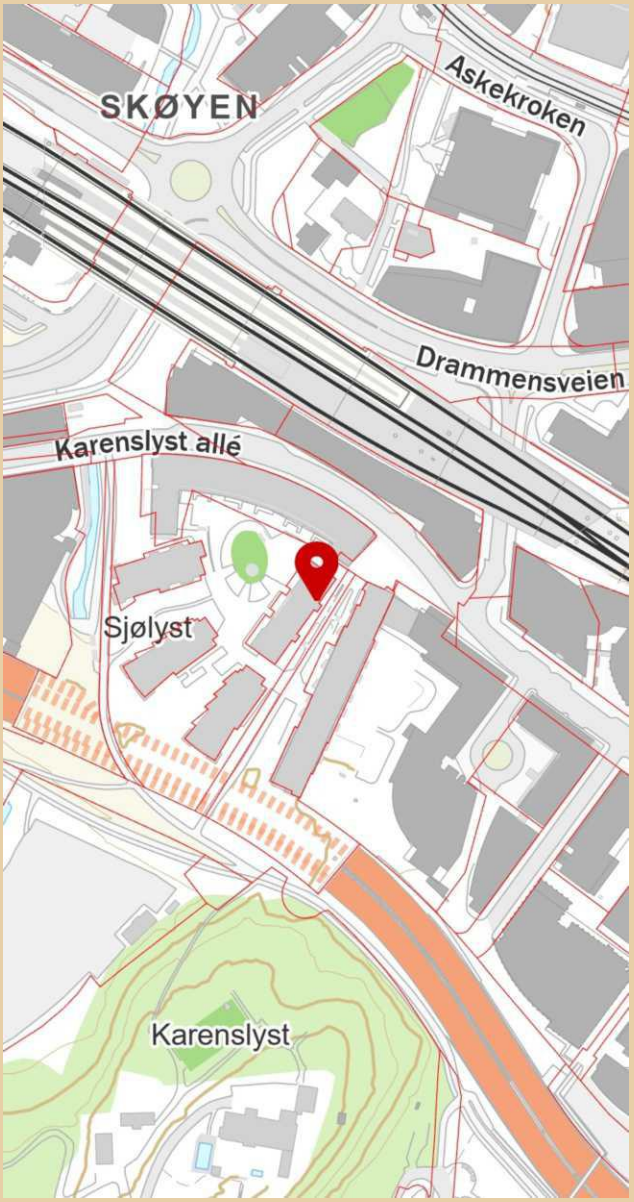
Vedlikehold hager
Godt velholdt 89/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

KOMPLETT EIENDOMSMEGLING AS
v/Eva Otnes
Schweigaards gate 40, 0191 OSLO
E-post: eva.otnes@privatmegleren.no

Deres ref.: 306260191 . Vår ref.: 5634-1-09 Dato: 28.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sjølystgården Boligsameie
Organisasjonsnr:	990507589
Seksjonseier:	Birkenes, Odd
Medeier:	
Leilighetsnummer:	09
Adresse:	Messepromenaden 1, 0279 OSLO
Seksjonsnummer:	9
Gnr.	3
Bnr.	642

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6589258.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Boligselskapet har avtale med EcoGuard om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesning av radiatorvarme. Alle eiere betaler akonto beløp pr måned for radiatorvarme via felleskostnadene. Dette avregnes en gang i året.
Garasje og utomhusområde er organisert i egne driftsselskaper. De fleste boligseksjonene har tinglyst bruksrett til garasjeplass i Sjølyststranda Garasjesameie. Månedlig leie kommer i tillegg til felleskostnader for boligen, og det blir sendt egen giro for garasjeleien. Bruksrett til garasjen følger boligseksjonen ved salg. Det påløper et administrasjonsgebyr etter gjeldende prisliste til forretningsfører i forbindelse med eierskifte på garasjen. Hvilke seksjoner som har tinglyst bruksrett, vises på heftelser på garasjelagets eiendom, gnr 303 bnr 2 i Oslo. Selskapet innførte november 2010 flyttegebyr på kr 2000,- + fakturaomkostninger kr 94,-. Gebyret kreves inn både ved utleie og salg. Ved salg er det selger som belastes gebyret, og faktura sendes direkte til vedkommende. Skriv vedr. gebyret ligger bak trivselsreglene. Forretningsfører v/ Forvaltningskonsulent, oef@obos.no er ansvarlig for systemnøkkelbestilling. Alle eiere betaler akonto beløp pr måned for radiatorvarme via felleskostnadene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 773,14,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Varmtvann	246,33	
Fjernvarme	672,66	
Felleskostnader	2 369,79	
Internett	484,36	

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. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	410,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	9 956,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martin Diego Berg Hernandez pr. e-post: martin.hernandez@obos.no eller telefon: 22 86 59 91.

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 han 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:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Kjersti Tunheim Pedersen, e-post: sjolystgarden@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. 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.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

LPO arkitektur & design AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

Dato: 16 JUN 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200208548-12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Stig Rolfsvåg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom co/ Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Søknaden gjelder oppføring av bebyggelse med 469 leiligheter, underliggende parkeringsanlegg og næringslokaler mot gate. BRA utgjør til sammen 69555 m2.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 nr 1 godkjennes søknaden; vedlagt tegninger nr. 1 - 26, utsnitt av reguleringskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 10.06.03, kontrollplan for prosjektering, utomhusplan , og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra reguleringsplan / reguleringsbestemmelsene § 3 pkt. b, § 5 felt A1 og A2-5.1 pkt. 1, § 2, § 4, § 5.2 pkt. d og e, § 5.3 pkt. b. Se vedlegg B 01, B 02, B 03, B 04, B 05, B 06.

I henhold til vegloven §§ 40 –43 godkjennes avkjørselsplanen. Se vilkår under avkjørselsplan.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis midlertidig dispensasjon fra samme lovs § 67 vedr. opparbeidelse av Messeveien. Messeveien skal være opparbeidet i hht gjeldende regulering mellom Drammensveien og Karenslyst allè, godkjent og overtatt av Oslo kommune før det gis igangsettelsestillatelse for bygningsavsnitt A 1 på felt A 1. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger.

Det må stilles en ikke tidsbegrenset bankgaranti på kr. 4.000.000,- for opparbeidelse av Messeveien før det gis igangsettelsestillatelse for noen av bygningene på felt A 1 og felt A 2.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:
Søknaden omfatter boligbebyggelse med 469 leiligheter, underliggende garasjeanlegg og næringslokaler mot gate. BRA utgjør til sammen 69555 m2.

Gjeldende plangrunnlag:
Området omfattes av reguleringsplan S-3911, "Drammensveien 154", vedtatt 19.06.02. Området er regulert til byggeområde for boliger, forretning, bevertning og allmennyttig formål (barnehage, idrett og kultur).

Estetiske krav:
Plassering, volumer og utforming er i hovedprinsipp vedtatt gjennom reguleringsplan. Arkitektonisk utforming er videre dokumentert med fasadetegninger, snitt, perspektiv, modellbilder, fotomontasje og beskrivelse (vedlegg E02).
Plan- og bygningsetaten mener plan- og bygningslovens krav om god estetisk utforming er oppfylt.

Beliggenhet og høydeplassering:
Høydeplasseringen skal være som vist på godkjente fasadetegninger og snitt.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

I forbindelse med oppmålingsteknisk prosjektering av tiltaket skal fagområdene PRO/KPR 115.3 belegges med ansvarsrett.

Avkjørselsplan
Er godkjent (kfr vegloven §§ 40-43) på følgende vilkår:
- Avkjørselen skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før brukstillatelse gis.
- Brukeren av avkjørselen er pliktig til å vedlikeholde avkjørselen, slik at kravet til fri sikt opprettholdes. Jfr. Vegloven § 43.
- Det er ikke tillatt å lede overflatevann ut på offentlig vei.
- Ved etablering av avkjørsel over grøft, er søker pålagt å sikre dreneringen ved å etablere rør i grøft, eller annet som sikrer vanngjennomstrømningen.
- Eventuell nedsenking av kantstein og legging av rør må utføres i henhold til Samferdselsetatens normer.

Dispensasjoner:
Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta. Kommunen står imidlertid fritt til å avgjøre om dispensasjon ikke skal gis, selv om det foreligger særlige grunner.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra reguleringsplan / reguleringsbestemmelsene § 3 pkt. b, § 5 felt A1 og A2-5.1 pkt. 1, § 2, § 4, § 5.2 pkt. d og e, § 5.3 pkt. b, vedrørende:

01) Plassering i forhold til gjeldende byggegrenser.
02) En adkomst via Skabos vei i tillegg til kun en regulert adkomst fra Messeveien.
03) Det søkes om å få bygge en underetasje under felt T8 (Østre Torg) for å muliggjøre nedkjøring til parkeringskjeller under den buede bygningsmassen langs Messeveien på felt A1.
04) Målbare T-BRA.
05) Krav om oppdeling av øverste etasje i tre volumer for bygning A1.
06) Minste bredde på passasje gjennom bygg A7.

Dispensasjonene er utfyllende dokumentert og begrunnet i vedlegg B 01, B 02, B 03, B 04, B 05, B 06. I tillegg til foreliggende dokumentasjon er det avholdt møte i PBE v/daværende planavdeling og byggesaksavdeling, hvor ansvarlig søker/prosjekterende og tiltakshaver redegjorde og begrunnet de nødvendige avvik fra plan og bestemmelser.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7. I vurderingen er det spesielt lagt vekt på at dispensasjonene / avvikene i hovedsak er en følge av forbedringer og justeringer framkommet ved detaljprosjekteringen og ikke som følge av hensikt om å oppnå utvidede rammer.

Det gis videre midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 67 vedr. opparbeidelse av Messeveien. Messeveien skal være opparbeidet i hht. gjeldende regulering mellom Drammensveien og Karenslyst allè, godkjent og overtatt av Oslo kommune før det gis igangsettingstillatelse for bygningsavsnitt A1 på felt A1. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger.

Det må stilles en ikke tidsbegrenset bankgaranti på kr. 4.000.000,- for opparbeidelse av Messeveien før det gis igangsettingstillatelse for noen av bygningene på felt A1 og felt A2.

Begrunnelse: Messeveien er i forbindelse med dette prosjektet regulert i ny trase noe lengre nordøst og mot jernbanen. Eksisterende Messeveien er i dag opparbeidet med kjørebaner på mellom ca. 6 m – 9 m. Det er opplyst at det vil bli sendt inn rammesøknad for opparbeidelse av Messeveien i regulert trase. Byggeprosjektet er avhengig av at Messeveien er opparbeidet før ferdigstillelse av byggeavsnitt A1 på felt A1.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Tiltaket ligger i hovedprinsipp innenfor regulerte rammer. Krav i reguleringsbestemmelsene om utomhusplan og avtaler /erklæring, jfr. best. §§ 15 og 16, er oppfylt for å kunne gi rammetillatelse. Tiltaket godkjennes.

Avfall:

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om tvangsmulkt:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
2. Det må foreligge tinglyst veierklæring og bankgaranti.
3. Det må foreligge ny uttalelse / godkjenning fra vann- og avløpsetaten, konf. forhåndsuttalelse datert 04.06.03.

Klageadgang:

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest
Seksjon byggesøknad

for B. Solhvalleen
Eli Aubert
avdelingsleder

Stig Rolfsvåg
saksbehandler

Kopi til:

Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Vedlegg:

Godkjente kontrollplaner
Godkjente søknader om ansvarsrett
Godkjente tegninger og utsnitt av reguleringskart.
Utomhusplan
Avkjørselsplan
Vedlegg B01 – B07
Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Veierklæring og garantiformular
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

DEL TOP!

LPO arkitektur & design AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

Dato: 22 SEP 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200208548-24 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Stig Rolfsvåg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom co/ Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 16.06.03 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 110603 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter stikning, graving, peling, betongarbeider t.o.m bunnplate c. +2 under del av P-anlegg for boliger. Fundamenter ivaretar overliggende bygningsavsnitt A4, A5 på felt A1 og søndre del av bygningsavsnitt A7 på felt A2. Arbeidene skal ikke omfatte VA-forhold.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Søknaden gjelder oppføring av bebyggelse med 469 leiligheter, underliggende parkeringsanlegg og næringslokaler mot gate. BRA utgjør til sammen 69555m2.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett og følger vedlagt.

Kontroll av utførelse

Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig utført skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Skriftlig anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gjøres på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

for Avdelingsleder

Stig Rolfsvåg
saksbehandler

Vedlegg: Godkjente kontrollplaner
Godkjente ansvarsretter

88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

LPO arkitektur & design AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

Dato: 17 DEC 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200208548-32 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Stig Rolfsvåg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endringer. BRA 3342m2.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknad om endringer; vedlagt tegning nr. 27 - 51, situasjonsplan Plan- og bygningsetatens påtegning av 03.12.03, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

I henhold til vegloven §§ 40-43 godkjennes avkjørselsplanen, stemplet godkjent 02.12.03. Se vilkår.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra reguleringsplanens § 3 pkt. c vedr. maks. høyder.

Det foreligger ikke protester til endringssøknaden.

Tidligere godkjente tegninger med nr. 1 - 26 med unntak av nr. 23 utgår.

Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden gjelder:

- Endret bygningsavsnitt A7 når det gjelder leilighetsplaner og størrelse som medfører en økning av antall leiligheter samt justering av snitt og fasader.
- En endring til noen flere 2-roms leiligheter i bygningsavsnitt A4 og A5.
- Endret avkjøring til P-anlegget fra Messeveien.
- Endret plan og snitt på kjellerarealer for å øke antall parkeringsplasser og boder. BRA øker med 3342 m2.

Gjeldende plangrunnlag:
Reguleringsplan S-3911, "Drammensveien 154", vedtatt 19.06.02. Området er regulert til byggeområde for boliger, forretning, bevertning og allmennyttig formål (barnehage, idrett og kultur).

Estetiske krav:
Gjeldende krav vedr. estetisk god utforming er ivaretatt.

Beliggenhet og høydeplassering:
Se rammetillatelse av 16.06.03.

Dispensasjoner:

Del av endringene er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne tillates.

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta. Kommunen står imidlertid fritt til å avgjøre om dispensasjon ikke skal gis, selv om det foreligger særlige grunner.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen § 3 pkt. c vedrørende maks. høyder.

Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker følgende:

"På plan 10 på bygningsavsnitt A7 ligger størstedelen av gesimsen (toppen av rekkverk) på c+ 33, der reguleringsplanen tillater maks. gesimshøyde på c+ 34. Innenfor byggegrensene som tillater en høyde på c+ 34 ligger ventilasjonsrom og trapperom som har tot. høyde 34,6.
Ventilasjonsrommet med gesimshøyde på c+34,6 ligger inntrukket på takterrassen og utgjør 25 % av den underliggende etasjen som defineres innenfor de aktuelle byggegrensen med tillatt høyde c+ 34 og lavere, mens reguleringsplanen tillater at arealet med maks gesims c+ 34 utgjør inntil 70 %. For å skape en trinnfri adkomst fra heis ut på tak med tretremmer, etablere et minst mulig arealkrevendeventilasjonsrom, samt få nok høyde til en normal utgangsdør til felles takterrasse på plan 10 er det nødvendig med den prosjekterte høyden på dette begrensede området. Et argument for en dispensasjon vil også være at det prosjekterte bygningsavsnitt A7 bygger seg mer ned i høyder på toppetasjene enn det reguleringsplanen legger opp til."

Plan- og bygningsetaten slutter seg til søker begrunnelse og konkluderer med at pbls` krav om særlige grunner er oppfylt, jfr pbl §7. Omsøkte dispensasjon innvilges.

Avkjørselsplan:
I henhold til vegloven §§ 40-43 godkjennes avkjørselsplanen, stemplet godkjent 02.12.2003.
Denne planen erstatter tidligere godkjent avkjørselsplan for dette prosjektet.

Vilkår:

- Avkjørselen skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før brukstillatelse gis.
- Brukeren av avkjørselen er pliktig til å vedlikeholde avkjørselen, slik at kravet til fri sikt opprettholdes. Jfr. vegloven § 43.
- Det er ikke tillatt å lede overflatevann ut på offentlig vei.
- Ved etablering av avkjørsel over grøft, er søker pålagt å sikre dreneringen ved å etablere rør i grøft, eller annet som sikrer vanngjennomstrømningen.
- Eventuell nedsenking av kantstein og legging av rør må utføres i henhold til Samferdseletatens normer.
- Evt. søyler som blir stående i frisiktsonen skal ha en så liten diameter som mulig, og maksimalt diameter 30 cm.
- **Serviceadkomst** fra Messeveien vist like vest for Karenslyst ålle skal kun være til helt nødvendig servicetrafikk til boligene, (kfr. S-3911 § 10 pkt. e)) og må ha en slik utforming at den ikke innbyr til daglig kjøring.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Plan- og bygningsetaten finner at omsøkte endringer i hovedtrekk ligger innefor rammer og intensjoner i gjeldende reguleringsplan. Endringene godkjennes.

Avfall:
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Stian Pettersen
for avdelingsleder

Stig Rolfsvåg
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.
Avkjørselsplan
Situasjonsplan og tegninger

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

DEL 2

LPO arkitektur & design AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

Dato: 17 DEC 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200208548-34 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Stig Rolfsvåg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 15.10.03 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.06.03 samt søknad om endring 15.10.03 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter del 2,- råbygg P-anlegg (langs miljølokk) t.o.m. dekke over kjeller c+7, prefabrikkerte søyler, bjelker og dekker i betong samt ventilasjons- og elektriske arbeider.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Gjelder oppføring av bebyggelse med 493 leiligheter, underliggende parkeringsanlegg og næringslokaler mot gate. BRA 72897 m2.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett og følger vedlagt.

Kontroll av utførelse

Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig utført skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Skriftlig anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gjøres på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

For Lars Arne Bø
For for avdelingsleder

Stig Rolfsvåg
saksbehandler

Vedlegg: Godkjente ansvarsretter
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

LPO arkitektur & design AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

KOPI

Dato: 16 MAR 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200208548-39 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Stig Rolfsvåg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 10.02.04 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.06.03 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter del 3, råbygg (betong og stålkonstruksjoner fra 1. til 10. etasje) bygningsavsnitt A4 og A5. Arbeidene skal ikke omfatte VA-forhold.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Gjelder oppføring av bebyggelse med 493 boenheter, underliggende parkeringsanlegg og næringslokaler mot gate. BRA 72897 m2.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett og følger vedlagt.

Kontroll av utførelse

Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig utført skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Skriftlig anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gjøres på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Lars Arne Bø
For avdelingsleder

Stig Rolfsvåg
saksbehandler

Vedlegg: Godkjente ansvarsretter
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver

Utskrift fra DocuLive

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for Geodata

Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke
Postboks 507 Skøyen
0214 OSLO

Dato: 28.04.2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200208548-41 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Renate Mikalsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FORSLAG TIL ADRESSERING.

Gnr. 3 bnr. 417.

I forbindelse med registrering av byggesak på ovennevnte eiendom har vi utarbeidet et forslag til adressering.

Delingsloven av 23.juni 1978 med Forskrifter har regler om tildeling og endring av offisiell adresse.

I Forskriftenes pkt. 15.4 heter det bl.a.: "I hus med flere boliger der disse har atkomst fra forskjellig ytre inngang, skal hver inngang tildeles egen gateadresse, eventuelt matrikkeladresse."

Forskriftenes pkt. 15.5, 1. og 2. ledd bestemmer også at adressering skal skje med fortløpende nummerering av de enkelte adresseenheter til den veien atkomsten er fra, og tildeles i stigende rekkefølge, også når det gjelder bokstavering i tillegg til nummer

På bakgrunn av ovennevnte foreslåes eiendommen adressert til følgende adresser:

Gnr. 3 bnr. 417

Bygg A1 - **Nr. 7 A-E Messeveien**

Bygg A3 - **Nr. 9 A+B Messeveien**

Bygg A6 - **Nr. 11 A+B Messeveien**

Bygg A4 - **Nr. 13 A+B Messeveien**

Bygg A5 - **Nr. 15 A+B Messeveien**

Bygg A7 - **Nr. 17 A+B Messeveien**

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for Geodata
GAB-enheten
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Se vedlagte kartkopi.

Vi gjør oppmerksom på at det i Delingsloven av 23. juni 1978, forskriftenes del 15, er gitt adgang til å klage over tildelt adresse.
Eventuelle merknader må sendes innen 3 uker etter mottakelse av dette brev.
Hvis merknader ikke er mottatt innen fristens utløp, betraktes ovennevnte adresseforslag som godkjent, og offisielt adressevedtak vil bli sendt ut.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for Geodata
GAB-enheten

Renate Mikalsen
saksbehandler

Kopi til: Norges varemesse stiftelse, Postboks 75, 2001 Lillestrøm

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

LPO arkitektur & design AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

KOPI

Dato: 20 JUL 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200208548-52 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Stig Rolfsvåg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt tillatelse foreligger det søknad om endringer.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknad om endringer; vedlagt tegning nr. 52 - nr.76, utsnitt av reguleringskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 30.06.04, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Søknaden omfatter i hovedtrekk følgende endringer:
- **Endret deler av bygningsavsnitt A7 hva angår leilighetsplaner og størrelse som medfører en økning av antall leiligheter med 6, ventilasjonsrom på 9.etg er gjort mindre og husets bredde mellom akse 67 og 69 er økt fra gateplan til 6.etg.**
- **Endret planløsning på toppleiligheter i A4 og A5.**
- **Justert toppkote på tilbaketrukket toppetasje på A3, A4 og A5.**
- **Fjernet kjeller U3 under bygningsavsnitt A3.**

BRA øker med 254 m2.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra regulert gesimshøyde på tilbaketrukket toppetasje på A3, A4 og A5.

Det foreligger ikke protester til endringssøknaden.

Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Gjeldende plangrunnlag:
Reguleringsplan S-3911, "Drammensveien 154", vedtatt 19.06.02. Området er regulert til byggeområde for boliger, forretninger, bevertning og allmennyttig formål (barnehage, idrett og kultur).

Estetiske krav:
Gjeldende krav vedr. estetisk god utforming anses oppfylt.

Beliggenhet og høydeplassering:
Se rammetillatelse av 16.06.03.

Dispensasjoner:
Del av endringen er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne tillates.

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta. Kommunen står imidlertid fritt til å avgjøre om dispensasjon ikke skal gis, selv om det foreligger særlige grunner.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplan, vedrørende maks gesimshøyder på inntrukket toppetasje på bygning A3, A4 og A5. Regulert gesimshøyde er c + 36,5. Søkes hevet til cote + 36,75.

Som særlige grunner oppgis følgende:
"De tre bygningene er nesten identiske som volumer. A4 og A5 er nå under bygging og produksjons-tegningene er under ferdigstilling. Vi har under dette arbeidet oppdaget at høyden på gesimsen som ble fastsatt i reguleringsplanen er blitt for lav for å kunne ta opp forskriftmessig tykkelse på isolasjon samt fall mot sluk. I tillegg må vi justere romhøyden i den øverste etasjen for å få tilstrekkelig plass til kryssing av kanaler som sikrer leilighetene balansert ventilasjon som er forskriftmessig nødvendig både i forhold til støy og luftforurensning på stedet.
De tre bygningene er 10 etasjer høye og den øverste etasjen er inntrukket på alle sidene bortsett fra midtpartiet på gavlen mot sydvest. De vedlagte fasadetegningene viser endringen.
Vi mener den beskjedne justeringen av høyden ikke vil påvirke opplevelsen av området eller påvirke forholdet til naboene."

Hensynet bak angjeldende bestemmelsen er å regulere maks høyde.

Plan- og bygningsetaten er i utgangspunktet av den mening at når ansvarlig prosjekterende utarbeider en detaljert reguleringsplan bør ovennevnte forhold ideelt sett tas hensyn til ved fastsettelse av gesimshøyder, og på den måten unngå behov for dispensasjoner. Når det er sagt har en imidlertid forståelse for, spesielt ved så pass omfattende planer, at uforutsette behov for justeringer vil oppstå.
Plan- og bygningsetaten slutter seg til at omsøkte overskridelse av regulert høyde forholdsmessig vil være av liten betydning, både for området som helhet og for enkeltbygningene.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7. Dispensasjonen innvilges.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Endringene anses å ligge innefor rammer i samlet plan – og bygningslovgivning. Endringene godkjennes.

Avfall:
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, må sendes for godkjenning før igangsettingstillatelse gis.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

for Lars Arne Bø
for avdelingsleder

Stig Rolfsvåg
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

LPO arkitektur & design AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

KOPI

Dato: 06 JUL 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200208548-53 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Stig Rolfsvåg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 30.04.04 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.06.03 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter del 4, komplett bygningsavsnitt A4 og A5 samt membran over parkeringsanlegg.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Søknaden gjelder oppføring av bebyggelse med 498 boenheter, underliggende parkeringsanlegg og næringslokaler mot gate.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett og følger vedlagt.

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om

nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig utført skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Skriftlig anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gjøres på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Lars Arne Bø
for avdelingsleder

Stig Rolfsvåg
saksbehandler

Vedlegg: Godkjente ansvarsretter
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

LPO arkitektur & design AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

KOPI

Dato: 23 JUL 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200208548-57 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Stig Rolfsvåg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 15.06.04 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.06.03 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter komplettering av 8. – 10. etasje av bygningsavsnitt A4 og A5.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Søknaden gjelder oppføring av bebyggelse med 498 boenheter, underliggende parkeringsanlegg og næringslokaler mote gate.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett og følger vedlagt.

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om

nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig utført skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Skriftlig anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gjøres på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges. Se spesielt punktet om sluttdokumentasjon som skal sendes direkte til Vann- og avløpsetaten. Sluttdokumentasjonen må være bekreftet innsendt før ferdigattest kan gis.

Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Vivi Larsen
For avdelingsenhetsleder

Stig Rolfsvåg
Saksbehandler

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

LPO arkitektur & design AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

KOPI

Dato: 02 SEP 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200208548-61 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Stig Rolfsvåg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 19.07.04 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.06.03 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter peling og fundamentering for bygg A7 del 2.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Søknaden gjelder oppføring av bebyggelse med 498 boenheter, underliggende parkeringsanlegg og næringslokaler mot gate.

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Påvisning
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig utført skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Skriftlig anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gjøres på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges. Se spesielt punktet om sluttdokumentasjon som skal sendes direkte til Vann- og avløpsetaten. Sluttdokumentasjonen må være bekreftet innsendt før ferdigattest kan gis.

Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Lars Arne Bø
For avdelinsenhetsleder

Stig Rolfsvåg
saksbehandler

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

LPO arkitektur & design AS
Fredensborg veien 11
0177 Oslo

KOPI

Dato: 02 SEP 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200208548-62 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Stig Rolfsvåg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

TILLATELSE TIL DISPENSASJON

Svar på søknad om dispensasjon etter plan- og bygningsloven.

Søknaden gjelder dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 5.1 g) hva angår balkonger og karnapper ut over byggegrensen.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 godkjennes søknad om dispensasjon som beskrevet i søknad av 19.08.04 med vedlegg.

Dette vedtaket er gitt med bakgrunn i de opplysninger som er blitt forelagt søknaden om dispensasjon. Plan- og bygningsetaten opplyser at ved innlevering av byggemelding/søknad kan vedtaket føre til avslag på bakgrunn av andre forhold som ikke er blitt behandlet i dette vedtaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristens utløp.
Dersom tillatelse til dispensasjon skal følge/vedlegges senere søknad eller melding om tiltak må slik søknad eller melding være innlevert innen 3-årsfristen.

Særlige grunner:
"Søknaden gjelder to utenpåhengte balkonger mot vest på bygning A7 ved akse 60 og 61. De to balkongene er lokalisert fra og med 2. etg. til og med 8.etg. Balkongene fungerer som overdekning over inngangsparti på plan 1 og er utformet med en skrå avslutning mot fellesområde mot promenaden for å gi best mulig utsikt mot vest. Dette er et prinsipp som er gjennomført på hele fasaden. Ved akse 60 og 61, der promenaden opp fra østre torg mot lokket og Bygdøy er på sitt bredeste vil det hjørne av balkongene som

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

ligger mot sydvest strekke seg over tillatt grense med ca. 0.5 meter. Vi mener den planlagte løsningen ligger innenfor reguleringsplanens hovedintensjon om både å skape gode fellesarealer mellom bygningene samt å skape best mulig uteareal for hver enkelt boenhet".

Gjeldende plangrunnlag:
Reguleringsplan S-3911, "Drammensveien 154", vedtatt 19.06.02. Området er regulert til byggeområde for boliger, forretninger, bevertning og allmennyttig formål (barnehage, idrett og kultur).

Protester / merknader:
Søknaden er ikke nabovarslet. Plan- og bygningsetaten mener dette ikke er nødvendig da løsningen er vist på tidligere nabovarslede tegninger. Plan- og bygningsetaten mener videre at dispensasjonsforholdet ikke vil berøre naboer og gjenboeres interesser.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Plan- og bygningsetaten mener at omsøkte løsning ikke bryter vesentlig med intensjonene i angjeldende reguleringsbestemmelse. En mener videre at plan- og bygningslovens krav om særlige grunner er oppfylt. Dispensasjonen innvilges.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Lars Arne Bø
For avdelingsenhetsleder

Stig Rolfsvåg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver
Vedlagt faktura.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

LPO arkitektur & design AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

KOPI

Dato: 03 SEP 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200208548-64 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Stig Rolfsvåg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 09.08.04 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.06.03 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter råbygg for hele bygningsavsnitt A7 del 1 og del 2 (på felt A2) opp til topp cote + 36.5.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Søknaden gjelder oppføring av bebyggelse med 498 boenheter, underliggende parkeringsanlegg og næringslokaler mot gate.

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig utført skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Skriftlig anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gjøres på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges. Se spesielt punktet om sluttdokumentasjon som skal sendes direkte til Vann- og avløpsetaten. Sluttdokumentasjonen må være bekreftet innsendt før ferdigattest kan gis.

Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Lars Arne Bø
For avdelingsenhetsleder

Stig Rolfsvåg
saksbehandler

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

LPO arkitektur & design AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

22 NOV. 2004
Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200208548-72 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Stig Rolfsvåg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 15.10.04 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.06.03 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter lukking av råbygg og tekniske anlegg på bygningsavsnitt A7 del 1.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Søknaden gjelder oppføring av boligblokker med 498 boenheter, underliggende parkeringsanlegg og næringsanlegg mot gate.

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig utført skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Skriftlig anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gjøres på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges. Se spesielt punktet om sluttdokumentasjon som skal sendes direkte til Vann- og avløpsetaten. Sluttdokumentasjonen må være bekreftet innsendt før ferdigattest kan gis.

Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Stian Pettersen
For avdelingsenhetsleder

Stig Rolfsvåg
Saksbehandler

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

LPO arkitektur & design AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

KOPI KOPI

Dato: 22 DES. 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200208548-75 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Stig Rolfsvåg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 02.09.09 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.06.03 og senere godkjente endringer tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter grunnarbeid og fundamentering av bygningsavsnitt A6.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Søknaden gjelder etter siste endring oppføring av boligblokker med 540 boliger, underliggende parkeringsanlegg og næringsanlegg mot gate.

Kontroll av utførelse

Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig utført skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Skriftlig anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gjøres på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges. Se spesielt punktet om sluttdokumentasjon som skal sendes direkte til Vann- og avløpsetaten. Sluttdokumentasjonen må være bekreftet innsendt før ferdigattest kan gis.

Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Marianne Flatland
avdelingsleder

Stig Rolfsvåg
saksbehandler

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

LPO arkitektur & design AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

KOPI

22 DES. 2004

Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200208548-76 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Stig Rolfsvåg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endringer av 30.08.04.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknad om endringer; vedlagt tegning nr. 77 – 97, situasjonsplan med Plan- og bygningsetatens påtegning av 15.12.04, revidert utomhusplan, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Søknaden gjelder vesentlig endring av blokk A 6 i forhold til gitt rammetillatelse og tidligere tillatelse til endring. Endringene går i hovedtrekk på følgende:

- **Boligblokkens volum, bredde og høyde øker opp mot reguleringsplanens øvre grenser.**
- **Leilighetene har blitt mindre og antallet øker fra 38 til 80, - fra størstedel tre –og fire-romsleiligheter til størstedel ett -og toromsleiligheter. Leilighetssammensetning vil etter endring bli 49-42-9.**
- **Endringen medfører at størstedelen av leilighetene får ensidig belysning.**
- **Noe justering av fasadelayout.**
- **BRA øker med ca. 1000 m2.**

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tidligere godkjente tegninger med nr. 46, 53 – 66, 70 og 71 utgår.

Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425.

Tidligere gitt tillatelse:
Rammetillatelse ble gitt 16.06.03.

Spesielle forhold:
Angjeldende boligblokk er en av til sammen seks blokker som ble behandlet under ett i forbindelse med søknad om rammetillatelse. Normalt vil det være hensiktsmessig å behandle hver bygning for seg med egen ramme og igangsettingssøknad.
I dette tilfelle var det flere forhold som talte for at man kunne behandle et så stort prosjekt med seks blokker og 469 leiligheter i en og samme søknad:
- Det forelå en helt ny reguleringsplan, vedtatt 19.06.02 som var utarbeidet og detaljert illustrert med fotomontasjer, perspektivtegninger og modell, - alt utført av samme aktører som søker om rammetillatelse for hele boligprosjektet, LPO arkitektur & design as som ansvarlig søker på oppdrag av Sjølyststranda Eiendom co/ Veidekke.
- Med unntak av diverse dispensasjoner som følge av mindre justeringer i prosjekteringsfasen var det innsendte boligprosjektet i godt samsvar med gjeldende regulering, illustrasjonsmateriale og intensjoner i bystyresaken om 470 boliger.
- De enkelte boligblokkene er fysisk bundet sammen med felles utoppholdsarealer og gjennom underliggende felles etasjeplan.
- Feltet skulle bygges ut samlet av samme tiltakshaver og med en ansvarlig søker.
- Oversiktlig i forhold til å kunne vurdere samlet leilighetsantall og sammensetning.

Hadde angjeldende boligblokk vært behandlet som egen sak ville foreliggende endringssøknad normalt utløst krav om ny søknad om rammetillatelse da endringene langt på vei medfører et nytt prosjekt.

Gjeldende plangrunnlag:
Reguleringsplan "-3911, "Drammensveien 154", vedtatt 19.06.02. Området er regulert til byggeområde for boliger, forretning, bevertning og allmennyttig formål (barnehage, idrett og kultur).

Estetiske krav:
Gjeldende krav vedr. estetisk utforming anses oppfylt.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Gjeldende reguleringsplan har ikke i tilstrekkelig grad nedfelt krav som sikrer gjennomføring av opprinnelig illustrert og behandlet prosjekt hva angår estetikk, volumer, boligkvalitet, antall boliger og boligsammensetning.
Det synes imidlertid som om kvaliteten på boligområdet gradvis kan bli redusert etter som den trinnvise igangsettingen skrider fram med påfølgende søknader om dispensasjoner og endringer. Pr. i dag er godkjent antall boliger økt fra 469 til 498.
Med omsøkte endring vil antall leiligheter øke med ytterligere 42 til 540 mot 470 som er beskrevet i innstilling til bystyret.
Plan- og bygningsetaten mener en slik økning er uheldig i forhold til manglende samsvar mellom intensjoner i planprosessen / rammetillatelse og faktisk utbygging hva angår antall leiligheter, leilighetssammensetning, boligkvalitet og volumer. Plan- og bygningsetaten mener prosjektet langt på vei

har nådd en grense for hva det tåler av større endringer både forvaltningsmessig og i forhold til det samlede prosjektets kvalitet. Bygning A6 er i seg selv noe inneklemt i bygningsmønsteret og vil i forhold til de øvrige omkransende bygningene oppfattes som en moderne bakgård. Dette er i opprinnelig prosjekt tatt hensyn til på en god måte ved at bygningen volummessig har fått et noe lettere preg og at den i forhold til samlet prosjekts boligkvalitet er tilført en større andel leiligheter med høyere kvalitet hva bl.a. angår leilighetssammensetning , fordeling av gjennomlyste og tosidig belyste leiligheter og nærhet til felles uteoppholdsareal / lekeplass. Med omsøkte endring vil disse kvalitetene langt på vei gå tapt.

Med utgangspunkt i ovennevnte har ansvarlig prosjekterende etter anmodning fra Plan- og bygningsetaten gått en ekstra runde med kontroll av prosjektering hva gjelder teknisk forskrifts krav til dagslys og utsyn.

Resultatet av denne kontrollen, jfr brev av 06.12.04, konkluderer med at forskriftens krav er oppfylt med unntak for to små leiligheter på plan U1 hvor en har utvidet vindusarealet.

Omsøkte endring godkjennes.

Gebyr:
Faktura i hht. gjeldende gebyrregulativ er tilsendt.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Marianne Flatland
For avdelingsenhetsleder

Stig Rolfsvåg
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

10

KOPI

LPO arkitektur & design AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

Dato: 07 JAN. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200208548-80 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Stig ~~Rolfsvåg~~ | Arkivkode: 531

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 17.12.04 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.06.03 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter komplettering av bygningsavsnitt A/ del 1 og 2.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Søknaden gjelder oppføring av boligblokker med 540 boliger, underliggende parkeringsanlegg og næringsanlegg mot gate.

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig utført skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Skriftlig anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gjøres på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges. Se spesielt punktet om sluttdokumentasjon som skal sendes direkte til Vann- og avløpsetaten. Sluttdokumentasjonen må være bekreftet innsendt før ferdigattest kan gis.

Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Stian Pettersen
For avdelingsenhetsleder

Stig Rolfsvåg
saksbehandler

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

LPO arkitektur & design AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

KOPI

Dato: 24 JAN. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200208548-82 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Stig Rolfsvåg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 10.01.05 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.06.03 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder bygning A 6 og omfatter råbygg; søyler og dekker i plasstøpt betong fra og med U2 på c+ 0.65m til og med dekke over plan 9 på c+ 33.34.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Søknaden gjelder oppføring av boligblokker med 540 boliger, underliggende parkeringsanlegg og næringsanlegg mot gate.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett og følger vedlagt.

Kontroll av utførelse

Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig utført skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Skriftlig anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gjøres på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges. Se spesielt punktet om sluttdokumentasjon som skal sendes direkte til Vann- og avløpsetaten. Sluttdokumentasjonen må være bekreftet innsendt før ferdigattest kan gis.

Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Stian Pettersen
avdelingsleder

Stig Rolfsvåg
saksbehandler

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for Geodata

Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke
Postboks 507 Skøyen
0214 OSLO

Dato: 14 FEB. 2005

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200208548-84 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Renate Mikalsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FORSLAG TIL ADRESSERING

Gmr. 3 bnr. 417.

Vi viser til møte 10.02.05 med Per Andersen i Obos angående adressering av ovennevnte eiendom.

På bakgrunn av dette foreslåes eiendommen adressert som følger:

Gnr. 3 bnr. 417

Bygg A1 - **Karenslyst allè 40+42+44+46+48+50**

Bygg A3 - **Hoffselvpromenaden 2+4**

Bygg A6 - **Messepromenaden 1+3**

Bygg A5 - **Messepromenaden 5+7**

Bygg A4 - **Messepromenaden 9+11**

Bygg A7 - **Messepromenaden 2+4+6+8+10**

Se vedlagte kartkopi.

Vi gjør oppmerksom på at det i Delingsloven av 23. juni 1978, forskriftenes del 15, er gitt adgang til å klage over tildelt adresse.
Eventuelle merknader må sendes innen 3 uker etter mottakelse av dette brev.
Hvis merknader ikke er mottatt innen fristens utløp, betraktes ovennevnte adresseforslag som godkjent, og offisielt adressevedtak vil bli sendt ut.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for Geodata
GAB-enheten
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

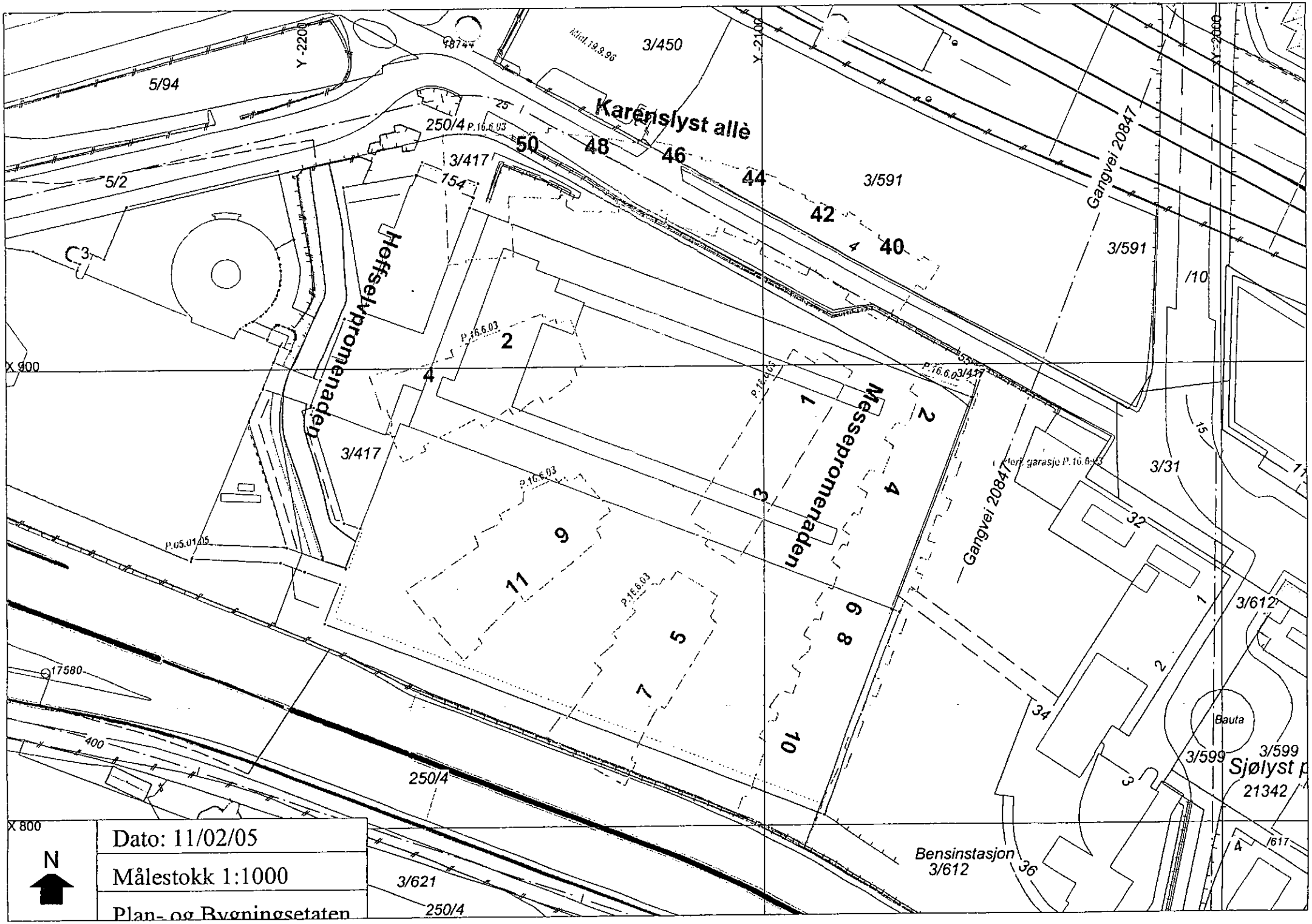
Spesielle forhold:
Etter ønske sender vi dette forslaget på faks til Per Andersen i OBOS, slik at han kan godkjenne det. Vedtak på adresseringen kan ikke sendes ut før Byrådsavdeling for næring og kultur har godkjent navnsettingen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for Geodata
GAB-enheten

Ingvild L Andersen
for
Jan Erik Øien
avdelingsleder

Renate Mikalsen
Renate Mikalsen
saksbehandler

Kopi til: Per Andersen, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO


Karenslyst allè
Hefsemromenaden
Messepromenaden
Gangvei 20847
Gangvei 20847
Bensinstasjon
3/612
Bauta
3/599
Sjølyst p
21342
3/450
3/591
3/591
3/417
3/417
3/31
3/621
250/4
250/4
5/94
5/2
Y -2200
Y -2100
Y -2000
X 900
X 800
17580
400
N
Dato: 11/02/05
Målestokk 1:1000
Plan- og Bygningsetaten

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

LPO arkitektur & design AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

17 FEB. 2005

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200208548-85 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Stig Rolfsvåg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 31.01.05 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.06.03 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter grunnarbeider og fundamentering for parkeringsanlegg under nytt gårdsrom på område/felt A1 op til c+ 0.65m.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Søknaden gjelder oppføring av boligblokker med 540 leiligheter, underliggende parkeringsanlegg og næringsanlegg mot gate.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak er tidligere godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett.

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig utført skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Skriftlig anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gjøres på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges. Se spesielt punktet om sluttdokumentasjon som skal sendes direkte til Vann- og avløpsetaten. Sluttdokumentasjonen må være bekreftet innsendt før ferdigattest kan gis.

Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Stian Pettersen
for avdelingsenhetsleder

Stig Rolfsvåg
saksbehandler

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for Geodata

Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke
Postboks 507 Skøyen
0214 OSLO

KOPI

Dato: 04 MARS 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200208548-87 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Renate Mikalsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

ADRESSEVEDTAK

Etter Lov om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom av 23. juni 1978, nr.70 (Delingsloven) § 4-1, og tilhørende Forskrift pkt.15.

Gnr. 3 bnr. 417.

Vi viser til vårt forslag til adressering, datert 14.02.2005, samt Deres godkjenning av dette forslaget mottat 16.02.2005 (v/ Per Andersen, OBOS).
Adressenummer er tildelt i medhold av Delingsloven av 23. juni 1978 med Forskrifter.

Ovennevnte eiendom har fått følgende adresser:

Gnr. 3 bnr. 417

Bygg A1 - **Karenslyst allè 40+42+44+46+48+50**

Bygg A3 - **Hoffselvpromenaden 2+4**

Bygg A6 - **Messepromenaden 1+3**

Bygg A5 - **Messepromenaden 5+7**

Bygg A4 - **Messepromenaden 9+11**

Bygg A7 - **Messepromenaden 2+4+6+8+10**

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for Geodata
GAB-enheten
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Nærmere om lovhjemmel.
I Forskriftenes pkt.15.4 heter det bl.a.: "I hus med flere boliger der disse har atkomst fra forskjellig ytre inngang, skal hver enkelt inngang tildeles egen gateadresse".

Forskriftenes pkt.15.5, 1.og 2.ledd bestemmer at adressering skal skje med fortløpende nummerering av de enkelte adresseenheter til den veien atkomsten er fra, og tildeles i stigende rekkefølge, også når det gjelder bokstavering i tillegg til nummer.

Klageadgang:
Dette vedtaket er et enkeltvedtak etter Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker av 10.02.1967 (Forvaltningslovens) bestemmelser og kan derfor påklages for høyere myndigheter, av part i saken og andre med rettslig klageinteresse, innen 3 uker, jfr. Forvaltningslovens kapittel IV §§ 28 og 29 som omhandler klagerett og klagefrist.

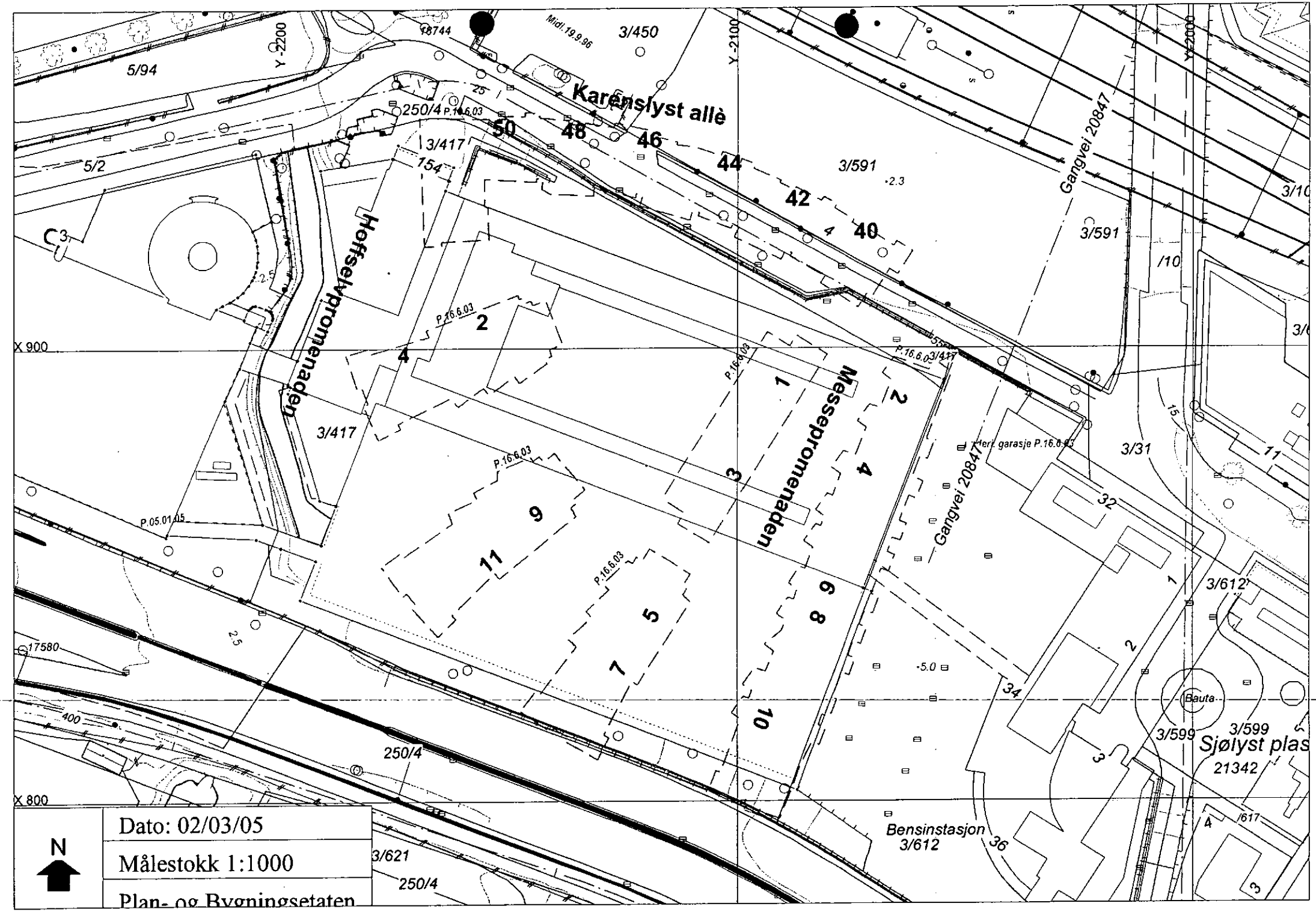
Vedlegg:
Orientering om klageadgang.
Kartkopi.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for Geodata
GAB-enheten

Jan Erik Øien
avdelingsleder

Renate Mikalsen
saksbehandler

Kopi til:
Per Andersen, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 Oslo


Karenslyst allè
Hoffselvpromenaden
Messepromenaden
Gangvei 20847
Midl.19.9.96
18744
17580
3/450
3/591
3/417
3/31
3/612
3/599
Sjølyst plass
21342
Bauta
Bensinstasjon
3/612
3/621
5/94
5/2
250/4
P.16.6.03
P.16.6.02
P.16.6.08
P.05.01.05
X 900
X 800
Y -2200
Y -2100
Y -2000
Dato: 02/03/05
Målestokk 1:1000
Plan- og Bygningsetaten
N

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

LPO arkitektur & design AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

KOPI

Dato: 22 MARS 2005

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200208548-90 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Stig Rolfsvåg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt tillatelse foreligger det søknad om endringer.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknad om endringer; vedlagt tegning nr. 98 - nr.113, situasjonsplan med Plan- og bygningsetatens påtegning av 18.03.05, revidert utomhusplan, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Bygningens volum er forenklet slik at både gavlfasaden mot sydvest og nordøst fremstår som to slanke sammensatte volumer . Halve bygningsvolumet er forlenget innenfor bygningsgrense mot nordvest, og tilsvarende gjort kortere og trukket lenger vekk fra det indre gårdsrommet. I tillegg er det nordøstre arealet under gavlen ikke bebygd, men fungerer som overdekning for sykkel-parkering. Hovedinngang til begge trapperom er lokalisert på nedre plan mot vestre torv Leilighetsantallet øker fra 57 til 63. Felles takterrasse på 98 m2. BRA er oppgitt til å øke med 387 m2.

Det foreligger ikke protester til endringssøknaden.

Tidligere godkjente tegninger med nr. 77 – 89 og nr. 91 utgår.

Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Gjeldende plangrunnlag:
Reguleringsplan S-3911, "Drammensveien 154", vedtatt 19.06.02. Området er regulert til byggeområde for boliger, forretning, bevertning og allmennyttig formål (barnehage, idrett og kultur).

Estetiske krav:
Gjeldende krav vedr. estetisk god utforming anses oppfylt.

Beliggenhet og høydeplassering:
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

I forbindelse med oppmålingsteknisk prosjektering av tiltaket skal fagområdene PRO/KPR belegges med ansvarsrett i tiltaksklasse 3.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Endringene ligger innenfor regulerte rammer.

Avfall:
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Varsel om tvangsmulkt:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Bjørn Vemer
For avdelingsenhetsleder

Stig Rolfsvåg
Saksbehandler

Vedlegg:
Godkjente tegninger.

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

LPO arkitektur & design AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

Dato: 22 MARS 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200208548-92 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Stig Rolfsvåg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 14.03.05 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.06.03 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter komplette utomhusarbeider rundt avslutningen av Hoffselva på friluftsområde opp mot miljølokket samt utomhusarbeider rundt de snart ferdigstilte bygningsavsnitt A4 og A5.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Søknaden gjelder oppføring av boligblokker med 546 leiligheter, underliggende parkeringsanlegg og næringsanlegg mot gate.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak er tidligere godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett.

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig utført skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Skriftlig anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gjøres på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges. Se spesielt punktet om sluttdokumentasjon som skal sendes direkte til Vann- og avløpsetaten. Sluttdokumentasjonen må være bekreftet innsendt før ferdigattest kan gis.

Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Bjørn Vemer
for avdelingsenhetsleder

Stig Rolfsvåg
saksbehandler

Vedlegg: Godkjent ansvarsrett

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

LPO arkitektur & design AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

Dato: 18 MAI 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200208548-96 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Stig Rolfsvåg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse nr.14 av 03.05.05 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.06.03 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter grunn- og fundamenteringsarbeider opp til cote +1.0 for bygningsavsnitt A3.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Søknaden gjelder oppføring av boligblokker med 546 leiligheter, underliggende parkeringsanlegg og næringsanlegg mot gate.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak er tidligere godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett.

Kontroll av utførelse

Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig utført skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Skriftlig anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gjøres på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges. Se spesielt punktet om sluttdokumentasjon som skal sendes direkte til Vann- og avløpsetaten. Sluttdokumentasjonen må være bekreftet innsendt før ferdigattest kan gis.

Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Stian Pettersen
for avdelingsenhetsleder

Stig Rolfsvåg
Saksbehandler

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

LPO arkitektur & design AS
Fredensborgveien 11

0177 OSLO

08 JUNI 2005
Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200208548-98 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Stig Rolfsvåg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

Bygningene A4 og A5 med underliggende del av P-anlegg og tilstøtende utomhusarealer.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Stian Pettersen
For avdelingsenhetsleder

Stig Rolfsvåg
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

LPO arkitektur & design AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

Dato: 29 JUNI 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200208548-101 Saksbeh: Stig Rolfsvåg | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse nr.15 av 14.06.05 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.06.03 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter lukking av bygningsavsnitt A6.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Søknaden gjelder oppføring av boligblokker med 546 leiligheter, underliggende parkeringsanlegg og næringsanlegg mot gate.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak er tidligere godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett.

Kontroll av utførelse

Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig utført skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Skriftlig anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gjøres på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges. Se spesielt punktet om sluttdokumentasjon som skal sendes direkte til Vann- og avløpsetaten. Sluttdokumentasjonen må være bekreftet innsendt før ferdigattest kan gis.

Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Nina Sollien Ullestad
for avdelingsenhetsleder

Stig Rolfsvåg
saksbehandler

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

LPO arkitektur & design AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

KOPI

Dato 8.6 JUNI 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200208548-103 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Stig Rolfsvåg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse nr.16 av 27.06.05 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.06.03 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter komplettering av bygningsavsnitt A6.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Søknaden gjelder oppføring av boligblokker med 546 leiligheter, underliggende parkeringsanlegg og næringsanlegg mot gate.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak er tidligere godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett.

Kontroll av utførelse

Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig utført skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Skriftlig anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gjøres på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges. Se spesielt punktet om sluttdokumentasjon som skal sendes direkte til Vann- og avløpsetaten. Sluttdokumentasjonen må være bekreftet innsendt før ferdigattest kan gis.

Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Marius Lorentzen-Styr Ødegaard
for avdelingsenhetsleder

Stig Rolfsvåg
saksbehandler

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

LPO arkitektur & design AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

Dato: 05 SEPT. 2005

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200208548-107 Saksbeh: Stig Rolfsvåg Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse nr. 17 av 08.07.05 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.06.03 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter kapping av eks. betongdekke ("riggdekket") ved A7/B0, ny fasade og forplass mot Karenslyst allè og nytt terreng på riggdekket og mellom A6 og A7.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Søknaden gjelder oppføring av boligblokker med 546 leiligheter, underliggende parkeringsanlegg og næringsanlegg mot gate.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett og følger vedlagt.

Kontroll av utførelse

Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig utført skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Skriftlig anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gjøres på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges. Se spesielt punktet om sluttdokumentasjon som skal sendes direkte til Vann- og avløpsetaten. Sluttdokumentasjonen må være bekreftet innsendt før ferdigattest kan gis.

Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Stian Pettersen
For Avdelingsleder

Stig Rolfsvåg
Saksbehandler

Vedlegg: Godkjent ansvarsrett

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

ROF.

LPO arkitektur & design as
Fredensborgveien 11
0177 Oslo

Dato: 05 SEPT. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200208548-108 Saksbeh: Stig Rolfsvåg | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

TILLATELSE TIL DISPENSASJON

Svar på søknad om dispensasjon etter plan- og bygningsloven.

Det vises til søknad datert 08.07.05 hvor det søkes om dispensasjon fra formålsgrensen i området mellom felt A2 og felt T8.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 innvilges omsøkte dispensasjon, vedlagt tegning nr.100.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Kopi av dette vedtaket må vedlegges ved senere innsendelse av søknad om tiltak .

Dette vedtaket er gitt med bakgrunn i de opplysninger som er blitt forelagt søknaden om dispensasjon. Plan- og bygningsetaten opplyser at ved innlevering av byggemelding/søknad kan vedtaket føre til avslag på bakgrunn av andre forhold som ikke er blitt behandlet i dette vedtaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristens utløp.
Dersom tillatelse til dispensasjon skal følge/vedlegges senere søknad eller melding om tiltak må slik søknad eller melding være innlevert innen 3-årsfristen.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Særlige grunner:
"Avgrensing av eks. en-etasjes bygg etter riving av ytre del av arealer under det eksisterende riggdekket er innmålt til å ligge ca 0,5 m utenfor regulert byggelinje/formålsgrense.

Dispensasjonen søkes med bakgrunn i to forhold. Det første er at eks. nabobygning i øst har et avvik i faktisk beliggenhet sammenlignet med kommunens digitale kart på ca 480 med mer nord/syd og 115 med mer øst/vest. Se punkt 1 på vedlegg E 16. For det andre er det av konstruktive hensyn ikke mulig å rive søyle og tilhørende drager merket 2 på vedlegg E16., fordi dette systemet må forsterkes og avstives for å erstatte funksjonen til revet bygg.

Disse to forholdene var ikke kjent da reguleringsarbeidet for østre torv ble gjort og reguleringslinjen ble derfor lagt i forlengelsen av karnapp på A7, med sikte på å treffe hjørnet og flukte med tilbaketrukket del av eksisterende nabobygg i øst. Slik bygningen nå virkelig ligger vil ikke dette skje. Det vil derimot bli et fremspring i fasaden på ca. 1,8m hvorav ca. 0,8m vil ligge utenfor grensen. Bredden på fremspringet er ca. 5m. Justeringen av fasadelinjen fører ikke til arealendringer av offentlig torg eller T-BRA av det omsøkte areal på bakkeplan."

Gjeldende plangrunnlag:
Reguleringsplan S-3911, "Drammensveien 154", vedtatt 19.06.02. Området er regulert til byggeområde for boliger, forretning, bevertning og allmennyttig formål (barnehage, idrett og kultur).

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Plan- og bygningsetaten viser til søkers begrunnelse og konkluderer med at plan- og bygningslovens krav om særlige grunner er oppfylt. Omsøkte dispensasjon innvilges.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Stian Pettersen
For avdelingsenhetsleder

Stig Rolfsvåg
saksbehandler

Vedlegg:
Godkjent tegning
Faktura

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

LPO arkitektur & design AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

Dato: 05 SEPT. 2005

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200208548-109 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Stig Rolfsvåg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt tillatelse foreligger det søknad om endring.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknad om endring; vedlagt tegning nr. 98, 99, 100 og 101, revidert utomhusplan, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Endringen gjelder mindre justering av fasadeutforming og fasadelinje (se eget vedtak om disp. fra reg. formålsgrense) på felt A2 mot felt T8 (mellom bygning A7 og eksisterende nabobygg i øst.)

Det foreligger ikke protester til endringssøknaden.

Tidligere godkjente tegninger med nr. 91, 77 og 51 utgår.

Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak,

Gjeldende plangrunnlag:
Reguleringsplan S-3911, "Drammensveien 154", vedtatt 19.06.02. Området er regulert til byggeområde for boliger, forretning, bevertning og allmennyttig formål (barnehage, idrett og kultur).

Estetiske krav:
Gjeldende krav vedr. estetisk god utforming anses oppfylt.

Beliggenhet og høydeplassering:
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Dispensasjoner:
Se eget vedak.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Omsøkte endring godkjennes.

Avfall:
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Varsel om tvangsmulkt:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Stian Pettersen
For avdelingsenhetsleder

Stig Rollsvåg
Saksbehandler

Vedlegg:
Godkjente tegninger

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

LPO arkitektur & design AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

Dato: 18 OKT. 2005

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200208548-127 Saksbeh: Stig Rolfsvåg Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE - DRAMMENSVEIEN 154

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:

☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

Bygningsavsnitt A7 oppgang A (akse 57 t.o.m. akse 61), underliggende P-anlegg og tilstøtende andel av utomhusanlegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Stian Pettersen
For avdelingsenhetsleder

Stig Rolfsvåg
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

LPO arkitektur & design AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

Dato: 24 OKT. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200208548-128 Saksbeh: Stig Rolfsvåg | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

ENDRET TILLATELSE - DRAMMENSVEIEN 154

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt tillatelse foreligger det søknad om endring.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknad om endring, mottatt Plan- og bygningsetaten 05.10.05. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegning.

Søknaden gjelder endring av kjelleretasje U2 på bygningsavsnitt A 3. Kjellerarealet U2 under bygningsavsnitt A 3 blir vesentlig redusert. Forskriftsmessig antall sportsboder i kjellerarealet som er redusert er relokalisert som del av eksisterende P-kjeller.

Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Godkjenninger

Følgende tegning er vurdert og godkjent i endringstillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Oversiktsplan	E 16	05.10.2005	123/2

Gjeldende plangrunnlag:
Reguleringsplan S-3911, "Drammensveien 154", vedtatt 19.06.02. Området er regulert til byggeområde for boliger, forretning, bevertning og allmennyttig formål(barnehage, idrett og kultur).

Estetiske krav:
Ikke relevant da endringen gjelder areal under bakken.

Beliggenhet og høydeplassering:
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Endringen ligger innenfor regulerte rammer. Endringen godkjennes.

Avfall:
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.>

Varsel om tvangsmulkt:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Løfteinnretninger/heis
Det gjøres oppmerksomt på at driftstillatelse for løfteinnretninger ikke vil bli gitt før det foreligger heisteknisk dokumentasjon som er beskrevet i veileder for løfteinnretninger nr 72-0573.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Bjørn Vemer
For avdelingsenhetsleder

Stig Rolfsvåg
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

LPO arkitektur & design AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

Dato: 20 OKT. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200208548-131 Saksbeh: Stig Rolfsvåg | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE - DRAMMENSVEIEN 154

Søknad om igangsettingstillatelse nr. 18 datert 04.10.05 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.06.03 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter råbygg av P-hus 2 under utvendig gårdsrom, samt råbygg for U2 og U1 på bygningsavsnitt A 3.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Søknaden gjelder oppføring av boligblokker med 546 leiligheter, underliggende parkeringsanlegg og næringsanlegg mot gate.

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig utført skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Skriftlig anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gjøres på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges. Se spesielt punktet om sluttdokumentasjon som skal sendes direkte til Vann- og avløpsetaten. Sluttdokumentasjonen må være bekreftet innsendt før ferdigattest kan gis.

Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Bjørn Vemer
For avdelingsleder

Stig Rolfsvåg
Saksbehandler

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

LPO arkitektur & design AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

Dato: 16 NOV. 2005

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200208548-135 Saksbeh: Stig Rolfsvåg Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

Bygningsavsnitt A7 oppgang B (akse 61 t.o.m. akse 63), underliggende parkeringsanlegg samt tilstøtende andel av utomhusanlegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Ellen Gulbrandsen
for avdelingsenhetsleder

Stig Rolfsvåg
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 02180
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

LPO arkitektur & design AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

KOPI

07 DES. 2005
Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200208548-137 Saksbeh: Stig Rolfsvåg | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

DISPENSASJON

Svar på søknad om dispensasjon etter plan- og bygningsloven

I medhold av plan- og bygningslovens, PBL § 7 godkjennes søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan § 2 vedrørende formål, mottatt Plan- og bygningsetaten 30.09.05.
Det vises for øvrig til søknadens utsnitt av reguleringskart.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Dette vedtaket er gitt med bakgrunn i de opplysninger som er blitt forelagt søknaden om dispensasjon. Plan- og bygningsetaten opplyser at ved innlevering av byggemelding/søknad kan vedtaket føre til avslag på bakgrunn av andre forhold som ikke er blitt behandlet i dette vedtaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristens utløp.
Dersom tillatelse til dispensasjon skal følge/vedlegges senere søknad eller melding om tiltak må slik søknad eller melding være innlevert innen 3-årsfristen.

Søknaden:

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 02180
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Søknaden gjelder dispensasjon fra regulert formål da det søkes etablert 650 m^2 med kontorlokaler i bygningsavsnitt A1 som er regulert til byggeområde for bolig, forretning, bevertning og allmennyttig formål (barnehage, idrett og kultur).

Godkjenninger
Følgende kart er vurdert og godkjent for dispensasjonsforholdet:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 1u, boder og parkering	E17	29.09.2005	120/3

Særlige grunner:
Som "særlige grunner" anføres følgende i søknaden:
"I reguleringsplanen ble det på alle delfeltene tatt med mulighet for kontorformål bortsett på felt A1 som er regulert til formål byggeområde for boliger, forretning, bevertning og allmennyttig formål (barnehage, idrett og kultur).
Gjeldende reguleringsplan åpnet i realiteten en mulighet for å bygge kontorareal på 13300 m^2 BRA over nytt bakkeplan på felt A2 i bygningsavsnitt A7. Samtlige13300m^2 (med unntak av 220 m^2 forretningsareal på gateplan) er utnyttet til boliger på felt A2.
På felt A1 ligger bygningsavsnitt A1 i bue mot gate. Første boligetasje på cote 9.2m har inngang fra bakenforliggende gårdsrom. Underliggende etasje som ligger over forretningsetasjen på gateplan er trukket tilbake i arkade mot fortau. Lokalene er ca 10m dype og er ensidig belyst med full glassvegg mot nord. Lokalene på 650m^2 BRA egner seg godt til kontorformål og gjør mulighet for oppdeling i flere seksjoner med gunstig adkomst fra gate."

Gjeldende plangrunnlag:
Reguleringsplan S-3911. Regulert til formål byggeområde for bolig, forretning, bevertning og allmennyttig formål (barnehage, idrett og kultur).

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Plan- og bygningsetaten slutter seg i hovedtrekk til søkers anførte grunner for dispensasjon. Plan- og bygningsetaten legger i tillegg spesielt vekt på at plasseringen og adkomsten ikke kommer i konflikt med boligdelen i bygningsavsnitt A 1. Videre mener etaten at kontorlokalene, slik de er plassert, vil kunne gi et virksom- og fasademessig positivt bidrag til gatebildet.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at plan- og bygningslovens krav om "særlige grunner" , jfr. §7, er oppfylt. Omsøkte dispensasjon innvilges.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Stian Pettersen
For avdelingsenhetsleder

Stig Rolfsvåg
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang
Faktura

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

LPO arkitektur & design AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

Dato: 07 DES. 2005

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200208548-140 Saksbeh: Stig Rolfsvåg Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

DISPENSASJON

Svar på søknad om dispensasjon etter plan- og bygningsloven

Søknaden gjelder dispensasjon fra byggegrense ved cotehøyde +27,0 for bygningsavsnitt A1 mot felt T7.

I medhold av plan- og bygningslovens, PBL § 7 godkjennes søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse §3 pkt b, datert 16.06.05.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Dette vedtaket er gitt med bakgrunn i de opplysninger som er blitt forelagt søknaden om dispensasjon. Plan- og bygningsetaten opplyser at ved innlevering av byggemelding/søknad kan vedtaket føre til avslag på bakgrunn av andre forhold som ikke er blitt behandlet i dette vedtaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristens utløp.
Dersom tillatelse til dispensasjon skal følge/vedlegges senere søknad eller melding om tiltak må slik søknad eller melding være innlevert innen 3-årsfristen.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 02180
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Søknaden:
Det er innsendt søknad om endringer på bygningsavsnitt A1. Mot Vestre torg (T7) er bygningsvolumets 7. boligetasje med en toppcote på c+30.0 ført ut over gjeldende byggegrense ved cote + 27.0 og ut til det ytre fasadelivets byggelinje. Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse §3 pkt b vedr. plassering innenfor regulerte byggegrenser. Se vedlegg B-14-1.

Godkjenninger
Følgende kart er vurdert og godkjent for dispensasjonsforholdet:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Gesimshøyde	B-14-1		114/4

Særlige grunner:
Som "særlige grunner" anføres følgende:
Det endrede bygningsavsnitt A1 er blitt vesentlig redusert i omfang mot vestre torg (T7) og toppcoten er på avslutningen på avslutningen mot vest er +33.1. Reguleringsplanen tillater et betydelig volum opp til cote c+35 med 1m inntrekning fra fasadeliv mot vest og det endrede bygningsavsnitt A1 er betydelig modifisert i volumomfang i forhold til dette.
Omsøkte løsning bygger totalt sett mindre volum mot vest og den nye løsningene ivaretar bedre dagslys- og solforhold for felles gårdsrom og leiligheter i den sydvestre enden av bygningsavsnitt A1.

Gjeldende plangrunnlag:
Reguleringsplan S-3911. Regulert til formål byggeområde for bolig, forretning, bevertning og allmennyttig formål (barnehage, idrett og kultur).

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Plan- og bygningslovens, PBL § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta. Kommunen står imidlertid fritt til å avgjøre om dispensasjon ikke skal gis, selv om det foreligger særlige grunner.

Plan- og bygningsetaten mener omsøkte endring ikke kommer i konflikt med hensynet som angjeldende bestemmelse § 3 pkt b er ment å ivareta, nemlig å regulere plassering og begrensning av bygningsvolumene.

Plan- og bygningsetaten slutter seg til søkers anførte begrunnelser for dispensasjon og finner ut fra disse at plan- og bygningslovens krav, jfr § 7, om særlige grunner er oppfylt. Omsøkte dispensasjon innvilges.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Stian Pettersen
avdelingsenhetsleder

Stig Rolfsvåg
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang
Faktura

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

LPO arkitektur & design AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

KOPI

Dato: 07 DES. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200208548-141 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Stig Rolfsvåg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

DISPENSASJON

Svar på søknad om dispensasjon etter plan- og bygningsloven

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 5.2 pkt d hvor det heter som følger: "For bygning A1 mot Messeveien (felt T3) i nord skal areal over cote +27.0 trekkes tilbake minst 1.0m som vist på plankartet."
Søknaden omfatter 6 trapperom som kommer 0,85m ut over regulert byggegrense fra cote +27.0.

I medhold av plan- og bygningslovens, PBL § 7 godkjennes søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 5.2 pktd, mottatt Plan- og bygningsetaten 14.11.05.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Dette vedtaket er gitt med bakgrunn i de opplysninger som er blitt forelagt søknaden om dispensasjon. Plan- og bygningsetaten opplyser at ved innlevering av byggemelding/søknad kan vedtaket føre til avslag på bakgrunn av andre forhold som ikke er blitt behandlet i dette vedtaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristens utløp.
Dersom tillatelse til dispensasjon skal følge/vedlegges senere søknad eller melding om tiltak må slik søknad eller melding være innlevert innen 3-årsfristen.

Søknaden:
Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 5.2 pkt d hvor det heter som følger:
"For bygning A1 mot Messeveien (felt T3) i nord skal areal over cote +27.0 trekkes tilbake minst 1.0m som vist på plankartet."
Søknaden omfatter 6 trapperom som kommer 0,85m ut over regulert byggegrense fra cote +27.0.

Godkjenninger
Følgende kart er vurdert og godkjent for dispensasjonsforholdet:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 7	E-23	14.09.2005	114/17
Hus a1 fasade nord og syd	E-31	29.09.2005	114/25

Særlige grunner:
Som "særlige grunner" anføres følgende i søknaden:
"Bygningsavsnitt A1 fikk større dybde p.g.a. endrede brannkrav og krav om ekstra sluse mellom boenheter og TR3-trapperom.
Planløsningene rundt trapp og heis for en sydvestvendt to-roms og to gjennomgående treroms-leiligheter er optimalisert mhp å gjøre både adkomstsituasjon og rommenes kvalitet i forhold til møblering å bruk så god som mulig. Dette gjelder også tilstrekkelig rom for å vende rullestol foran heis og inne på de enkelte baderom. Forløpet med trapp, sluse og heis kan ikke gjøres grunnere og kan ikke forskyves sørover i bygningsavsnittet uten å ødelegge adkomstmulighet til alle leilighetene i trespenneren. Ingen andre bygningsavsnitt på Sjølyst har så mange gjennomgående leiligheter som A1.
Konstruktivt, strukturelt og brannteknisk må heis og noen av de prosjekterte trapperommene føres opp for å betjene 7. og 8. etasje. Løsningen var prinsipielt den samme ved opprinnelig rammesøknad, men her bygde "åpen trapp"(TR2) og reposer med inngangsparti til leilighetene mindre i dybden og kunne derfor trekkes litt inn i bygningskroppen. Dette medførte at trapperommene kun bygde seg 0,4 m ut på gesimsen.

Toppetasjene er totalt sett blitt mindre og følger reguleringsbestemmelsenes §5.2e) om oppdeling i tre avsnitt på topp-planet- og utfordrer ikke arealgrensene på noen måte. Tidligere dispensasjonssøknad B05 kan derfor trekkes tilbake.
Trapperommene som ligger ut på gesimsen vil bli noe tilbaketrukket pga skifte i fasademateriale fra tegl til metall som resten av de to toppetasjene.
A1 er det siste bygget på hele Sjølyststrandprosjektet og vil komplettere den nye bydelen å danne en svært viktig avslutning mot Messeveien. Vi har tro på at den enkle buede teglfasaden med den underliggende høye arkaden med full glassfasade vil gi bygningen en arkitektonisk styrke mot gateløpet. Vi mener at det arkitektoniske hovedkonseptet for bygningen og gateløpet som buer tåler at trappeløpene synliggjøres over gesimsen i 6. boligetasje og understreker hovedrytmen i bygningens strukturelle oppbygning."

Gjeldende plangrunnlag:
Reguleringsplan S-3911. Regulert til formål byggeområde for bolig, forretning, bevertning og allmennyttig formål (barnehage, idrett og kultur).

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Plan- og bygningslovens, PBL § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn

bestemmelsene skal ivareta. Kommunen står imidlertid fritt til å avgjøre om dispensasjon ikke skal gis, selv om det foreligger særlige grunner.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse §5.2 d, vedrørende byggegrense over cote +27,0..

Hensynet bak denne bestemmelsen er å få en tilbaketrukket fasade over cot +27,0 slik at høydevirkningen mot gata blir noe dempet og videre slik at man får en heltrukket fast (jfr. byggelinje) hovedgesims ved cote +27,0.

Plan- og bygningsetaten mener foreliggende utforming ikke er optimal mhp å ivareta ovennevnte hensyn, men finner allikevel etter en samlet vurdering at det foreligger en overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Etaten har her lagt spesielt vekt på at bredden på trapperommene utgjør en forholdsmessig liten del av samlet fasadelengde, at fasaden følger en bue og at hovedfasaden ved cote +27,0 blir markert med en lite tilbaketrekking (0,15m) og skifte i fasadematerialе fra tung til lett (fra tegl til metalltekking).

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at plan- og bygningslovens krav, jfr §7, om "særlige grunner" er oppfylt. Omsøkte dispensasjon innvilges.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Stian Pettersen
For avdelingsenhetsleder

Stig Rolfsvåg
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang
Faktura

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

LPO arkitektur & design AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

Dato: 05 DES. 2005

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200208548-143 Saksbeh: Stig Rolfsvåg
Oppgis alltid ved henvendelse
Arkivkode: 531

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE - DRAMMENSVEIEN 154

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse nr. 19 datert 25.11.05 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.06.03 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter råbygg over U1 og U2 på bygningsavsnitt A 3.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Søknaden gjelder oppføring av boligblokker med underliggende parkeringsanlegg og næringsareal mot gate.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 02180
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig utført skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Skriftlig anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gjøres på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges. Se spesielt punktet om sluttdokumentasjon som skal sendes direkte til Vann- og avløpsetaten. Sluttdokumentasjonen må være bekreftet innsendt før ferdigattest kan gis.

Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Stian Pettersen
For avdelingsleder

Stig Rolfsvåg
Saksbehandler

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

LPO arkitektur & design AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

Dato: 07 DES. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200208548-144 Saksbeh: Stig Rolfsvåg | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

ENDRET TILLATELSE - DRAMMENSVEIEN 154

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endringer.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknad om endringer, mottatt Plan- og bygningsetaten 16.09.05.
Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og revidert utenomhusplan.

Søknaden omfatter fjerning av vinkelformet volum mot syd/vest, etablering av kontorlokaler mot gata på plan mellom forretningslokalene på gateplan og det første leilighetsplanet, endring av leilighetssammensetning (øker fra 120stk til 150stk), etablert to felles takterrasser, mindre forskyvning av innkjøring til parkeringsanlegg, justering av en-etasjes nordfasade mot østre torv øst for A7.

Det foreligger ikke protester til endringssøknaden.

Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før det er gitt igangsettingstillatelse.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 02180
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

Spesielle forhold:
Omsøkte endring utløser tre dispensasjonsforhold som er godkjent som egne saker. Det være seg dispensasjon fra reguleringsformål og to forskjellige dispensasjoner fra regulerte byggegrenser.

Godkjenninger

Følgende tegninger og kart er vurdert og godkjent i endringstillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Oversiktsplan	E 16	05.10.2005	123/2
Plan 1u, boder og parkering	E17	29.09.2005	120/3
Snitt, hus a1	E-30	29.09.2005	120/4
Situasjonsplan	D02	14.09.2005	114/7
Avkjørselsplan		16.09.2005	114/8
Plan 1 inngangsplan	E-18	14.09.2005	114/11
Plan 2	E-19	14.09.2005	114/12
Plan 3	E-20	14.09.2005	114/13
Plan 4	E-21	14.09.2005	114/14
Plan 5	E-211	14.09.2005	114/15
Plan 6	E-22	14.09.2005	114/16
Plan 7	E-23	14.09.2005	114/17
Plan 8	E-24	14.09.2005	114/18
Plan 9	E-25	14.09.2005	114/19
Plan 10	E-26	14.09.2005	114/20
Plan 11 takplan	E-27	14.09.2005	114/21
Snitt a og b	E-28	14.09.2005	114/22
Snitt c og d	E-29	14.09.2005	114/23
Hus a1 fasade nord og syd	E-31	29.09.2005	114/25
Hus a1 fasade øst og vest	E-32	29.09.2005	114/26
Hus a7 fasade nord og syd	E-40	14.09.2005	114/27

Gjeldende plangrunnlag:
Reguleringsplan S-3911. Regulert til formål byggeområde for bolig, forretning, bevertning og allmennyttig formål (barnehage, idrett og kultur).

Estetiske krav:
Plan- og bygningslovens krav, jfr § 74 nr 2, vedrørende estetisk god utforming anses oppfylt.

Beliggenhet og høydeplassering:
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

I forbindelse med oppmålingsteknisk prosjektering skal fagområdene PRO/KPR belegges med ansvarsrett i tiltaksklasse 3.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Etter parallelt gitte dispensasjoner finner Plan- og bygningsetaten at omsøkte endringer ligger innenfor regulerte rammer. Endringene godkjennes.

Avfall:
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Varsel om tvangsmulkt:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Løfteinnretninger/heis
Det gjøres oppmerksomt på at driftstillatelse for løfteinnretninger ikke vil bli gitt før det foreligger heisteknisk dokumentasjon som er beskrevet i veileder for løfteinnretninger nr 72-0573.>

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Stian Pettersen
For avdelingsenhetsleder

Stig Rolfsvåg
saksbehandler

Vedlegg:
Informasjon om elektronisk saksbehandling
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

LPO arkitektur & design AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

Dato: 29 MARS 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200208548-157 Saksbeh: Stig Rolfsvåg | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

Bygningsavsnitt A7 oppgang C og D (akse 63 t.o.m. akse 67), samt tilhørende andel av utomhusanlegg..

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Ellen Gulbrandsen
for avdelingsenhetsleder

Stig Rolfsvåg
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

LPO arkitektur & design AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

Dato: 05 APR. 2006

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200208548-159 Saksbeh: Stig Rolfsvåg Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Igangsettingstillatelse - DRAMMENSVEIEN 154

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse nr. 20 datert 10.01.06 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.06.03 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter grunnarbeid og fundamentering på bygningsavsnitt A1 opp til cote +2.2.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Søknaden gjelder oppføring av boligblokker med underliggende parkeringsanlegg og næringsareal mot gate.

Godkjenninger:
Ingen nye ansvarsretter.

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Avfallsplan:
Avfallsplan godkjent 16.06.2004.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl §99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse:
Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Stian Pettersen
for avdelingsenhetsleder

Stig Rolfsvåg
saksbehandler

Vedlegg:
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi:
Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

LPO arkitektur & design AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

Dato: 22 MAI 2006

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200208548-161 Saksbeh: Stig Rolfsvåg
Oppgis alltid ved henvendelse
Arkivkode: 531

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE - DRAMMENSVEIEN 154

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

Bygningsavsnitt A7 oppgang E (akse 67 t.o.m. akse 69), samt tilhørende andel av utomhusanlegg..

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Stian Pettersen
for avdelingsenhetsleder

Stig Rolfsvåg
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

LPO arkitektur & design AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

Dato: 22 MAI 2006

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200208548-162 Saksbeh: Stig Rolfsvåg
Oppgis alltid ved henvendelse
Arkivkode: 531

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE - DRAMMENSVEIEN 154

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse nr. 21 datert 17.02.06 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.06.03 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter full komplettering av P-hus 2 undrer nytt gårdsrom samt full full komplettering av bygningsavsnitt A 3 til topp cote +36,16.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Søknaden gjelder oppføring av boligblokker med underliggende parkeringsanlegg og næringsareal mot gate.

Godkjenninger:
Følgende nye ansvarsretter er godkjent:

Orgnr og Navn	Beskrivelse
986321489 El Design AS	PRO/KPR -tkl. 3 - brannalarm og nødlys-/ledelysanlegg
979455704 NEAS Brannconsult AS	KPR - tkl. 3 - kontroll av brannteknisk prosjektering

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Avfallsplan:
Avfallsplan godkjent 16.06.2004.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl §99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse:
Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Stian Pettersen
for avdelingsenhetsleder

Stig Rolfsvåg
saksbehandler

Vedlegg:
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi:
Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

LPO arkitektur & design AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

KOPI

Dato: 26 MAI 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200208548-166 Saksbeh: Stig Rolfsvåg | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE - DRAMMENSVEIEN 154

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

Komplett bygningsavsnitt A6.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Ellen Gulbrandsen
for avdelingsenhetleder

Stig Rolfsvåg
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

LPO arkitektur & design AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

Dato: 25. JULI 2006

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200208548-170 Saksbeh: Stig Rolfsvåg Arkivkode: 331
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE - DRAMMENSVEIEN 154

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

P-hus 2.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Ellen Gulbrandsen
for avdelingsenhetleder

Stig Rolfsvåg
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

LPO arkitektur & design AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

Dato: 28 JULI 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200208548-171 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Stig Rolfsvåg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE - DRAMMENSVEIEN 154

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse nr. 22 datert 28.06.06 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.06.03 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter bygningsavsnitt A1, bunnplate fra akse 79-90 og råbygg U1 og U2 opp til c+9,2 mellom akse 91-101.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Søknaden gjelder oppføring av boligblokker med underliggende parkeringsanlegg og næringsareal mot gate.

Godkjenninger:
Ansvarsretter for aktuelle utførende firma er i ivaretatt ved tidligere søknader om igangsettelse

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Avfallsplan:
Avfallsplan godkjent 16.06.2004.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl §99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse:
Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Ellen Gulbrandsen
for avdelingsenhetsleder

Stig Rolfsvåg
Saksbehandler

Vedlegg:
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi:
Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

LPO arkitektur & design AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

Dato: 13 SEPT. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200208548-174 Saksbeh: Stig Rolfsvåg | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE - DRAMMENSVEIEN 154

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse nr. 23 datert 16.08.06 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.06.03 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter bygningsavsnitt A1, råbygg U1 og U2 opp til c+9,2 mellom akse 79-91.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Søknaden gjelder oppføring av boligblokker med underliggende parkeringsanlegg og næringsareal mot gate.

Godkjenninger:
Ansvarsretter for aktuelle utførende firma er i ivaretatt ved tidligere søknader om igangsettelse.

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Avfallsplan:
Avfallsplan godkjent 16.06.2004.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl §99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse:
Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Sindre Samsing
for avdelingsenhetsleder

Stig Rolfsvåg
saksbehandler

Vedlegg:
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi:
Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

LPO arkitektur & design AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

Dato: 13 SEPT. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200208548-175 Saksbeh: Stig Rolfsvåg | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE NR. 08 - DRAMMENSVEIEN 154

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

Mindre næringslokale på gateplan i bygningsavsnitt A7.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Sindre Samsing
for avdelingsenhetleder

Stig Rolfsvåg
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

LPO arkitektur & design AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

Dato: 19 OKT. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200208548-180 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Stig Rolfsvåg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

ENDRET TILLATELSE - DRAMMENSVEIEN 154

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endringer.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknad om endringer, mottatt Plan- og bygningsetaten 26.09.06. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte kart og tegninger.

Søknaden omfatter mindre endringer i bygning A1, i hovedsak endring av planløsning i noen leiligheter, noe av areal opprinnelig avsatt til servering er omgjort til areal for forretning, brannseksjoneringsvegg, to ekstra inngangsdører til forretningsareal på 1U, kontorareal utvidet til 703 m^2 på plan 1U og vertikalforbindelse opprettet mellom forretningsareal på 2U og kontorareal på 1U.

Det foreligger ikke protester til endringssøknaden.

Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før det er gitt igangsettingstillatelse.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

Godkjenninger

Følgende tegninger og kart er vurdert og godkjent i endringstillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D02	30.06.2006	176/4
Plan 2u. etg.	E-16	30.06.2006	176/5
Plan 1u. etg.	E-17	30.06.2006	176/6
Plan 1. etg.	E-18	30.06.2006	176/7
Plan 2. etg.	E-19	30.06.2006	176/8
Plan 3. etg.	E-20	30.06.2006	176/9
Plan 4. etg.	E-21	30.06.2006	176/10
Plan 5. etg.	E-211	30.06.2006	176/11
Plan 6. etg.	E-22	30.06.2006	176/12
Plan 8. etg.	E-24	30.06.2006	176/13
Plan 9. etg.	E-25	30.06.2006	176/14
Plan 10. etg.	E-26	30.06.2006	176/15
Plan 11. etg., takplan	E-27	30.06.2006	176/16
Snitt	E-30	30.06.2006	176/17
Fasader nord og syd	E-31	30.06.2006	176/18
Fasader øst og vest	E-32	30.06.2006	176/19

Gjeldende plangrunnlag:
Reguleringsplan S-3911. Regulert til formål byggeområde for bolig, forretning, bevertning og allmennyttig formål (barnehage, idrett og kultur).

Estetiske krav:
Plan- og bygningslovens krav, jfr § 74 nr 2, vedrørende estetisk god utforming anses oppfylt.

Beliggenhet og høydeplassering:
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

I forbindelse med oppmålingsteknisk prosjektering skal fagområdene PRO/KPR belegges med ansvarsrett i tiltaksklasse 3.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Omsøkte endringer ligger innenfor regulerte rammer. Endringene godkjennes.

Avfall:
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Varsel om tvangsmulkt:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Løfteinnretninger/heis
Det gjøres oppmerksomt på at driftstillatelse for løfteinnretninger ikke vil bli gitt før det foreligger heisteknisk dokumentasjon som er beskrevet i veileder for løfteinnretninger nr 72-0573.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Sindre Samsing
for avdelingsenhetsleder

Stig Rolfsvåg
saksbehandler

Vedlegg:
Informasjon om elektronisk saksbehandling
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

LPO arkitektur & design AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

Dato: 15 NOV. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200208548-186 Saksbeh: Stig Rolfsvåg | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

ENDRET TILLATELSE - DRAMMENSVEIEN 154

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningsloven

Til tidligere gitt tillatelse foreligger det søknad om skifte av ansvarlig foretak av 20.10.06.

I medhold av plan- og bygningslovens, PBL § 93 b, nr. 2 godkjennes søknad om endring.

I avsnittet *godkjenninger* i dette vedtaket fremgår det hvilke foretak som fra dette vedtakets dato er innvilget ansvarsrett og for hvilke fagområde, og hvilke tidligere godkjente foretak som ikke lenger har ansvarsrett for de samme fagområdene.

I avsittet *grensesnitt* i dette vedtaket beskrives ansvarsforholdet mellom nye og tidligere godkjente foretak.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Godkjenninger:
Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket:

Orgnr og Navn	Beskrivelse
979455704 NEAS Brannconsult AS	KPR/ tkl 3 - kontroll av brannteknisk prosjektering for bygningsavsnitt A1 og A3.

Mutikonsult AS vil fortsatt ha ansvar for KPR / brannteknisk for bygningsavsnittene A4, A5, A6 og A7 samt underliggende garasjeanlegg.

Følgende foretak utgår som ansvarshavende i tiltaket for følgende funksjoner og fagområder:

979455704 NEAS Brannconsult AS	KPR - tkl. 3 - kontroll av brannteknisk prosjektering for hele tiltaket

Grensesnitt:
Se under godkjenninger.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Skifte av foretak skjer i hht plan – og bygningsloven med forskrift.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Vivi Larsen
for avdelingsenhetsleder

Stig Rolfsvåg
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

LPO arkitektur & design AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

Dato: 15 NOV. 2006

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200208548-187 Saksbeh: Stig Rolfsvåg Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE - DRAMMENSVEIEN 154

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse nr. 24 datert 20.09.06 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.06.03 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter bygningsavsnitt A1, råbygg 1. til og med 8. etg. fra c+9,2 til c+31.60 mellom akse 79-101.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Søknaden gjelder oppføring av boligblokker med underliggende parkeringsanlegg og næringsareal mot gate.

Godkjenninger:

Nye :

979455704 NEAS Brannconsult AS	KPR/ tkl 3 - kontroll av brannteknisk prosjektering for bygningsavsnitt A1 og A3.

Ansvarsretter for aktuelle prosjekterende og utførende foretak er ivaretatt og videreføres fra tidligere godkjente søknader om igangsettingstillatelse.

Kontroll av utførelse

Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Avfallsplan:

Avfallsplan godkjent 16.06.2004.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl §99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse:

Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Vivi Larsen
for avdelingsenhetsleder

Stig Rolfsvåg
saksbehandler

Vedlegg:
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi:
Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

LPO arkitektur & design AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

Dato: 15 NOV. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200208548-188 Saksbeh: Stig Rolfsvåg | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE - DRAMMENSVEIEN 154

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse nr. 25 datert 06.11.06 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.06.03 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter gjenstående utomhusarealer i sentralt gårdsrom, langs Hoffselva fortausarealer og plassrom mot Messeveien.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Søknaden gjelder oppføring av boligblokker med underliggende parkeringsanlegg og næringsareal mot gate.

Godkjenninger:
Ansvarsretter for aktuelle prosjekterende og utførende foretak er ivaretatt og videreføres fra tidligere godkjente søknader om igangsettingstillatelse.

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Avfallsplan:
Avfallsplan godkjent 16.06.2004.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl §99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse:
Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Vivi Larsen
for avdelingsenhetsleder

Stig Rolfsvåg
saksbehandler

Vedlegg:
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi:
Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

LPO arkitektur & design AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

21 FEB. 2007
Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200208548-192 Saksbeh: Stig Rolfsvåg | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE - DRAMMENSVEIEN 154

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse nr. 26 datert 07.01.07 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.06.03 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter lukking og komplettering av bygningsavsnitt A.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Søknaden gjelder oppføring av boligblokker med underliggende parkeringsanlegg og næringsareal mot gate.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Vivi Larsen
for avdelingsenhetsleder

Stig Rolfsvåg
saksbehandler

Vedlegg:
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi:
Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

LPO arkitektur & design AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

Dato: 16 MARS 2007

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200208548-194 Saksbeh: Stig Rolfsvåg Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE - DRAMMENSVEIEN 154

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

Bygningsavsnitt A3, samtlige leiligheter med tilhørende fellesarealer og utomhusanlegg.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Det forutsettes 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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

LPO arkitektur & design AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

Dato: 13 AUG. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200208548-202 Saksbeh: Stig Rolfsvåg | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE - DRAMMENSVEIEN 154

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse nr. 27 datert 29.06.07 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.06.03 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter komplettering av bygningsavsnitt A1, næringslokaler i U1 og U2.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Søknaden gjelder oppføring av boligblokker med underliggende parkeringsanlegg og næringsareal mot gate.

Godkjenninger:
Ansvarsretter for aktuelle prosjekterende og utførende foretak er ivaretatt og videreføres fra tidligere godkjente søknader om igangsettingstillatelse.

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Avfallsplan:
Avfallsplan godkjent 16.06.2004.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl §99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse:
Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Vivi Larsen
for avdelingsenhetsleder

Stig Rolfsvåg
saksbehandler

Vedlegg:
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi:
Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

LPO arkitektur & design AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

Dato: 13 AUG. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200208548-203 Saksbeh: Stig Rolfsvåg | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

ENDRET TILLATELSE - DRAMMENSVEIEN 154

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endring.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknad om endringer, mottatt Plan- og bygningsetaten 05.07.07. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte kart og tegninger.

Endringen gjelder bygningsavsnitt A1 etasje U1 og U2 – oppdeling av næringslokaler i ulike brannceller. Fasader er ikke endret.

Det foreligger ikke protester til endringssøknaden.

Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før det er gitt igangsettingstillatelse.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

Godkjenninger

Følgende tegninger og kart er vurdert og godkjent i endringstillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 2u	E-16	29.06.2007	201/3
Plan 1u	E-17	29.06.2007	201/4

Gjeldende plangrunnlag:
Reguleringsplan S-3911. Regulert til formål byggeområde for bolig, forretning, bevertning og allmennyttig formål (barnehage, idrett og kultur).

Estetiske krav:
Ingen endring av fasaden.

Beliggenhet og høydeplassering:
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

I forbindelse med oppmålingsteknisk prosjektering skal fagområdene PRO/KPR belegges med ansvarsrett i tiltaksklasse 3.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Omsøkte endringer ligger innenfor regulerte rammer. Endringene godkjennes.

Avfall:
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Varsel om tvangsmulkt:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Løfteinnretninger/heis
Det gjøres oppmerksomt på at driftstillatelse for løfteinnretninger ikke vil bli gitt før det foreligger heisteknisk dokumentasjon som er beskrevet i veileder for løfteinnretninger nr 72-0573.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Vivi Larsen
for avdelingsenhetsleder

Stig Rolfsvåg
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

LPO arkitektur & design AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

Dato: 11 FEB. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200208548-208 Saksbeh: Stig Rolfsvåg | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

ENDRET TILLATELSE - DRAMMENSVEIEN 154

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningsloven

Til tidligere gitt tillatelse foreligger det søknad om skifte av ansvarlig foretak av 22.01.08.

I medhold av plan- og bygningslovens, PBL § 93 b, nr. 2 godkjennes søknad om endring.

I avsnittet *godkjenninger* i dette vedtaket fremgår det hvilke foretak som fra dette vedtakets dato er innvilget ansvarsrett og for hvilke fagområde, og hvilke tidligere godkjente foretak som ikke lenger har ansvarsrett for de samme fagområdene.

I avsittet *grensesnitt* i dette vedtaket beskrives ansvarsforholdet mellom nye og tidligere godkjente foretak.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Godkjenninger:
Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket:

Orgnr og Navn	Beskrivelse
942901658 Dag Christensen AS	UTF/KUT/ tkl 2 - stålarbeider på bygningsavsnitt A1

Følgende foretak utgår som ansvarshavende i tiltaket for følgende funksjoner og fagområder:
Åkrene Mek. verksted AS: UTF/KUT/ tkl 2 – stålarbeider på bygningsavsnitt A1.

Grensesnitt:
Skifte av ansvarsrett gjelder kun for bygningsavsnitt A1.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Søknaden godkjennes.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

for Lisbeth Nordli
avdelingsenhetsleder

Stig Rottsvåg
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

LPO arkitektur & design AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

11 FEB. 2008
Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200208548-209 Saksbeh: Stig Rolfsvåg | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE - DRAMMENSVEIEN 154

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

Bygningsavsnitt A1/del 2 med boliger, A1/forretningsarealer og A3/forretningsarealer.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Det forutsettes 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.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

for Lisbeth Nordli
avdelingsenhetsleder

Stig Rolfsvåg
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

LPO arkitektur & design AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

Dato: 19 JUNI 2008

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200208548-216 Saksbeh: Stig Rolfsvåg Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

ENDRET TILLATELSE - DRAMMENSVEIEN 154

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningsloven

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endring.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknad om endringer, mottatt Plan- og bygningsetaten 28.05.2008. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger.

Endringen gjelder bygningsavsnitt A1 etasje U1 og U2 – sammenslåing oppdeling av enkelte næringslokaler. N 8 og N 9 slås sammen til et lokale og K 1 deles i to; K 1 og K 3.

Det foreligger ikke protester til endringssøknaden.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Nord/øst
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Godkjenninger

Følgende tegninger og kart er vurdert og godkjent i endringstillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 2 U - gateplan	E-16	28.05.2008	215/2
Plan 1 U	E-17	28.05.2008	215/3

Gjeldende plangrunnlag:
Reguleringsplan S-3911. Regulert til formål byggeområde for bolig, forretning, bevertning og allmennyttig formål (barnehage, idrett og kultur).

Estetiske krav:
Ingen endring av fasaden.

Beliggenhet og høydeplassering:
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

I forbindelse med oppmålingsteknisk prosjektering skal fagområdene PRO/KPR belegges med ansvarsrett i tiltaksklasse 3.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Omsøkte endringer ligger innenfor regulerte rammer. Endringene godkjennes.

Avfall:
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Varsel om tvangsmulkt:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Løfteinnretninger/heis
Det gjøres oppmerksomt på at driftstillatelse for løfteinnretninger ikke vil bli gitt før det foreligger heisteknisk dokumentasjon som er beskrevet i veileder for løfteinnretninger nr 72-0573.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Eli Aubert
avdelingsenhetsleder

Stig Rolfsvåg
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Teknisk fagavdeling

LPO arkitektur & design AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO
BK@lpo.no

27 AUG. 2008

Dato: 27 AUG. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200208548-222 Saksbeh: Stig Rolfsvåg | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE - DRAMMENSVEIEN 154

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

Bygningsavsnitt A1 del 2 for resterende leiligheter med tilhørende boder og utomhusarealer.

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Det forutsettes 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.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Byggetilsyn

Eli Aubert
enhetsleder

Stig Rolfsvåg
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Teknisk fagavdeling

KOPI

LPO arkitektur & design AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO
BK@lpo.no

Dato: 16 SEPT. 2008

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200208548-225 Saksbeh: Stig Rolfsvåg Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE - DRAMMENSVEIEN 154

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:

☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

4 stk næringslokaler henholdsvis på plan 1U og 2U i bygningsavsnitt A1, lokalisert som vist i vedlegg E16 og E17.

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Det forutsettes 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.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Nord/øst

Eli Aubert
enhetsleder

Stig Rolfsvåg
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke
Postboks 507 Skøyen
0214 OSLO

Dato: 29102010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200208548-257 Saksbeh: Merete Ann Thune | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO arkitektur & design AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

PÅLEGG OM RETTING OG VEDTAK OM TVANGSMULKT – SJØLYSTSTRANDA (TIDLIGERE DRAMMENSVEIEN 154) BYGG A4 OG A5

Krav om at forhold som er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven rettes.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 32-3 1.ledd gis pålegg om retting av forhold som er i strid med pbl. 1985 § 77.1.

Frist for å etterkomme pålegget settes til 17.10.2010.

Det vedtas herved en tvangsmulkt på kr. 100 000,- som forfaller på tidspunktet for ovennevnte frist dersom pålegget da ikke er etterkommet.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 09.06.2010, sak 232 jf. byrådsvedtak av 29.06.2010, sak 08/2010. Etaten kan informere om at ny plan- og bygningslov er trådt i kraft og at den nye loven vil bli anvendt i den videre saksgang og at de nye hjemlene vil bli anvendt, jf. rundskriv av 22.06.2010 H – 1/10 fra Kommunal- og regionaldepartementet..

Plan- og bygningsetaten viser til varsel av 19.07.2010 vedrørende retting av brannstrategien slik at rømningsstrategien tilfredsstiller minimumskravene i TEK § 7-27.

Frist for uttalelse ble i varsel satt til 01.09.2010. Det ble i varselet orientert om at pålegg kunne unngås dersom ny prosjektering som ivaretar regelverkets krav er utført innen uttalelsesfristen. Plan- og bygningsetaten finner ikke at Deres uttalelse i brev av 01.09.2010 har endret etatens vurderingen av saken:

Tiltakshavers redegjørelse til varsel:
Tiltakshaver viser i sin uttalelse til et brev fra Multiconsult AS av 27.05.2010 til Plan- og bygningsetaten hvor foretaket ga sine kommentarer til en rapport av 27.03.2010 utarbeidet av TekØk AS. Videre vises det til møtereferat av 14.06.2010 med fotos og e-post av 24.06.2010 fra Oslo kommune, Brann- og redningsetaten. Tiltakshaver mener at etatens saksbehandling i stor grad baserer seg på rapporten fra TekØk AS, uten at tilsvaret av 27.05.2010 fra Multiconsult AS er vurdert.

I tilbakemeldingen fra Multiconsult AS datert den 27.05.2010 legges det vekt på at foretaket har oppfattet at det er prosjektert med brannvesenets høydemateriell som en av rømningsveiene fra de 2 blokkene og at foretaket derfor mener at TekØk AS har misforstått Norconsults prosjektering ifht. brannvesenets funksjon ved brann. Foretaket mener at TekØk AS legger til grunn et sikkerhetsnivå som er høyere enn det preaksepterte sikkerhetsnivået.

I brevet fra tiltakshaver beskrives det tekniske regelverket for brann dithen at brannvesenets stigemateriell inngår i brannstrategien for nye boligblokker der det prosjekteres med ett trapperom og at dette dermed må godtas som rømningsvei.

I punkt 4 i brevet fra Multiconsult AS gjøres sammenlikning til senere veiledning til TEK utgave 2007 hvor det som preakseptert løsning er angitt et trapperom i en blokk inntil 8 etasjer hvor det i tillegg skal kunne evakueres via brannvesenets stigemateriell. Multiconsult AS mener dette må forstås dit hen at stigerømning skal ivareta TEKs krav om utgang fra branncelle til rømningsvei. Foretaket hevder at stigeløsningen via utvendig leider ned fra plan 9 er bedre enn preakseptert stige med ryggbøyle fra inntil 7,5 meter over terreng. Foretaket hevder at preakseptert løsning med 2 Tr3-trapperom har store svakheter og går god for bruk av Indeksmetoden som verifikasjonsmetode i dette byggetiltaket. Foretaket mener at knusing av vinduer eller åpne vinduer i brannleilighet vil medføre bedret funksjon på trykksetting pga trykkavlastningen i startbranncellen og derfor skulle vært vurdert av TekØk AS.

I brevet fra Multiconsult AS hevdes det at etaten har blandet inn andre aktørers ansvar for detaljprosjektering i foretakets rolle som kontrollerende for brannprosjekteringen, KPR Brann, eksempelvis for ventilasjon, arkitektur og utførelse. Multiconsult AS beskriver i denne forbindelse blant annet at ytterligere verifikasjon av trykksetting tilligger detaljprosjektering av ventilasjon og ikke overordnet brannstrategi.

Plan- og bygningsetatens kommentarer:
Tilsyn med Multiconsult AS som ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen (KPR) av brann startet opp med tilsynsmøte i Plan- og bygningsetaten 09.10.2008. Forut for dette hadde Oslo kommune , Brann- og redningsetaten og Plan- og bygningsetaten i samarbeid befart boligblokkene og satt seg inn i prosjekteringsdokumentasjonen. Multiconsult AS har etter dette hatt lang tid til å uttale seg i saken, ved at de tidligere har gitt tilsvar til tilsynsrapporten. I denne kommunikasjonen har Multiconsult AS i det vesentlige forsvart det som allerede er prosjektert i byggesaken og søkt å underbygge den prosjekteringen som allerede forlå. I foretakets sitt siste tilsvar av 27.05.2010 fastholder foretaket at det eksisterende prosjekteringsgrunnlaget fra prosjekterende for brann, PRO Brann og KPR Brann tilfredsstiller/oppfyller forskriftskravene. Foretaket hevder også at rømningskonseptet som foreligger gir et bedre sikkerhetsnivå enn TEK.

Plan- og bygningsetaten orienterte både tiltakshaver i brev av 31.03.2010 og Multiconsult AS i brev av 28.04.2010 i egenskap av sin rolle som ansvarlig for kontroll av prosjektering av brannstrategi (KPR) om innholdet i nevnte rapport fra TekØk AS. Etaten ba om kommentarer til rapporten fra KPR og

Multiconsult AS kommenterte rapporten i sitt brev av 27.05.2010 til etaten. I brevet til Multiconsult AS orienterte etaten også om at det ville bli avholdt et møte når etaten hadde vurdert foretakets tilbakemeldinger til rapporten.

Det ble på dette grunnlaget avholdt et møte i Plan- og bygningsetaten den 01.07.2010 hvor både tiltakshaver Sjølystranda Eiendom ved Bjørn Lind, Multiconsult AS ved Ari Solamni og utbygger Veidekke AS ved Hans Olimb deltok. I dette møtet ble status for byggetiltaket tatt opp. Siste tilsvar fra Multiconsult AS er gitt i brev av 27.05.2010. Det ble videre orientert om utførte oppgraderinger for å legge til rette for brannvesenets redningsinnsats, i tråd med en dialog som er foregått med Brann - og redningsetaten. Det vises også til de vedlagte dokumentene som tiltakshaver har sendt med sitt tilsvar til varselet om pålegg

Tiltakshavers og Multiconsults anførsler om at brannvesenets redningsbistand skal være en innprosjektert rømningsvei for dette byggetiltaket og at dette angivelig skal være vanlig ved nybygg er etter etatens vurdering en totalt feilaktig beskrivelse både av det tekniske regelverket i TEK, men også de faktiske opplysningene i prosjekteringsdokumentasjonen for de 2 boligblokkene. Det fremgår klart både i prosjekterings-dokumentasjonen fra Norconsult AS som PRO og kontrolldokumentasjonen fra Multiconsult AS som KPR at rømningskonseptet er verifisert å ivareta regelverkets krav til rømning uten bistand fra brannvesenet. Det er heller ikke gitt aksept for at brannvesenet skal være en av rømningsveiene for dette byggetiltaket. Brann- og redningsetaten gir prinsipielt i utgangspunktet ikke aksept for å være rømningsvei i nybygg.
Både Norconsult og Multiconsult har kompetanse og viten om at slik prosjektering krever brannvesenets aksept og at slik aksept ikke er gitt i dette byggetiltaket.

Tiltakshavers eksempel med henvisning til dagens tekniske regelverk vedr. bruk av 1 rømningstrapp og tilrettelegging for redningsbistand fra brannvesenet gjelder for boligbygg inntil 8 etasjer og er derfor ikke relevant for dette byggetiltaket.

Regelverket ved TEK gir mulighet for å prosjektere andre løsninger/ytelser enn de som angis som minimumsytelser i veiledningen til TEK, VTEK. Hvis det prosjekteres med andre ytelser enn de som angis i VTEK må det imidlertid verifiseres/dokumenteres at disse ytelsene til sammen gir et minst like godt sikkerhetsnivå som de "preaksepterte" ytelsene i VTEK.

For de 2 boligblokkene er preakseptert løsning rømning via 2 trapperom tilsvarende Tr3-trapperom fordi blokkene har mer enn 8 etasjer. De passive og aktive brannsikringstiltakene som inngår i preakseptert løsning utgjør til sammen et sikkerhetsnivå som må oppfylles og verifiseres hvis det prosjekteres med andre rømningsløsninger.

I både tiltakshavers brev av 31.08.2010 og brev av 27.05.2010 fra Multiconsult AS utelates det å kommentere den manglende verifikasjon/dokumentasjon for det totale rømningskonseptet for de 2 boligblokkene hvor en blanding av trykksetting av Tr1-trapperom, brannvarslingsanlegg, dørlukkere, rømningsvei via utvendig stigerom, gangbane over takflate, rømningsstiger, rømning over nabobalkonger og kun 1 rømningsvei fra noen boenheter inngår. Trykksetting er prosjektert inn som del av en brannstrategi som krever verifikasjon ved analyse. Ivaretakelse av funksjonskravene i TEK og oppnåelse av et akseptabelt sikkerhetsnivå for rømning vil derfor ikke etter etatens vurdering kunne verifiseres uten at det beskrives på konseptnivå hvordan trykksetting må fungere i praksis i kombinasjon med de øvrige passive og aktive brannsikrings-tiltakene.

Multiconsult AS beskriver en mulig trykkavlastning i startbranncellen som de mener ikke er ivaretatt i rapporten til TekØk AS. Etaten kan ikke se av dokumentasjonen fra PRO og KPR at dette temaet i det hele har vært berørt i prosjekteringen, og at dette derfor ikke er et element som er kvantifisert og prosjektert inn i eksisterende rømningskonsept.

Etter etatens vurdering vil en slik trykkavlastning heller ikke være tilstrekkelig i forhold til opprettholde overtrykket slik at rømningsveien i trapperommet er røykfri under hele rømningsforløpet, slik funksjonskravet for et Tr3-trapperom forutsetter.

Indeksmetoden kan i følge metodens egen bruksanvisningen brukes for å sammenlikne forskjellige brannkonsept i bygninger som hver for seg ivaretar minimumskrav i regelverket. Denne metoden er ikke ment å brukes for å verifisere at regelverket oppfylles. Metoden er derfor med stor sannsynlighet brukt utenfor sitt virkeområde.

Avslutning:
Det er PRO/KPR som gjennom sin verifisering av prosjektering og kontroll skal sannsynliggjøre at sikkerhetsnivået i TEK er ivaretatt i prosjekteringen. PRO/KPR har ikke etter etatens vurdering gjennom sin verifikasjon sannsynliggjort at rømningsstrategien for boligblokkene A4 og A5 i dette byggetiltaket er i samsvar med TEK.

Brevet fra tiltakshaver nevner heller ikke det faktum at det i møtet i Plan- og bygningsetaten den 01.07.2010 var enighet med tiltakshaver om at det var viktig å jobbe videre for at rømningssikkerheten for de 2 boligblokkene ble ivaretatt, i tråd med regelverket i TEK. Representanten for tiltakshaver ga i møtet inntrykk av å være svært opptatt av at rømningssikkerheten skulle bli ivaretatt og var inneforstått med at Plan- og bygningsetaten parallelt med denne prosessen måtte varsle pålegg. Fristen i varselet ble satt romslig med tanke på at tiltakshaver skulle ha tid til å bestille ny gjennomgang av rømningskonseptet.

Forholdet er i strid med plan- og bygningsloven ved teknisk forskift, TEK utgave 2001 § 7-27 rømning av personer og forholdet vurderes følgelig å være ulovlig.

Pålegg
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 32-2 gis herved pålegg om retting av brannstrategien slik at rømningsstrategien tilfredsstiller minimumskravene i TEK § 7-27.

Etaten anser at den valgte rømningsstrategien for byggene A4 og A5 er såpass grundig gjennomgått og drøftet i flere runder mellom PRO og KPR og at det derfor antas at det må prosjekteres ny rømningsstrategi basert på nye løsninger/ytelser.

Når ny rømningsstrategi er utarbeidet forutsettes det utføres nødvendig detaljprosjektering og at ny utførelse og kontroll basert på ny strategi iverksettes av de respektive ansvarlige foretakene. Dette vil det i utgangspunktet ikke bli varslet eget pålegg om å iverksette, forutsatt at det gis en forpliktende fremdriftsplan for disse arbeidene samtidig med innsending av ny brannstrategi.

Frist
Frist for å innfri pålegget og innsende ny rømningsstrategi settes til 30.11.2010.

Dersom det skulle oppstå problemer med å etterkomme pålegget innen fristen bes om at det tas kontakt med saksbehandler.

Vedtak om tvangsmulkt
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 32-5 fastsettes det en tvangsmulkt på kr. 100 000,-.

Dersom pålegget ikke er etterkommet innen ovennevnte frist vil tvangsmulkten forfalle. Forfalt tvangsmulkt vil bli innkrevd uten ytterligere varsel.

Det bes om at De underretter kommunen når pålegget er etterkommet. Saken vil avsluttes så snart kommunen har mottatt dokumentasjon på at pålegget er etterkommet.

Det varsles samtidig om at etaten vil kunne vedta en ny og betydelig større tvangsmulkt dersom pålegget ikke etterkommes innen gitt frist.

Klage
Dette vedtak kan påklages etter forvaltningsloven § 28. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Byggetilsyn

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Merete Ann Thune - Saksbehandler
Astrid Myhra - Gruppeleder

Kopi til:
LPO arkitektur & design AS, Fredensborgveien 11, 0177 OSLO, BK@lpo.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

LPO Arkitekter AS
Postboks 7033 Majorstuen
0306 OSLO

Dato: 09.08.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200208548-306 Saksbeh: Nina Marie Fjose | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 7033 Majorstuen, 0306 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - DRAMMENSVEIEN 154

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Plan- og bygningsetaten legger til grunn at mangler av mindre vesentlig betydning oppgitt i kontrollerklæringer ved søknad om midlertidig brukstillatelse nå er utført.

Det forutsettes 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.

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.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Sluttrapport for avfallshåndtering er ennå ikke behandlet. Tilleggsdokumentasjon som beskrevet i brev av 31.07.2013 må sendes Plan- og bygningsetaten snarest.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.08.2013 av:

Nina Marie Fjose - Saksbehandler
Jostein Eidsvåg - for enhetsleder Anne Torill Halse

Kopi til:
Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke, Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5634

SJØLYSTGÅRDEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SJØLYSTGÅRDEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

26. mai 2026 kl. 18:00, Styrerommet U2 garasjen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SJØLYSTGÅRDEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Martin Diego Berg Hernandez er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5634 Årsregnskap 2025.pdf
2. 5634 Sjølystgården Boligsameie revisors beretning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås økes fra kr 160 000,- til kr 200 000,-

Styrets innstilling

Bakgrunn og begrunnelse:

1. Høy prisvekst, samt betydelig økt arbeidsmengde har medført at nivå på dagens styrehonorar ikke er i harmoni med alminnelig praksis. OBOS gjennomfører jevnlig undersøkelser angående størrelsen på styrehonorar i sameier/borettslag. Ca. 80 000 sameier/borettslag blir gjennomgått. I 2025 viste undersøkelsen at sameier i vår størrelse i snitt (landsgjennomsnitt) hadde et styrehonorar på ca. 2200,- pr seksjon Her er det store variasjoner i henhold til geografi (Oslo ligger høyere enn landsgjennomsnittet) og sameier med høy alder/stor arbeidsmengde ligger også over snittet. Vårt forslag gir kr 2439,- i kostnad pr. seksjon pr. år, og det

vil gi en økning på kr. 488,- pr. år pr. seksjon. Dette vil gi Sjølystgården boligsameie et styrehonorar på et rimelig nivå med hensyn til arbeidsmengde jf. OBOS sine undersøkelser.

2. Bygget er nå 20 år og både planlagt og uforutsett vedlikehold har økt og krever mer arbeid av styret, noe som ikke er engangshendelser. Styret har i 2025 gjennomført flere store vedlikeholdsprosjekt i sameiet. Dette fortsetter inn i 2026. Styret har brukt mange arbeidstimer på tilbud, befaringer og oppfølging m.m som også medfører at man må ta fri fra jobb eller forskyve arbeidstid til helger. Det er viktig at styret får betalt for faktisk innsats. Alternativet er å leie inn konsulenter til å kjøre enkelte prosjekt for sameiet, noe som med stor sannsynlighet vil øke de totale kostnadene.

3.For å kunne rekruttere nye medlemmer til styret, samt beholde dagens styremedlemmer i 2026 må godtgjørelsen harmonere med innsats og ansvar.

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar økningen.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 200 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Kjersti Tunheim Pedersen

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

- Odd Michael Stavnes

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

- Marcus Skarnes Kristiansen

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styrets oppgaver : Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet

Styret har i perioden avhold 8 styremøter. I tillegg har det blitt gjennomført flere tilbudsprosesser, befaringer, vedlikehold og oppgraderinger. Dette er ofte tids og arbeidskrevende prosesser for å sikre sammenlignbare tilbud, riktig kvalitet og pris. Det er blitt behandlet saker vedrørende drift, økonomi og andre fellessaker for Sjølyststranda.

STØRRE OPPGAVER GJENOMFØRT OG PLANLAGT I 2025 / 2026

Skifte av gulv og takpapp på begge takterrassene

Sommer 2025 ble gulv og takpapp på takterrassene skiftet ut. De var mye råte i gulvet og dette måtte skiftes. Styret valgte å benytte Møre Royal som krever mindre vedlikehold og har lengre holdbarhet enn billigste alternativ. Vi måtte også skifte underliggende takpapp for å sikre oss mot lekkasjer. Arbeidene ble utført av Snekker Evensen etter tilbudsrunde med flere aktører

Nytt døråpnings system

Sjølystgården hadde et system med utdatert teknologi på styringsenhet, dette kunne medført at alle brikkeleserne ville sluttet og fungere og vi ikke kunne låst dørene. Etter tilbud, befaring med flere leverandører, valgte styret og gå for en løsning med Defigo tablå og salto brikker. Dette gir beboerne mulighet til å åpne alle dører med brikker eller app, og fjernåpne via app. Gjennom ført høsten 2025.

Skifte til led lys i trappeoppganger og bodarealer

Det finnes ikke lenger pærer (halogen) til disse lampene måtte skiftes til LED. Overgang til LED vil også redusere strømkostnadene, samt utgiftene til lyspærer, da LED har mye lenger levetid enn halogenpærer. Etter tilbudsrunde med flere aktører fikk firmaet Lysteknikk oppgaven som ble gjennomført november/desember 2025.

Fasadevask av sameiet

Fasadevask av blokken vil bli gjennomført sensommer 2026 (estimert september). Det er innhentet tilbud i fellesskap for sameiene på området og det vil koordineres med de andre som da deltar. Informasjon kommer når dette er klart.

Oppussing av trappeløpene

Dette har ikke vært gjennomført på mange år og bygget er nå 20 år. Da vi i 2025 hadde store kostnader knyttet til gjennomføring av oppgraderinger nevnt ovenfor, samt at vi må beregne å få ikke planlagte kostnader i løpet av året. Derfor vil styret vurdere om dette skal gjennomføres i 2026 eller 2027 utfra økonomiske hensyn.

Gjennomgang av avtaler

Styret vil i 2026 gjennomgå flere avtaler og innhente tilbud. Følgende er igangsatt: Forsikring, elektriker, og rørleggetjenester. Dette innbefatter både løpende tjenester og faste kontroller.

ANNET

Fjernvarme

Fra januar 2023 ble forbruk pr radiator i alle seksjoner målt og avregnet for reelt forbruk etter vedtak på årsmøtet. Bakgrunnen for dette var at vi hadde et høyere forbruk enn sammenlignbare sameier og at man skulle

betale eget forbruk. Totalforbruk for sameiet i 2025 viste at vi nå har redusert forbruket vårt sammenlignet med andre og at vi nå har kommet på et akseptabelt nivå.

Økonomi:

Sjølystgården boligsameie hadde i 2025 store kostnader knyttet til nødvendige vedlikehold og utskiftninger. Dette har medført at styret har benyttet noe av sameiets oppsparte midler. Styrets mål er å øke buffer til fremtidige kostnader de nærmeste årene. Styret bruker mye tid på å kvalitetssikre tilbud både med hensyn til pris og kvalitet. Bygget er nå 20 år og vi vil måtte beregne økte kostnader til vedlikehold fremover.

Søppelhåndtering:

Et gjentagende **problem** at enkelte **gjensetter søppel utenfor nedkastene**og overlater til andre å rydde etter seg. Dette kan tiltrekke rotter og mus og er ikke akseptabelt og siste rapport fra Phm Skadedyrkontroll viser økt aktivitet fra gnagere (rotter/mus)der vi har satt ut åtekasser på området.

I tillegg har vi flere stopp av anlegget grunnet at man kaster pizzaesker/skoesker eller andre for større ting i nedkastene**. Nedkast skal kun benyttes til ordinært restavfall og papir**. Ved nedkjørsel garasjen U1, Skaboes veg er det utplassert 2 containere slik at beboere kan kaste papp og kartonger der. I 2025 + første kvartal 2026 hadde Sjølyststranda Driftssameie totalt 275 000,- i ekstra kostnader på grunn av stopp i anlegget fordelt på 65 stopp. Disse kostnadene beboerfeil og er helt unødvendige. Alle må ta ansvar og gi beskjed hvis man ser feilbruk eller gjensetting ved nedkastene.

VIBBO:

Dette er vår kommunikasjonskanal. Dette vil gi en rask og effektiv kommunikasjon til seksjonseiere og beboere fremover og ber alle følge med når styret legger ut informasjon. Her vil dere også kunne finne praktisk informasjon om bygget og området. **Ber om at alle som leier ut sine leiligheter gir leietagerne tilgang til VIBBO,** uten at leietagere blir gitt tilgang vil de ikke motta helt nødvendig informasjon til beboere som f. eks testing av brannalarm, søppelhåndtering etc.

SJØLYSTGÅRDEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 990507589, KLIENTNR. 5634

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 658 495	3 225 372	3 658 000	3 800 500
Andre inntekter	3	16 188	8 147	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 674 683**	**3 233 519**	**3 658 000**	**3 800 500**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 560	-19 740	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-160 000	-140 000	-140 000	-175 000
Avskrivninger	13	-18 281	-18 281	0	0
Revisjonshonorar	6	-17 460	-14 119	-10 000	-10 500
Forretningsførerhonorar		-162 653	-155 223	-164 000	-172 000
Konsulenthonorar		-9 841	-10 030	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-2 007 828	-712 563	-824 000	-711 000
Forsikringer		-235 785	-189 645	-206 000	-260 000
Kommunale avgifter	8	-499 605	-449 436	-530 500	-554 372
Kostnader sameie	16	-649 715	-607 383	-725 000	-747 500
Energi/fyring	9	-370 166	-393 370	-425 000	-375 000
TV-anlegg/bredbånd		-452 230	-382 588	-450 240	-464 000
Andre driftskostnader	10	-182 212	-174 564	-177 000	-191 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 788 335**	**-3 266 940**	**-3 681 740**	**-3 690 372**
DRIFTSRESULTAT		**-1 113 652**	**-33 421**	**-23 740**	**110 128**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	44 161	42 459	20 000	2 000
Finanskostnader	12	-1	-45	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**44 161**	**42 414**	**20 000**	**2 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 069 492**	**8 993**	**-3 740**	**112 128**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	8 993		
Fra opptjent egenkapital:		-1 069 492	0		

SJØLYSTGÅRDEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 990507589, KLIENTNR. 5634

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	495 692	407 117
Andre varige driftsmidler	13	36 562	54 843
SUM ANLEGGSMIDLER		**532 254**	**461 960**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		18 502	4 931
Forskuddsbetalte kostnader		131 060	0
Andre kortsiktige fordringer	14	353 894	580 903
Driftskonto OBOS-banken		271 694	974 957
Sparekonto OBOS-banken		782 766	756 383
SUM OMLØPSMIDLER		**1 557 916**	**2 317 174**
SUM EIENDELER		**2 090 171**	**2 779 134**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 038 168	2 107 660
SUM EGENKAPITAL		**1 038 168**	**2 107 660**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		49 499	47 061
Leverandørgjeld		725 242	397 855
Energiavregning	15	277 262	201 548
Annen kortsiktig gjeld		0	25 010
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 052 003**	**671 474**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 090 171**	**2 779 134**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	4 434 449	2 852 741

Oslo, 24.03.2026
Styret i Sjølystgården Boligsameie

Kjersti Tunheim Pedersen Odd Michael Stavnes Svein Johan Stovner Hoel

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	2 958 375
Internett	450 480
Varmtvann	249 640
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 658 495**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Flyttegebyr	16 188
SUM ANDRE INNTEKTER	**16 188**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-22 560
SUM PERSONALKOSTNADER	**-22 560**

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 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-160 000
SUM STYREHONORAR	**-160 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-9 183

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-17 460
SUM REVISJONSHONORAR	**-17 460**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 236 695
Drift/vedlikehold VVS	-33 825
Drift/vedlikehold elektro	-484 533
Drift/vedlikehold heisanlegg	-154 831
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 031
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-72 913
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 007 828**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-499 605
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-499 605**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-96 764
Fjernvarme	-266 462
Andre fyringskostnader	-6 940
SUM ENERGI / FYRING	**-370 166**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Håndverktøy	-2 232
Renhold ved firmaer	-163 936
Andre driftskostnader	-1 912
Trykksaker	-286
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 183
Porto	-350
Gave, ikke fradragsberettiget	-639
Bank- og kortgebyr	-3 574
Øreavrunding	-102
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-182 212**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 353
Renter av sparekonto i OBOS-banken	26 383
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	243
Andre renteinntekter	15 182

SUM FINANSINNTEKTER		**44 161**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Andre rentekostnader		-1
SUM FINANSKOSTNADER		**-1**

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Varmemålere, EcoGuard		
Tilgang 2022	91 405	
Avskrevet tidligere	-36 562	
Avskrevet i år	-18 281	
		36 562
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**36 562**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-18 281**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning Q4 - avsatt	153 894
Akonto januar 2025	200 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**353 894**

NOTE 15
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-750 156
SUM INNTEKTER	**-750 156**

KOSTNADER

Administrasjon	64 146
Fjernvarme	408 748
SUM KOSTNADER	**472 894**

SUM ENERGIAVREGNING	**-277 262**

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

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

NOTE 16
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 11,43 % av Sjølyststranda Driftssameie.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i sameiet og garantiansvar

refererer seg til den samlede gjeld Sjølyststranda Driftssameie og utgjør kr 4 213 594
Selskapets andel i sameiet, kr 188 516,64, vises som anleggsmiddel under posten andel egenkapital i fellesanlegg.
Selskapets andel av driftskostnader, kr 660 369,44, og årsresultat, kr 63 798,13, er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for i år. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for året.

Selskapet eier 9,72 % av Sjølyststranda Garasjesameie.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i sameiet og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Sjølyststranda Garasjesameie og utgjør kr 220 855
Selskapets andel i sameiet, kr 307 175,81 vises som anleggsmiddel under posten andel egenkapital i fellesanlegg.
Selskapets andel av driftskostnader, kr 201 085,14 og årsresultat kr 24 777,23 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for i år. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for året.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SJØLYSTGÅRDEN BOLIGSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SJØLYSTGÅRDEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JQXDU-D5YH3-V5Y3X-KXMJU-UQOUD-3FO0Z

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-05-14 12:56:48 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: JQXDU-D5YH3-V5Y3X-KXMJU-UQOUD-3FO0Z

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 26.05.26
Selskapsnummer: 5634 **Selskapsnavn:** SJØLYSTGÅRDEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SJØLYSTGÅRDEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 990507589
Møtet ble avholdt 26. mai kl. 18:00, Styrerommet U2 garasjen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Martin Diego Berg Hernandez er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Kathrine Berg er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås økes fra kr 160 000,- til kr 200 000,-

Styrets innstilling
Bakgrunn og begrunnelse:

1. Høy prisvekst, samt betydelig økt arbeidsmengde har medført at nivå på dagens styrehonorar ikke er i harmoni med alminnelig praksis. OBOS gjennomfører jevnlig undersøkelser angående størrelsen på styrehonorar i sameier/borettslag. Ca. 80 000 sameier/borettslag blir gjennomgått. I 2025 viste undersøkelsen at sameier i vår størrelse i snitt (landsgjennomsnitt) hadde et styrehonorar på ca. 2200,- pr seksjon Her er det store variasjoner i henhold til geografi (Oslo ligger høyere enn landsgjennomsnittet) og sameier med høy alder/stor arbeidsmengde ligger også over snittet. Vårt forslag gir kr 2439,- i kostnad pr. seksjon pr. år, og det vil gi en økning på kr. 488,- pr. år pr. seksjon. Dette vil gi Sjølystgården boligsameie et styrehonorar på et rimelig nivå med hensyn til arbeidsmengde jf. OBOS sine undersøkelser.

2. Bygget er nå 20 år og både planlagt og uforutsett vedlikehold har økt og krever mer arbeid av styret, noe som ikke er engangshendelser. Styret har i 2025 gjennomført flere store vedlikeholdsprosjekt i sameiet. Dette fortsetter inn i 2026. Styret har brukt mange arbeidstimer på tilbud, befaringer og oppfølging m.m som også medfører at man må ta fri fra jobb eller forskyve arbeidstid til helger. Det er viktig at styret får betalt for faktisk innsats. Alternativet er å leie inn konsulenter til å kjøre enkelte prosjekt for sameiet, noe som med stor sannsynlighet vil øke de totale kostnadene.

3.For å kunne rekruttere nye medlemmer til styret, samt beholde dagens styremedlemmer i 2026 må godtgjørelsen harmonere med innsats og ansvar.

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar økningen.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 200 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Kjersti Tunheim Pedersen

Følgende stilte til valg:
Kjersti Tunheim Pedersen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Odd Michael Stavnes

Følgende stilte til valg:
Odd Michael Stavnes

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Marcus Skarnes Kristiansen

Følgende stilte til valg:
Marcus Skarnes Kristiansen

TRIVSELSREGLER
for
Sjølystgården Boligsameie

Vedtatt på ordinært sameiermøte 19.03.2007

1. Innledning
Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes av sameiermøtet og forvaltes av styret skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne.

2. Formål
Trivselsreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av beboerne mener bidrar til et godt bomiljø. De skal gi retningslinjer for hvordan vi skal forholde oss til hverandre og nabolaget vårt.

3. Bruk av egen eierseksjon
Det bør være ro mellom kl. 23:00 og kl 08:00. Ved større selskapeligheter bør naboer varsles. Det er tillatt å holde hund under forutsetning av at den ikke sjenerer andre beboere eller deres gjester. Hunder må ikke etterlates i leiligheten hvis de ikke er trent opp til dette uten å bjeffe eller hyle. Lufting av hunden skal ikke foregå på lekeplasser, i sandkasser, utenfor inngangspartier eller innendørs. Hundens etterlatenskaper skal fjernes, og kastes i søppelnedkastet. Hunder skal ikke løpe på egen hånd i korridorer eller inngangspartier, eller på de andre fellesarealer ute eller inne. Eieren er ansvarlig for at reglene følges. For øvrig gjelder Lov om hundehold. Forholdet gjelder også katt.

4. Terrasse og fasade
For å bevare en enhetlig fasade slik arkitektene har tiltenkt det, kan rekkverk, vindusrammer, tak, stolper og vegger på terrassen kun males i angitte fargekoder, dvs. tilsvarende fargene ved innflytting. Fargekodene finnes i beboermappen. Området under rekkeverket skal ikke dekkes med duk, som et alternativ kan planter og potter brukes dersom man ønsker skjerming. Det vil på sameiemøte bli besluttet hvilken type solskjerming som sameiet skal bruke.

Oppsetting av parabolantenne og lignende på terrassen er ikke tillatt. Sameiet er tilknyttet kabel-TV.

5. Grilling
Elektriske griller og gassgriller kan brukes så lenge røyk og matos ikke er sjenerende for andre. Grill med trekull er ikke tillatt p.g.a. brannfaren.

Vær bevisst på at terrassen er vårt ”ansikt utad.”

6. Hovedinnganger, trapper og oppganger
Hovedinngangsdørene skal aldri forlates ulåst. Hvis den automatiske dørlukkeren ikke fungerer er det hver enkelts ansvar å trekke døren i lås. Dette gjelder også alle fellesdører, selv ved korte fravær.

Sykler og barnevogner skal ikke settes i trappeoppgangene, men i separate oppstillingsplasser og boder i U1 eller på beboers egen parkeringsplass i garasjen.

Møbler, tepper og søppel som er til hinder for felles renhold og trivsel i trappeoppgangene/private slusene skal ikke benyttes. Eventuell utsmykning utenfor egen inngangsdør kan kun skje etter overensstemmelse mellom alle beboere som deler flaten for inngang til sine leiligheter og gjøres for sameierens egen regning og risiko.

7. Bodene
Hver eier har en låsbar bod. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige gjenstander eller noe som avgir lukt i boden.

Det frarådes å oppbevare verdigjenstander i bodene.

8. Garasje og parkering
Flere av parkeringsplassene er trange. Vis hensyn og parker så nær stolpene som mulig.

Garasjen skal alltid holdes låst for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk. Det er hver sameiers ansvar å sørge for at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget.

Det er foreløpig ikke planlagt gjesteparkering. Gjester må derfor parkere på avgiftsbelagte plasser i området.

9. Avfallshåndtering
Husholdningsavfall og aviser/papir kastes i avfallsanleggets innkastsluker. Avfallet må tilpasses lukens diameter slik at det faller ned i oppsamlingstanken av egen tyngde. Det er satt opp glass/papir/papp container ved kommunenes miljøstasjoner i Skabos vei.

10. Plener
Bruk av plenen som snarveier skal unngås. Hundeeiere bør unngå å benytte fellesarealene våre som plener og blomsterbed som hundetoalett.
Alle bes hjelpe til med og holde våre omgivelser pene og ryddige, og etterlate fellesområder slik du selv ønsker å finne det.

Sjølystgården boligsameie
v/styret

Til seksjonseierne i Sjølystgården boligsameie

Innføringen av flyttegebyret
Som tidligere meddelt på sameiermøte har styret vedtatt innføring av et flyttegebyr på **kr 4 000,-** ved **skifte av husstand/beboere** i seksjon i boligsameiet. Seksjonseier er forpliktet til å betale flyttegebyret, som fastsettes årlig av styret. Gebyret påløper hver gang en husstand flytter inn i seksjonen. Dette gjelder for hver innflytting, enten det er leietakere eller eiere. Den som til enhver tid eier seksjonen når innflyttingen skjer, er forpliktet til å betale flyttegebyret. Ved salg belastes selgende seksjonseier for beløpet.
Dette gebyret har ikke betydning for den enkeltes ansvar for skadegjørende handlinger som medfører erstatningsansvar. Styret tar derfor forbehold om å fremsette krav om at kostnader for slike handlinger dekkes direkte av seksjonseier, i tillegg til flyttegebyret.
Dette gebyr må ikke forveksles med forretningsførers eierskiftegebyr.

Bakgrunnen for gebyret er den ekstraordinært store slitasje, skade, forsøpling samt styreadministrasjon som sameiets fellesarealer påføres ved hvert husstandsskifte grunnet ut- og innflytting. Flyttegebyret vil i fremtiden også dekke sameiets kostnader knyttet til skilting av postkasser og endring av ringetablåer ved inngangspartiene. Slik skilting og endring vil ikke bli foretatt før gebyr er innbetalt. Irregulær skilting ved papirlapper og lignende gir rett til fjerning fra styrets side.

Seksjonseier pålegges følgende:

1. Navn og kontaktinformasjon om nye leietagere/eiere **etter 30.11.2010** sendes sameiets forretningsfører: **OBOS Eiendomsforvaltning v/5634 Sjølystgården boligsameie, PB 6668 St. Olavs Plass, 0129 Oslo**.

2. Postkasseskilt og opplysninger om hva som skal stå på ringeklokkene bestilles ved e-post til **sjolystgaarden@gmail.com** eller til styrets postkasse i Messepromenaden 3 i god tid før nye leietagere/eiere flytter inn.

Med hilsen
Styret i Sjølystgården boligsameie
v/styreleder Hans P. Bjerring
hpb@ovf.no

Vedlegg:
Ut- og innflyttingsinstruks

Ut- og innflyttingsinstruks Sjølystgården boligsameie

Seksjonseierne i Sjølystgården boligsameie skal informere om følgende ved ut- og innflyttinger:

Til nye leietagere/eiere skal informeres:

1. Flytting av møbler og annet inventar skal skje ***via garasje i etasje U2*** med innkjøring fra Karenslyst Allè og ved hjelp av byggets heis. Er flyttebilen for stor til å komme ned i garasjen, må det benyttes traller for å transportere inventaret fra flyttebilen og ned til U2. Sameiet disponerer tralle. Den står vanligvis parkert i garasjeanlegget eller i gangene inn fra garasjen.
2. ***Trappene skal ikke benyttes til flytting av større inventar.*** Dersom gjenstandene er for store for heisene, må utvendig lift brukes. De vanlige flyttebyråene disponerer lift.
3. ***Heisdørene må ikke sperres***, da heisen i så fall stopper. For å holde dørene åpne i forbindelse med inn- og utlasting, må det benyttes ***egne nøkler som utlånes ved henvendelse til styret,*** se oppslag over styrets medlemmer i inngangspartiene.
4. Seksjonseier/utleier pålegges å informere nye eiere/leietagere om hvor seksjonens boder er – både kjellerbod og sykkelboder. Under ingen omstendighet skal sykler settes i inngangene eller transporteres til leilighetene via trappene eller heisene.
5. Seksjonseier/utleier pålegges å be nye eiere/leietagere vise stor forsiktighet ved inn- og utflyttinger for å unngå skader på fellesarealene. Ved skader utover normal slitasje tas forbehold om at seksjonseier vil bli holdt ansvarlig for kostnadene.

Til styret via sjolystgaarden@gmail.com eller styrets postkasse i Messepromenaden 3 før det foretas innflytting av nye beboere/eiere skal informeres:

1. Navn og annen kontaktinformasjon på de nye beboerne.
2. Nummer på leiligheten og navn som skal stå på ringetablået ved inngangsdør.
3. Navnene som skal stå på postkasseskiltene.

Styret for Sjølystgården Boligsameie, 4.11.2010

SJØLYSTSTRANDA DRIFTSAMEIE (SDS)
TRIVSELSREGLER FOR FELLESOMRÅDER

1. INNLEDNING

Trivselen på Sjølyststranda's fellesområder avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes av sameiermøtet og forvaltes av styret skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne.

2. FORMÅL

Trivselsreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av beboerne mener bidrar til et godt bomiljø. De skal gi retningslinjer for hvilken utfoldelse vi selv kan tillate oss, og i hvilke tilfeller vi kan påtale andre beboere for deres handlinger. Vi viser i denne sammenheng også til trivselsregler for hvert av Boligsameiene på Sjølyststranda.

3. GENERELL BRUK AV FELLESOMRÅDER

Det bør være ro mellom kl 23:00 – 08:00.
Av hensyn til beboere i de nederste etasjene bør alle vise forståelse og hensyn ved ferdsel utenfor gangveier på området.

4. HUSDYRHOLD/HUNDELUFTING OG MATING AV FUGLER

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område. Hundeeiere er ansvarlig for at hunden ikke legger igjen avføring eller graver i bed o.l. Hundelufting bør av disse grunner fortrinnsvis foregå utenfor våre fellesområder. Forøvrig gjelder Lov om hundehold. Støy og belastninger som følge av husdyrhold vil påtales dersom det er til sterk sjenanse for naboer. Mating av fugler må skje med omtanke overfor naboer og fellesskapet.

5. GRILLING

Grilling er ikke tillatt på fellesområder pga. varmeutvikling, os og røyk. Ved spesielle fellesarrangementer kan det eventuelt avtales unntak, som da skal være skriftlig godkjent av styret i SDS og meddelt sameierne.

6. SIKRING AV HOVEDINNGANGER OG GARASJEINNGANGER

Adkomster (dører og porter) skal aldri forlates ulåst. Hvis den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal døren trekkes i lås. Alle har et felles ansvar for å sikre området mot at uvedkommende kan få tilgang til bygninger. Eventuelle skader eller uheldige forhold bes meldt til styret i SDS eller boligsameiet.

7. BODER

Hver eier har en låsbar bod. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige gjenstander eller noe som avgir lukt i boden. Eierne frarådes sterkt å oppbevare verdigjenstander (inkl portåpner og/eller nøkler til leiligheten) i bodene.

8. GARASJE

Garasjen skal alltid holdes låst for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk. Det er hver sameiers ansvar å sørge for at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget: Kjør aldri ut/inn før du ser at porten er lukket. Legg aldri verdigjenstander i bilen!

9. BILKJØRING OG PARKERING

Bilkjøring på veiene inn i området er ikke tillatt, noe som også fremgår av skilting. Utrykningskjøretøyer er unntatt fra denne bestemmelsen.
Parkering ute og inne på området skal kun foregå på oppmerkede plasser. Områdene er skiltet med retningslinjer, og det er inngått avtale med parkeringsselskap om bøtelegging hvis ikke dette overholdes. Dette gjelder også garasjeanlegget. Det er foreløpig ikke planlagt egen gjesteparkering. Gjester må derfor parkere på avgiftsbelagte plasser i området.

10. AVFALLSHÅNDTERING

Husholdningsavfall og aviser/papir kastes i avfallsanleggets innkastsluker. Avfallet må tilpasses lukenes diameter slik at det faller ned i oppsamlingstanken av egen tyngde. Annet avfall må leveres på kommunens miljøstasjoner. Nærmeste container for glass, metall og kartong står ved innkjøringen til U1. Husk å brette sammen esker o.l før de legges i containeren. Alle bes hjelpe til med å holde våre omgivelser pene og ryddige.

11. TRIVSELSREGLER OG ANSVAR

Sameierne er ansvarlige for at trivselsreglene følges i hans/hennes husstand, også de personer sameiere har gitt adgang til bolig eller eiendommen forøvrig.

Dersom det oppstår skade som følge av overtredelse av trivselsreglene eller annen mangel på aktsomhet, vil sameier være erstatningspliktig.

Styret, Sjølyststranda Driftsameie
Juni 2008

V E D T E K T E R

for

Sjølystgården boligsameie, org. nr. 990 507 589

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 27.11.2018 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 21.06.2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sjølystgården boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 21. juni 2006.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 80 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 3 bnr. 642 i Oslo kommune, i henhold til oppdelingsbegjæring.

1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser /kjellerboder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

1-4 Medeierskap

Sameiet har rett og plikt til å være medeier i Sjølyststranda Driftssameie, gnr. 3, bnr. 417 og Sjølyststranda Garasjesameie, gnr. 303 bnr. 2 sammen med de øvrige eierseksjonssameiene på Sjølyststranda.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1

(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 i sameiet.

(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) Ved flytting betales et flyttegebyr. Dette gjelder hele husstanden enten ved overdragelse eller utleie.

(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.

(6) Sameiets rettigheter i Sjølyststranda Garasjesameie (SGS) gir Sameiet bruksrett blant annet til boder. Sameiet skal disponere bodene slik at alle seksjonseiere har bruksrett til hver sin sportsbod, enten i Sameiets egen eiendom, eller i Garasjesameiet.
Sameiets rettigheter i det underjordiske anlegget gir sameiet bruksrett bl.a. til boder. Sameiet skal disponere bodene slik at alle seksjonseiere har bruksrett til hver sin sportsbod, evt. sportsbod kombinert med klesbod, enten i sameiets egen eiendom, eller i det underjordiske anlegget.

(7) Sjølyststranda Driftssameie (SDS) forvalter utomhusarealene i byggeprosjektet Sjølyststranda, gnr. 3 bnr. 417 i Oslo og miljølokket over E 18. SDS er ansvarlig for drift og vedlikehold av nevnte eiendom. Eierseksjonssameiene på Sjølyststranda eier en andel av nevnte eiendom ved overtakelse av hjemmel til en forholdsmessig andel av eiendommen (tingsrettslig sameie).
(8) 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.

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

3-2 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. Sameiets parkeringsplasser

Sameiet disponerer ingen parkeringsplasser.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

(6) Årsmøtet fastsetter skriftlige retningslinjer for montering av utelamper på balkonger, markiser, utvendige persienner, parabolantenner og lignende på byggets fasader, herunder på/i balkonger. Slike innretninger kan kun settes opp i samsvar med sameiets retningslinjer. Balkonger skal for øvrig brukes og møbleres i overensstemmelse med gjeldende FDV-instruks for sameiet.

(7) Sameiet har ikke ansvar for vedlikehold og utskifting av membran som ligger i grunnen over det underjordiske anlegget tilhørende Sjølyststranda Drift AS, men driftsselskapet har rett til å benytte adkomst over Sameiets eiendom for å utføre nødvendig vedlikehold m.m. på driftsselskapets eiendom samt membran som ligger på Sameiets eiendom.

(8) Sameiere som har fått tildelt bod i driftsselskapets underjordiske anlegg skal for egen regning sørge for renhold og annet vedlikehold av egen bod, herunder evt. vedlikehold og utskifting av lås til boden.

(9) Styret kan gjennomføre pålegg som blir gitt sameiet av offentlige myndigheter, og sameierne er forpliktet til å betale omkostninger for dette i overensstemmelse med de prinsipper om kostnadsdekning som følger av vedtektene.

(10) Det utarbeides årlig forslag til vedlikeholdsprogram for de fellesområder som omfattes av sameiets felles forpliktelser, jfr. § 11, som fremlegges på årsmøtet for godkjennelse.

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes 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.

(3) Av sameiets kostnader til fjernvarme skal 50% fordeles likt mellom sameierne og 50 % fordeles etter sameiebrøken. Dersom fjernvarmen erstattes som energikilde for oppvarming og varmt tappevann, skal den samme kostnadsfordeling gjelde for den nye energikilden.

(4) Sameiet er forpliktet til å dekke en forholdsmessig andel av SDS' kostnader til drift og vedlikehold av utomhusarealene og miljølokket og SGS' drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

(5) Alle kostnader som følger av Sameiets forpliktelser i forhold til SDS og SGS, herunder kostnader forbundet med bruksrett til boder, utgjør en del av Sameiets felleskostnader. Sameiere som har ervervet evigvarende bruksrett til parkeringsplass i SGS' anlegg, vil bli belastet drifts- og vedlikeholdskostnader for egen/egne p-plass(er).

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 andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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.

8-7 Sameiets eierinteresser i SDS og SGS
Med mindre årsmøtet bestemmer noe annet, skal et styre- eller varamedlem representere Sameiets eierinteresser i Sjølyststranda Driftssameie og Sjølyststranda Garasjesameie. Herunder avgi stemme på vegne av Sameiet på disse selskapers årsmøter og eventuelt delta i disse selskapers styrer.

9. Årsmøtet

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

(2) 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 april. 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 en tiendedel av seksjonseierne fremsetter skriftlig krav om 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 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 årsberetning/årsrapport
- behandle styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

- behandle vederlag til styret

(3) Årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

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 stede 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.

(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
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 sameier selv ansvarlig for å tegne

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

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) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) 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, 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.

VEDTEKTER
FOR
SJØLYSTSTRANDA GARASJESAMEIE

Vedtatt på ordinært sameiermøte 14.05.2019
Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte den 13.12.2007.
Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte den 19.11.2008.
Sist endret på ordinært sameiermøte 14.05.2019

Gnr. 303 bnr.2, i Oslo kommune

§ 1
Navn

Sameiets navn er Sjølyststranda Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr 303 bnr 2 i Oslo som inneholder et garasjeanlegg i en egen fradelt eiendom under bakkenivå innenfor utbyggingsområdet Sjølyststranda. Eiendommen inneholder i tillegg boder og tekniske rom.

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

Sameiet består av 7 sameiere med en sameieandel og sameiebrøk som fordeler seg som følger:

Sameiere	Eiendom	Bygg	Sameierbrøk
1. Bestumkilen Boligsameie,	gnr. 3, bnr. 640	A4	2038/18805
2. Karenslyst Plass Boligsameie,	gnr. 3, bnr. 643	A7	4238/18805
3. Sjølystgården Boligsameie,	gnr. 3, bnr. 642	A6	1827/18805
4. Sjølystpromenaden Boligsameie,	gnr. 3, bnr. 641	A5	2078/18805
5. Skøyentorget Eierseksjonssameie,	gnr. 3, bnr. 638	A1	3277/18805
6. Hoffselva Boligsameie,	gnr. 3, bnr. 639	A3	2344/18805
7. Sjølyststranda Parkering AS,	org. nr: 986.662.774		3003/18805

Skøyentorget borettslag eier en samleseksjon bolig i Skøyentorget Eierseksjonssameie og er indirekte representert i garasjesameiet gjennom styret i sitt eierseksjonssameie.

§ 3
Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner (spesialrom) for bebyggelsen som ligger over eiendommen innenfor området Sjølyststranda til beste for eierne av sameiet.
Drift av anlegg som betjener bebyggelsen, ivaretas for egen regning av den enkelte eier av anlegget.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr §§ 6-8, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, 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.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom, 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 som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 14.

§ 5
Rettslige disposisjoner over sameieandel

Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken.

Sameierene kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter og sammen med den samlede bebyggelse som arealene skal betjene. Skjøte på slik sameieandel skal 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. Dersom disposisjonen krever vedtak av sameiermøtet, må slikt vedtak foreligge før disposisjonen er gyldig. Begrensningene i den rettslige råderett fastsatt i denne paragraf gjelder ikke for Sjølyststranda Parkering AS, jf § 7 nr 1.

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. § 7 nr 1.

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

§ 6

Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)
Eiendommen har pr 1. juni 2007 590 p-plasser for bil og 37 p-plasser for motorsykkel. De som har ervervet bruksrett til disse p-plassene, og som ikke er sameiere iht. § 2, skal få tinglyst sin bruksrett.

1. P-plasser knyttet til boliger
Ved tinglysing knyttes bruksretten til en eierseksjon eller borettslagsandel i et av boligselskapene som er sameiere iht § 2. Den tinglyste bruksrett følger dermed med ved eierskifte av eierseksjon eller borettslagsandel i boligselskap som nevnt.

3. P-plasser tilhørende Sjølyststranda Næring AS, org.nr. 911 807 106
Sjølyststranda Næring AS får tinglyst bruksrett til et nærmere bestemt antall p-plasser.

4. P-plasser tilhørende Sjølyststranda Parkering AS (heretter:SPAS)
Samtlige p-plasser i eiendommen som det ikke blir tinglyst bruksrett til iht pkt. 1-3 ovenfor, disponeres eksklusivt av Sjølyststranda Parkering AS .

Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på de nevnte rettighetshavere slik det fremgår av vedlagte bruksplan – Vedlegg 1.

§ 7
Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

1. Salg og annet eierskifte

a) P-plasser knyttet til boliger

Tinglyst bruksrett til p-plass kan ikke overføres til andre enn boligselskapene som er sameiere iht § 2 eller til eier av eierseksjon eller borettslagsandel i et av disse boligselskapene. Slikt eierskifte er ikke gyldig, og kan ikke tinglyses, uten at det først foreligger godkjenning fra sameiets styre. Styret står fritt mht å nekte eierskifte.

Der hvor bod er plassert i bakkant av en p-plass, skal p-plass og bod alltid disponeres av samme rettighetshaver. Eierskifte av slik p-plass kan derfor ikke gjennomføres uten at bruksrett til boden følger med. Eierskifte av slik bruksrett kan ikke foretas uten at rettighetshaver påviser at den bolig som rettigheten har tilhørt disponerer bod i samsvar med offentlige krav også etter at eierskiftet er gjennomført.

Dersom det gjennomføres eierskifte av eierseksjon/borettslagsandel uten at tilhørende bruksrett til p-plass overdras samtidig, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommende bruksrett til p-plass selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper til bruksretten som er eier av eierseksjon eller borettslagsandel i et av boligselskapene som er sameiere, jf § 2.

b) P-plasser som tilhører SPAS og Sjølyststranda Næring AS

SPAS kan likevel selge eller overføre sine p-plasser enkeltvis eller samlet. SPAS har herunder rett til å tinglyse bruksretter til p-plass til fordel for dem som erverver slik bruksrett fra SPAS. SPAS har også rett til å utstede og tinglyse skjøte for hver bruksrett til p-plass som blir solgt.

Dersom SPAS ønsker å selge parkeringsplasser til andre enn seksjonseiere på Sjølyststranda, gis SGS fortrinnsrett til kjøp av plassene samlet til markedspris. Dette gjelder kun ved førstegangs overdragelse.

SPAS er også berettiget til å selge bruksrettighetene til p-plassene, tinglyse disse rettighetene til fordel for kjøperne, for deretter å utstede og tinglyse skjøte for hele eller deler av sin eierandel til fordel for de øvrige sameierene iht § 2. Slik overskjøting skal i så fall gjennomføres vederlagsfritt for de øvrige sameierene, og med tilnærmet lik eierandel på hver.

For Sjølyststranda Næring AS, og for evt. senere rettighetshavere til p-plassene som tilhører Sjølyststranda Næring AS, gjelder begrensningene mht salg/eierskifte i § 7 nr 1 a) tilsvarende. Dersom ingen kjøpeberettiget iht § 7 nr 1 a) er interessert i å kjøpe p-plassen(e), kan p-plassen(e) selges til andre forutsatt at styret gir sitt samtykke.

SPAS og Sjølyststranda Næring AS skal primært benytte den ytre del av 2U for sitt bruk.

2. Utleie av p-plass

Parkeringsplassene kan leies eller lånes ut til beboere på Sjølyststranda uten styrets behandling eller samtykke.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan leies eller lånes ut til andre enn til beboere på Sjølyststranda etter følgende retningslinjer;

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre
- Styret skal til enhver tid føre lister over dem som har meldt fra til styret ønske om å leie hhv leie ut parkeringsplass
- Beboere på Sjølyststranda som står på listen som føres av Styret, skal ha fortrinnsrett til leie/lån på ellers like vilkår når utleie skjer for perioder ut over 1 måned av gangen. Bruk at fortrinnsretten forutsetter at styret gjør fortrinnsretten gjeldende innen 14 dager fra mottakelse av skriftlig varsel om utleie/utlån.
- Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet, har sameiets styre rett til å kreve 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.

SPAS og Sjølyststranda Næring AS, som disponerer p-plasser uten at p-plassene er knyttet til en bolig på Sjølyststranda, kan leie ut sine p-plasser til andre enn beboere på Sjølyststranda uten de begrensninger som følger av § 7 nr 2.

3. HC-plasser – omfordeling av p-plasser

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handicap-plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av Vedlegg 1. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som enten er eier av eierseksjon eller borettslagandel i et av boligselskapene på Sjølyststranda, jf § 2, og som har handicap som tilsier behov for en slik plass. Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem 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 p-plasser, 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 kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer.

4. Strøm/ladeplasser for elbiler

Beboer som eier bruksrett til parkeringsplass i garasjeanlegget(U1 og U2), har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre dette er godkjent og avtalt skriftlig med styret i SGS.

Det er mulig for den som har bruksrett til garasjeplass å sette opp ladepunkt til elbil på sin garasjeplass. Installasjon skal skje via styret. Ansvaret for og utgiftene til installasjon og drift, inklusive strøm- og nettleie av ladepunktet, bekostes av den som har bruksrett til plassen. Det må inngås en kontrakt mellom rettighetshaver av garasjeplassen og garasjesameiet.

Styret i SGS er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

§ 8
Boder

Eiendommen har 225 boder. Bruksrett til bodene er i bruksplanen, Vedlegg 1, fordelt mellom sameierene.

Eventuelle boder som iht Vedlegg 1 ikke er tildelt noen, disponeres av SPAS, som har rett til å selge og tinglyse bruksrett til slike boder.

Bestemmelsen i § 7 nr 1 om eierskifte av p-plass med bod i bakkant gjelder tilsvarende for eierskifte av bod, dvs at bod og p-plass skal disponeres av samme rettighetshaver, og offentlige krav om bod skal etter eierskiftet være oppfylt for den bolig som avgir bruksretten til boden.

§ 9

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Det enkelte sameie kan representeres med en vararepresentant utgått fra eget sameies styre, som har de samme rettigheter som det faste styremedlem.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierene om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret 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. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiemøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår,
3. Valg av styre,
4. Valg av revisor

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 10

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to 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 ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 9.

§ 11

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.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Så lenge SPAS er sameier, jf. § 2, kan ikke vedtektene endres uten SPAS' samtykke.

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 § 15.
3) endring av denne bestemmelse

Dersom SPAS overfører hele eller deler av sin eierandel, plikter Sameiet å endre og tilpasse vedtektene til de nye eierforholdene bl.a. ved at eierbrøken i § 2 endres. Vedtektsendring som følge av slik endring i eierforholdene vedtas med simpelt flertall selv om endringen indirekte får konsekvenser for fordelingen av felleskostnadene. SPAS' overføring av hele eller deler av sin eierandel er gyldig selv om Sameiet ikke endrer vedtektene iht denne bestemmelsen.
Sameiet kan ikke vedta å selge eller bortfeste hele eller vesentlige deler av eiendommen uten tilslutning fra samtlige sameiere.

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

§ 12
Styret

Sameiet skal ha et styre på 6 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Det enkelte sameie kan representeres med en vararepresentant utgått fra eget sameies styre, som har de samme rettigheter som det faste styremedlem.

<u>Styrets medlemmer skal velges som følger:</u>
Alle sameiere iht. § 2 velger hver ett styremedlem. Sameierene plikter ikke å velge styremedlem så fremt minst 3 av de øvrige sameierene har valgt et styremedlem for den aktuelle perioden.

Styrets leder og styremedlemmer velges for 1 år. Som styremedlemmer i sameiet kan bare velges personer som er styremedlemmer i de respektive styrer for boligselskapene som er sameiere iht § 2.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan

ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 13
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

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

§ 14
Ordensregler

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

§ 15
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Innehaver av bruksrett til bod plikter for egen regning å vedlikeholde egne boder, herunder vedlikehold og utskifting av dør og lås til bodene.

Ved felles rengjøring av garasjeanlegget, og der dette er varslet, plikter den enkelte å rydde/fjerne sitt kjøretøy og etterkomme pålegg relatert til renhold fra styret. Unnlatelse av å etterkomme vedtekter og pålegg kan føre til borttauing på eiers regning og risiko.

§ 16
Felleskostnader

Felleskostnader skal fordeles på dem som har bruksrett til p-plasser og sameierene etter følgende **kostnadsfordelingsbrøk:**

Bestumkilen Boligsameie, gnr. 3 bnr. 640	A4	623 / 46.765	1,51 %
Karenslyst Plass Boligsameie, gnr. 3 bnr. 643	A7	1.360 / 46.765	2,92 %

Sjølystgården Boligsameie, gnr. 3 bnr. 642	A6	544 / 46.765	1,16 %
Sjølystpromenaden Boligsameie, gnr. 3 bnr. 641	A5	748 / 46.765	1,60 %
Skøyentorget eierseksjonssameie, gnr 3 bnr 638	A1	623 / 46.765	1,33 %
Hoffselva Boligsameie, gnr 3 bnr 639	A3	842 / 46.765	1,80 %
Rettighetshavere til p-plasser (70,935*589 plasser)		41.781 / 46.765	89,34 %
Rettighetshavere til MC-plasser (17,729*9 plasser)		160 / 46.765	0,34 %
			1,39 %

Ved fastsettelsen av kostnadsfordelingsbrøken er felles kjøre- og adkomstarealer fordelt med en like stor andel pr kvadratmeter på parkeringsarealet og arealet til boder og tekniske rom. Parkeringsarealene (inklusiv sin andel felles kjøre-og adkomstarealer) er vektet 3 ganger høyere enn arealet til boder og tekniske rom (inklusive sin andel felles kjøre-og adkomstarealer).
Sjølyststranda Parkering AS disponerer ikke arealer til boder og tekniske rom, og betaler derfor felleskostnader kun på grunnlag av de parkeringsarealene (inklusiv sin andel felles kjøre-og adkomstarealer) som selskapet disponerer.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:
a) eiendomsforsikring, jf § 19,
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
c) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
d) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
e) vaktmesterrom,
f) renhold av fellesarealer
g) kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer.

Felleskostnadene som iht kostnadsfordelingsbrøken skal betales av rettighetshavere til p-plasser, skal fordeles med et likt beløp pr p-plass. Det samme gjelder for kostnadene som skal fordeles på MC-plassene. Den som enten på grunnlag av vedtektsbestemmelse eller tinglyst erklæring, er rettighetshaver til p-plass og/eller MC-plass, er ansvarlig for å betale disse felleskostnadene. Rettighetshaver med tinglyst bruksrett er ansvarlig for felleskostnadene inntil det er tinglyst erklæring med ny rettighetshaver.
Dette utgjør (41.781 / 589) ≈ 70,9 / 46.765 for hver p-plass for bil og (160 / 9) ≈ 17,7 / 46.765 for hver p-plass for MC.

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks sameieandel eller bruksrett til parkeringsplass er overlevert til sameier eller rettighetshaver.

§ 17
Betaling av felleskostnader

Styret kan bestemme at både den enkelte sameier og rettighetshavere til p-plass innen den 1. i hver måned forskuddsvis skal innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 18
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlige for forpliktelser som er gyldig stiftet iht kompetansebestemmelsene i vedtektene.

§ 19
Forsikring

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

VEDTEKTER
FOR
SJØLYSTSTRANDA DRIFTSSAMEIE

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 1. september 2006
(endret 18.05.16, sist endret 03.06.2025)

§ 1
Eiendommen - eierforhold

Eiendommen gnr. 3, bnr. 417, i Oslo ligger i sameie mellom eierne. Eiendommen består av felles utomhusarealer mellom bebyggelsen på Sjølyststranda samt miljølokket over E-18. Eiendommen har følgende eiere med følgende eierandeler:

A1 Skøyentorget Eierseksjonssameie Karenslyst Alle 40 - 50 gnr. 3, bnr. 638 11 576 / 40 613 (28,5%)
A3 Hoffselva Boligsameie Hoffselvpromenaden 2 og 4 gnr. 3, bnr. 639 4 910 / 40 613 (12,1%)
A4 Bestumkilen Boligsameie Messepromenaden 9 og 11 gnr. 3, bnr. 640 4 355 / 40 613 (10,7 %)
A5 Sjølystpromenaden Boligsameie Messepromenaden 5 og 7 gnr. 3, bnr. 641 4 355 / 40 613 (10,7 %)
A6 Sjølystgården Boligsameie Messepromenaden 1 og 3 gnr. 3, bnr. 642 4 626 / 40 613 (11,4 %)
A7 Karenslyst Plass Boligsameie Messepromenaden 2 - 10 gnr. 3, bnr. 643 10 665 / 40 613 (26,3 %)

Vedtektene regulerer sameierenes bruk av eiendommen samt de forpliktelser sameierene har til å dekke kostnader m.v. For øvrig kommer lov om sameige av 18. juni 1965 til anvendelse på forhold som ikke er regulert i vedtektene.

§ 2
Bruk av Eiendommen

Sameierene kan benytte hele eiendommen til det den er beregnet til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene ellers. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Det skal ikke settes opp gjerde eller annet som hindrer andre sameieres bruk av deler av eiendommen.

§ 3
Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av 6 medlemmer, ett medlem fra hver av sameierene, jf. § 1. Styremedlemmer velges for 2 år om gangen. Som styremedlemmer kan bare velges personer som er styremedlemmer i de respektive styrene for de sameiene som de skal velges av iht. til det ovenstående. Det enkelte sameie kan representeres med en vararepresentant utgått fra eget sameies styre, som har de samme rettigheter som det faste styremedlem.

Styret bestemmer hvordan vedlikehold og drift av eiendommen skal organiseres og utføres, og hvilke fullmakter som skal gis i den forbindelse.

Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Styrets vedtak protokolleres, og protokollen undertegnes av de tilstedeværende medlemmer.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av representantene er tilstede. Ved stemmelikhet blir stemmen til styrets leder avgjørende, og i hans fravær vil den valgte møteleders stemme ha tilsvarende betydning.

Styret skal sørge for at eiendommen vedlikeholdes slik at den til enhver tid, så langt det er mulig, kan brukes i samsvar med formålet, og slik at alle offentlige krav oppfylt.

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

§ 4
Sameiermøte

Sameiets øverste organ er sameiermøtet der alle sameiere har møte- og stemmerett. Tid og sted for sameiermøte bestemmes av styret og innkalling skjer med minst 8 dagers varsel.

Forslag til planer, budsjett og andre saker som skal behandles på sameiermøtet må bekjentgjøres for sameierene senest samtidig med innkallingen. Forslag til saker som skal tas opp på sameiermøtet må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer. Alle sameiere kan kreve saker tatt opp på sameiermøtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i saker som er satt opp i innkallingen.

På sameiermøtet stemmer sameierne etter eierandel i henhold til § 1. Leder for sameiets styre leder sameiermøtet frem til valg av møteleder er gjennomført. Protokoll fra sameiermøtet med sameiermøtets beslutninger bekjentgjøres for sameierene.

Sameiermøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene. Tiltak som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold samt vedtektsendringer kan vedtas av sameiermøtet med 2/3 flertall. Endringer i fordelingen av felleskostnader kan bare vedtas med tilslutning fra de sameiere som endringen gjelder.

Sameiermøtet behandler:
- Årsberetning
- Revidert regnskap
- Innkomne forslag
- Planer og budsjett for kommende år, herunder fastsettelse av eiernes bidrag
- Valg av styre
- Valg av revisor
- Fastsettelse av godtgjørelse for styrets medlemmer

Styrehonorar til Sjølyststranda driftssameie skal reguleres årlig med Konsum pris indeks for foregående år.

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller minst 2 av sameierene fremmer skriftlig krav om det overfor styret. Ekstraordinært sameiermøte avvikles etter samme bestemmelser som ordinært sameiermøte så langt disse regler passer. Sameierene kan innkalles med minst 3 dagers varsel.

§ 5
Fordeling og innkreving av felleskostnader

Sameiets kostnader fordeles forholdsmessig etter eierandel i henhold til § 1.
Styret kan innkreve forskuddsvis betaling av felleskostnader til neste års vedlikehold med forfallstidspunkter fastsatt av styret. Endelig avregning foretas etter at sameiermøtet har godkjent regnskapet for foregående år.

Plikt til dekning av felleskostnader begynner å løpe i det sameierne overtar sine respektive eiendommer med påstående bebyggelse på Sjølyststranda fra utbygger.

Fjernvarme:
Kostnader for fjernvarme fordeles etter reelt forbruk pr. sameie etter månedlige avlesninger av måler pr. sameie.
Varmetap, differanse mellom totalt forbruk og målt forbruk, fordeles etter nåværende brøk.

§ 6
Oppløsning og forkjøpsrett

Sameiet kan ikke oppløses uten samtykke fra samtlige sameiere. Sameierene har ikke forkjøpsrett når sameieandel skifter eier.

ooOoo

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

LPO Arkitekter AS
Postboks 7033 Majorstuen
0306 OSLO

Dato: 09.08.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200208548-306 Saksbeh: Nina Marie Fjose | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 7033 Majorstuen, 0306 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - DRAMMENSVEIEN 154

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Plan- og bygningsetaten legger til grunn at mangler av mindre vesentlig betydning oppgitt i kontrollerklæringer ved søknad om midlertidig brukstillatelse nå er utført.

Det forutsettes 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.

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.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

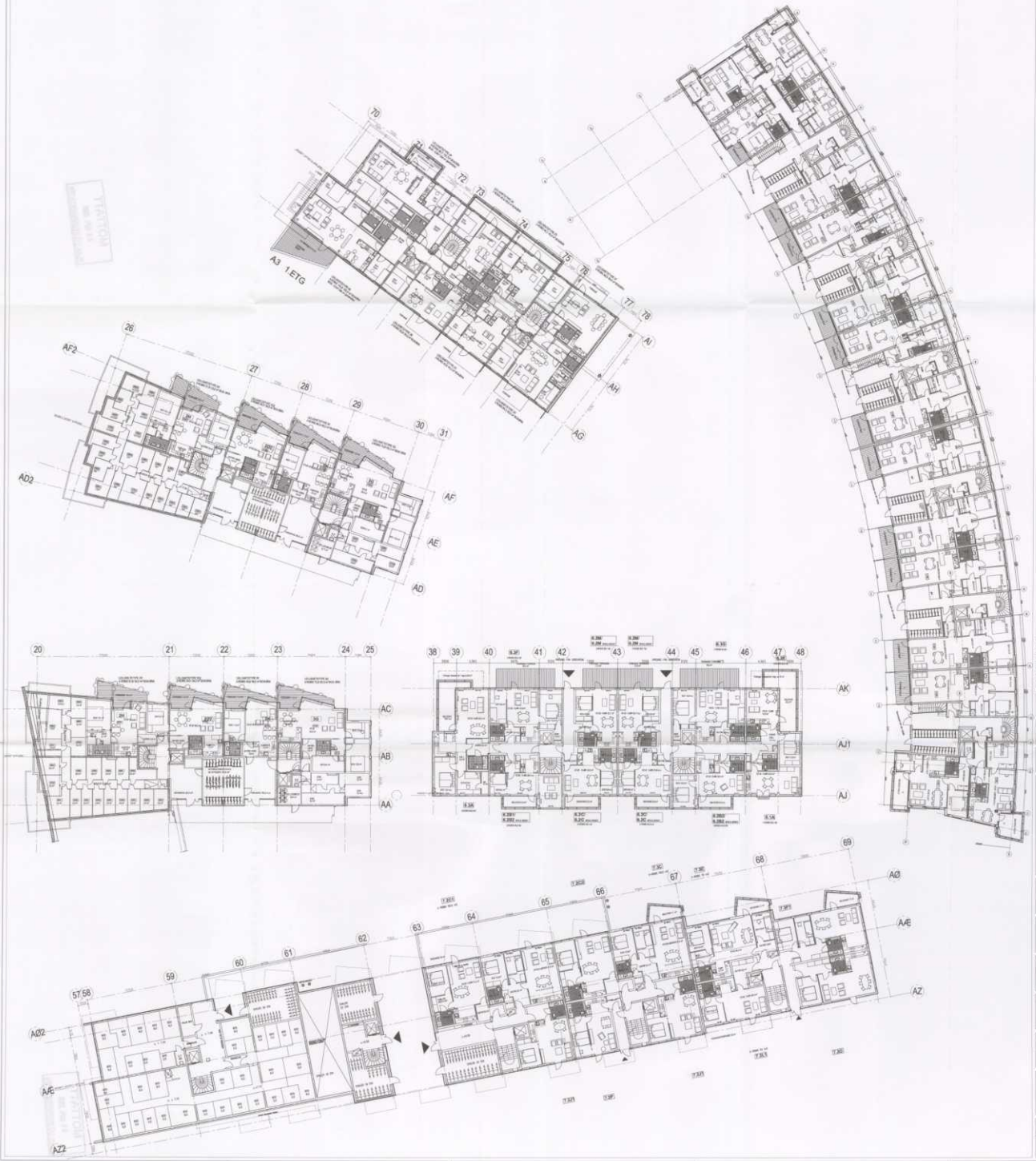
Sluttrapport for avfallshåndtering er ennå ikke behandlet. Tilleggsdokumentasjon som beskrevet i brev av 31.07.2013 må sendes Plan- og bygningsetaten snarest.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.08.2013 av:

Nina Marie Fjose - Saksbehandler
Jostein Eidsvåg - for enhetsleder Anne Torill Halse

Kopi til:
Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke, Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO



SJØLYSTSTRANDA BOLIGER

RAMMESØKNAD

A-A0-1-0010 | C 08

SJØLYSTSTRANDA

VEIDEKKE ASA

LPO arkitekter AS

4B Arkitekter as

TECHNO CONSULT

ITECH AS

E-18

OVERSIKTSPLAN
PLAN 1, INNGANGSPLAN

14146	09.09.2002		1:200
	A-A0-1-0010		C 08

Begjæringsskjemaet sendes til
Oslo kommune, ORG.NR. 971 040 823
Plan- og bygningsetaten,
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

TINGLYST
DAGBOKNR. 291092
21 JUNI 2006
STATENS KARTVERK

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	3	642		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
922167559	Stiftelsen Norges Varemesse		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	39		11	B	41		21	B	45		31	B	43	
2	B	49	B	12	B	41	B	22	B	41		32	B	45	
3	B	49	B	13	B	45	B	23	B	41	B	33	B	41	
4	B	84	BG	14	B	32		24	B	45	B	34	B	41	
5	B	61	G	15	B	84	B	25	B	32		35	B	45	B
6	B	40	BG	16	B	43		26	B	84	B	36	B	32	
7	B	40	G	17	B	70	B	27	B	43		37	B	84	B
8	B	60	BG	18	B	69	B	28	B	70	B	38	B	43	
9	B	43	G	19	B	43	B	29	B	69	B	39	B	70	B
10	B	45		20	B	43		30	B	43	B	40	B	69	B
SUM BRØK	510			SUM BRØK	511			SUM BRØK	513			SUM BRØK	513		

SUM BRØK (TELLERE) 4626 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Doknr: 291092 Tinglyst: 21.06.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

Sjølyststranda Hus A6

Begjæring. Eiendommen gnr. /bnr. begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterfølgende fordelingsliste

Fra og med s.nr 41

Overført sum tellere snr. 1-40= 2047

s.nummer	formål	brøk (teller)	tilleggsareal
41	B	43	B
42	B	43	
43	B	45	
44	B	41	
45	B	41	B
46	B	45	B
47	B	32	
48	B	59	B
49	B	43	
50	B	69	B
51	B	69	B
52	B	43	B
53	B	58	B
54	B	45	
55	B	41	B
56	B	41	B
57	B	45	B
58	B	59	B
59	B	43	
60	B	70	B
61	B	69	B
62	B	43	B
63	B	58	
64	B	45	
65	B	41	B
66	B	41	B
67	B	45	B
68	B	78	B
69	B	51	B
70	B	72	B
71	B	72	B
72	B	50	
73	B	78	B
74	B	78	B
75	B	51	B
76	B	72	B
77	B	72	B
78	B	50	B
79	B	78	B
80	B	111	B
81	N	192	
82	N	157	
Sum tellere s.nr 1-82		4626	

Dato: Partenes underskrifter:

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☒	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☐	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæingen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 18/4-06		BJØRN LIND	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

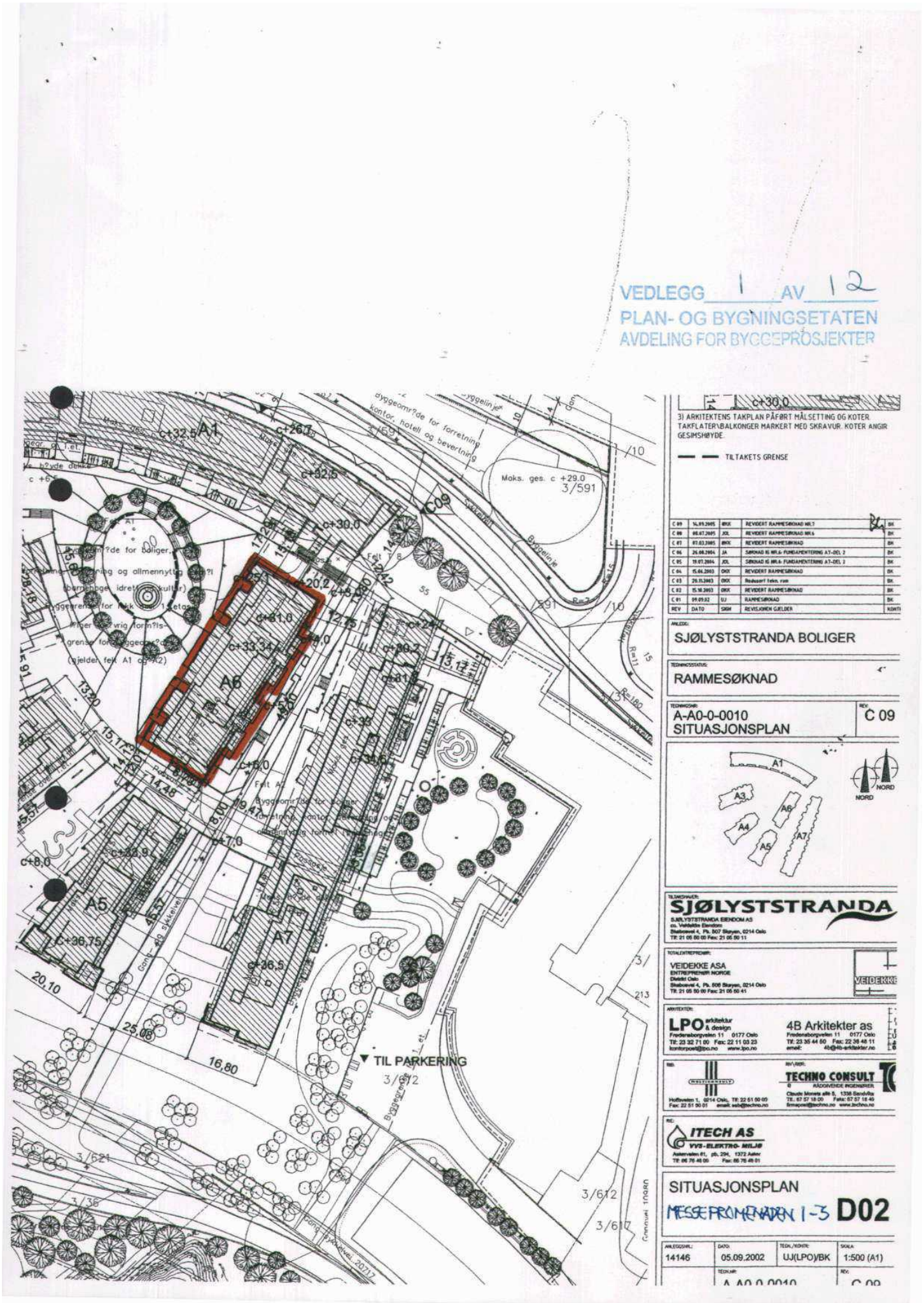
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
3	642		1-82	**i Oslo kommune**

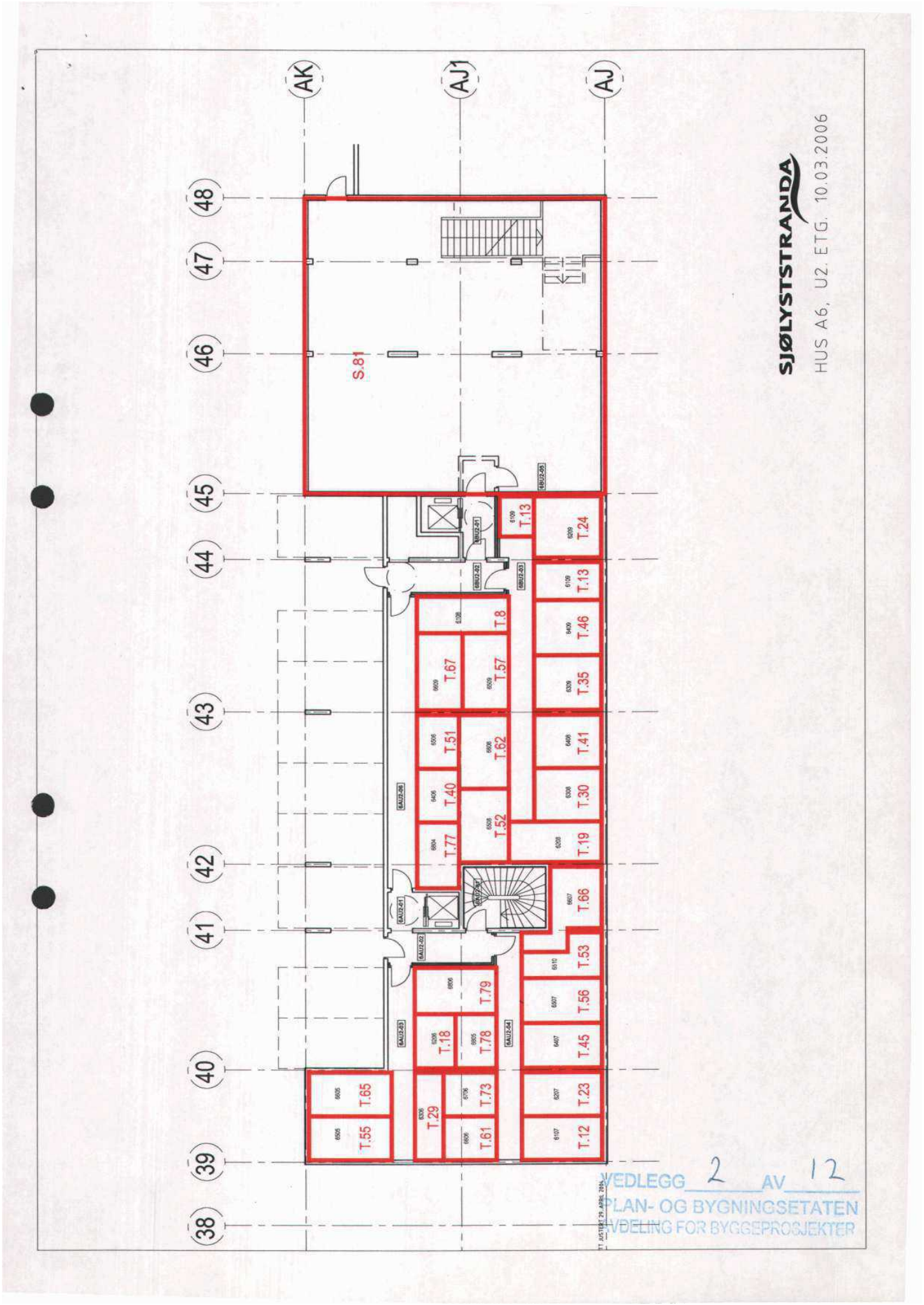
Dato	Underskrift	Stempel
31/5-2006	Bent Danielsen	Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

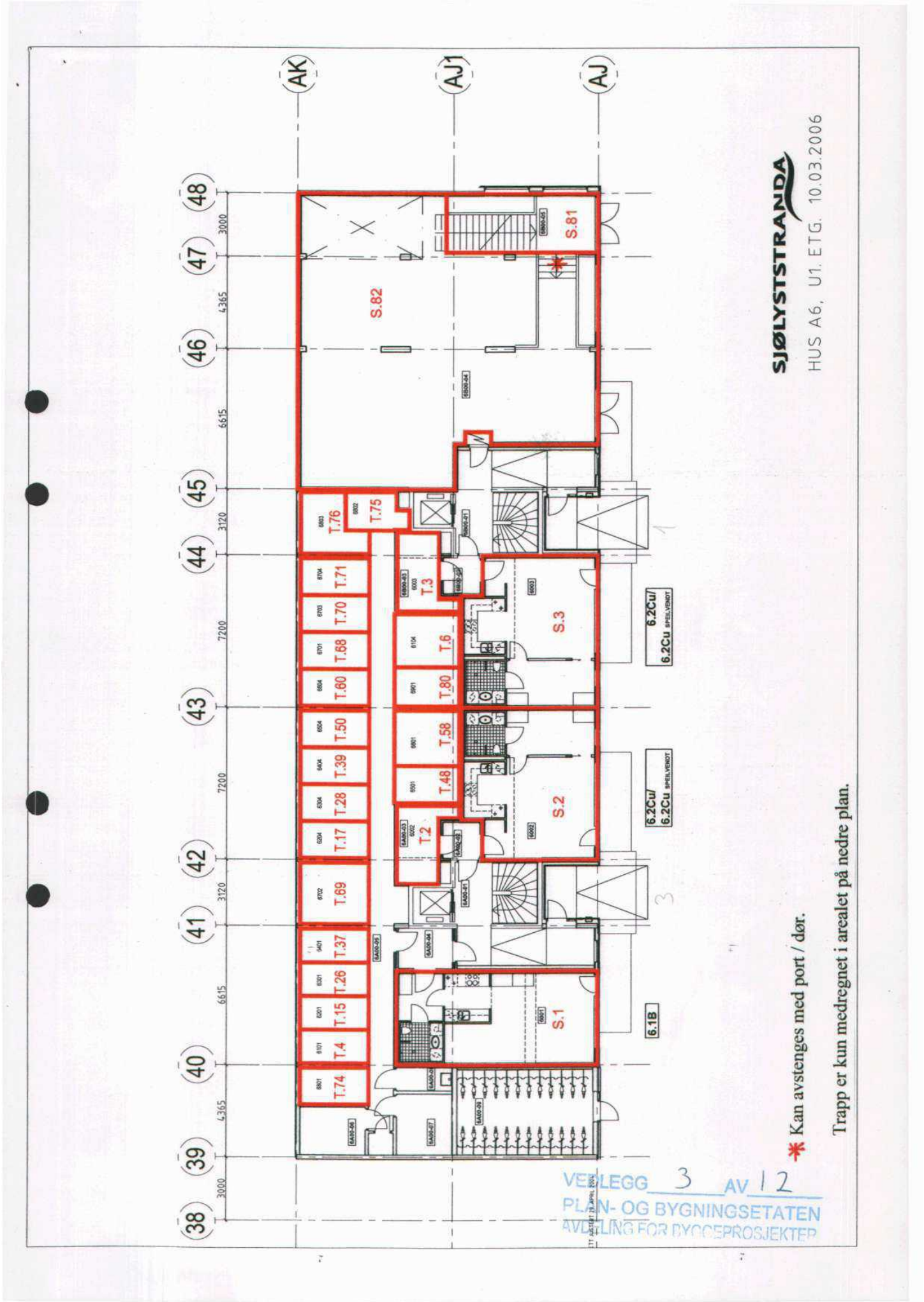
Noter:

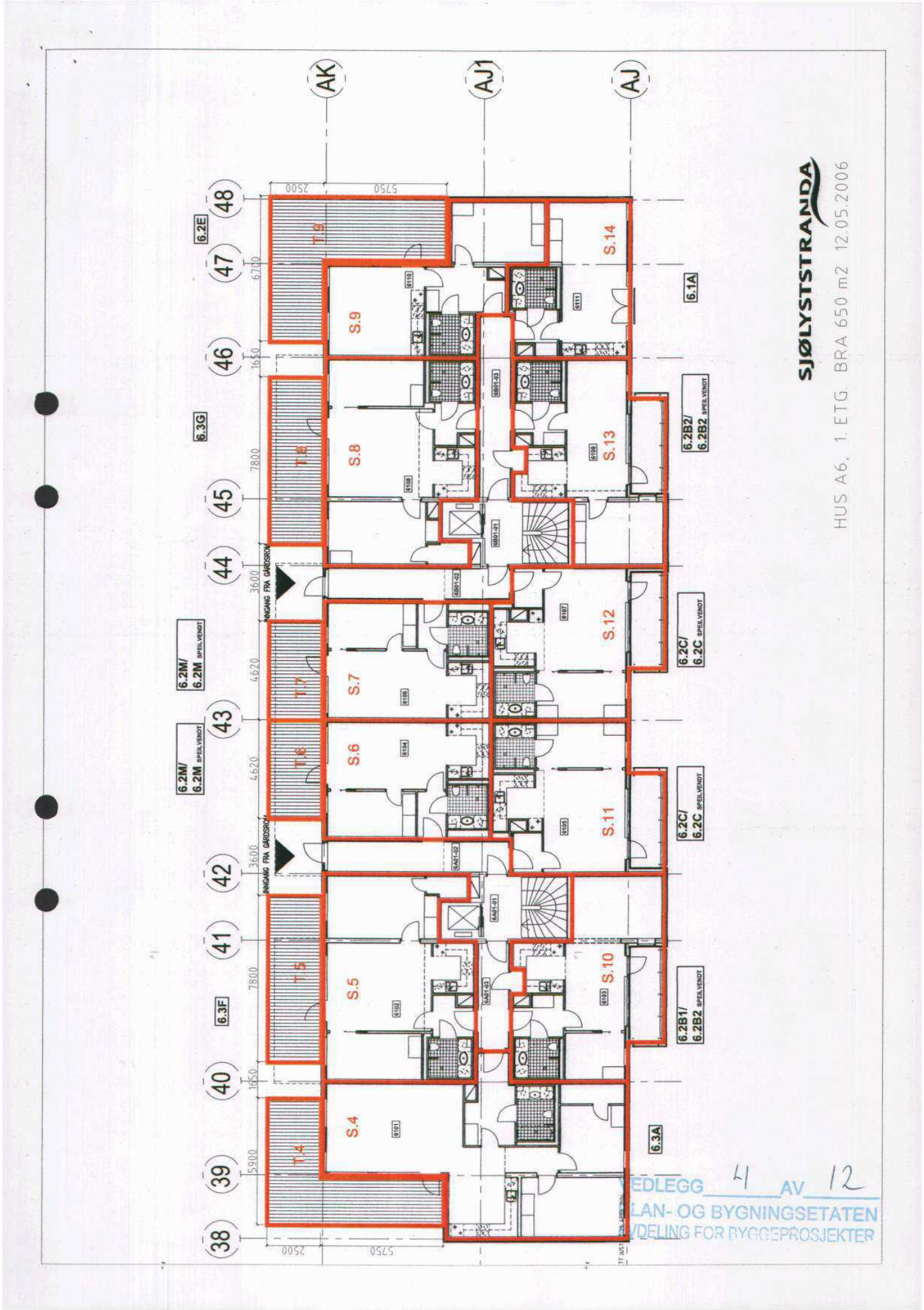
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

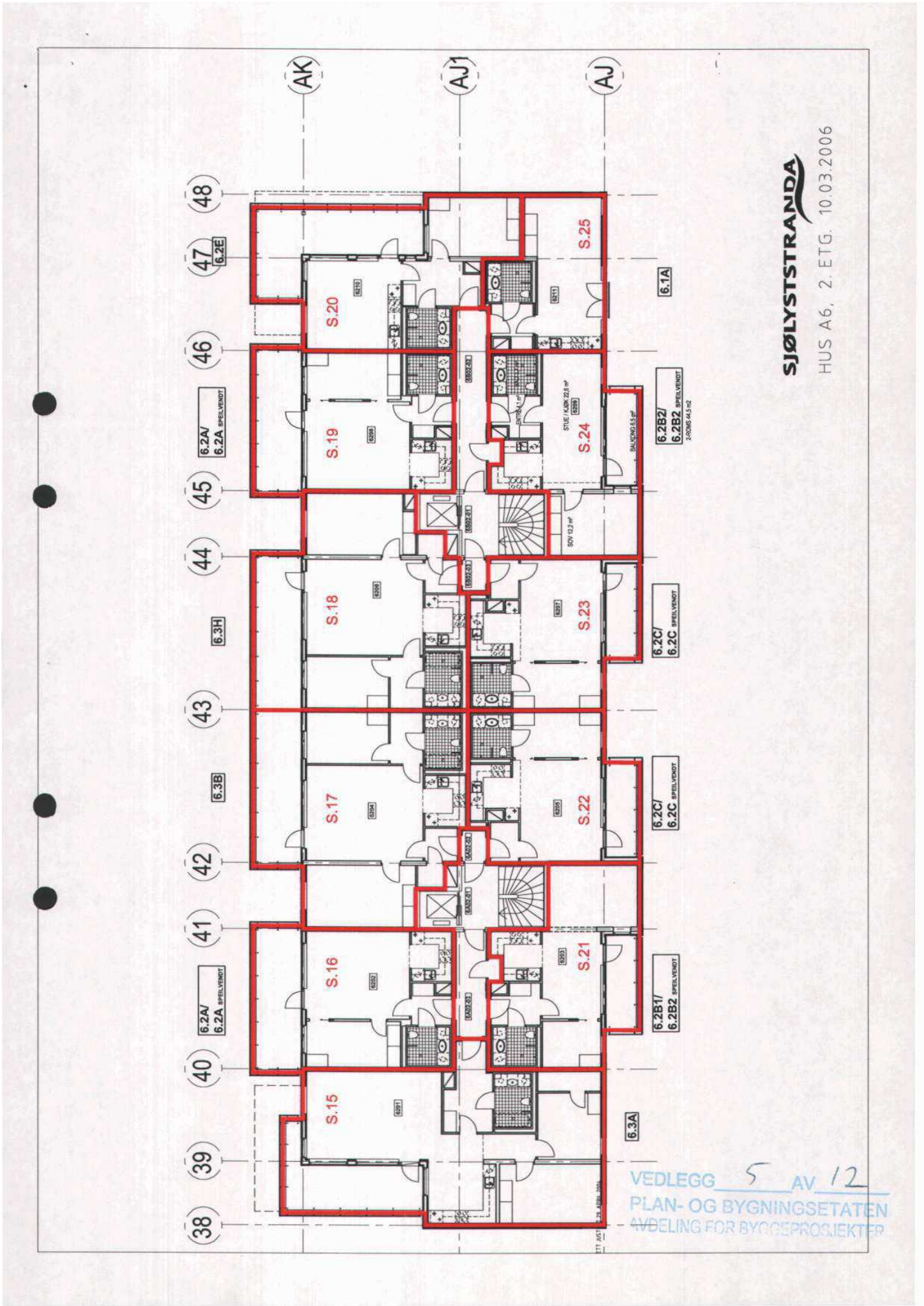
VEDLEGG 1 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

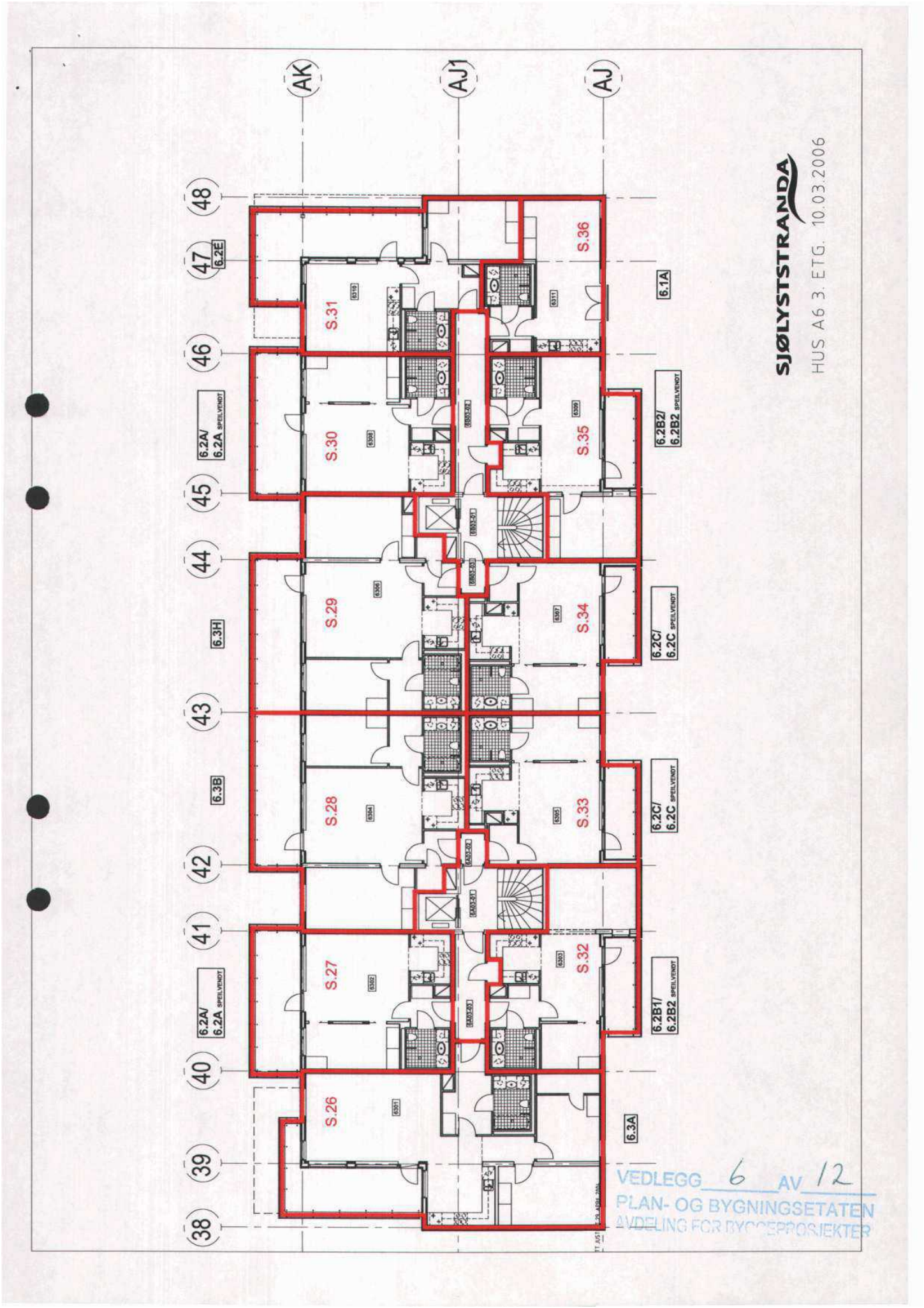


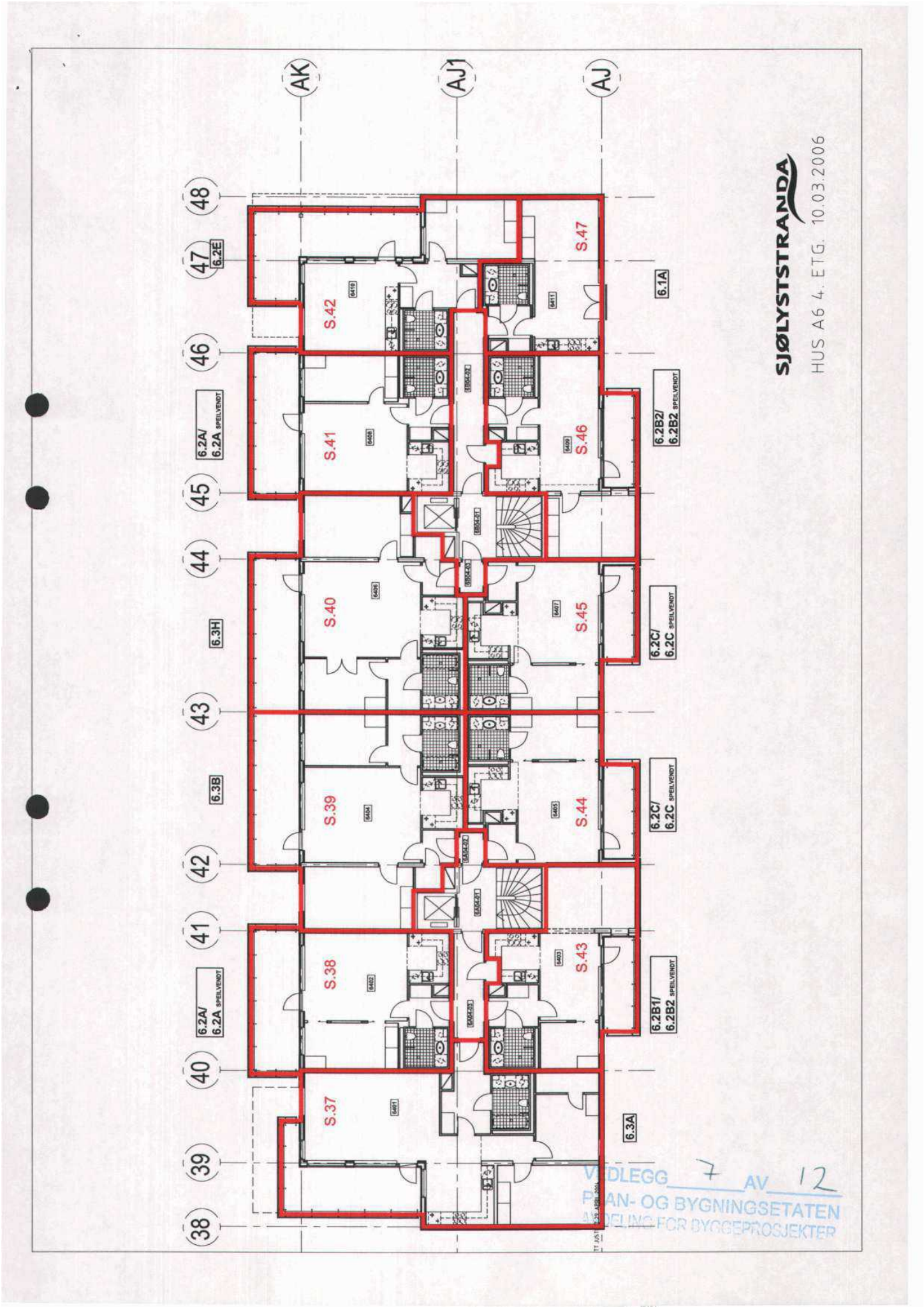

AK
AJ1
AJ
48
47
46
45
44
43
42
41
40
39
38
S.81
T.13
T.24
T.8
T.67
T.57
T.46
T.35
T.51
T.62
T.41
T.40
T.52
T.30
T.77
T.19
T.66
T.53
T.79
T.18
T.78
T.56
T.45
T.65
T.55
T.29
T.73
T.23
T.61
T.12
SJØLYSTSTRANDA
HUS A6, U2. ETG. 10.03.2006
VEDLEGG 2 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

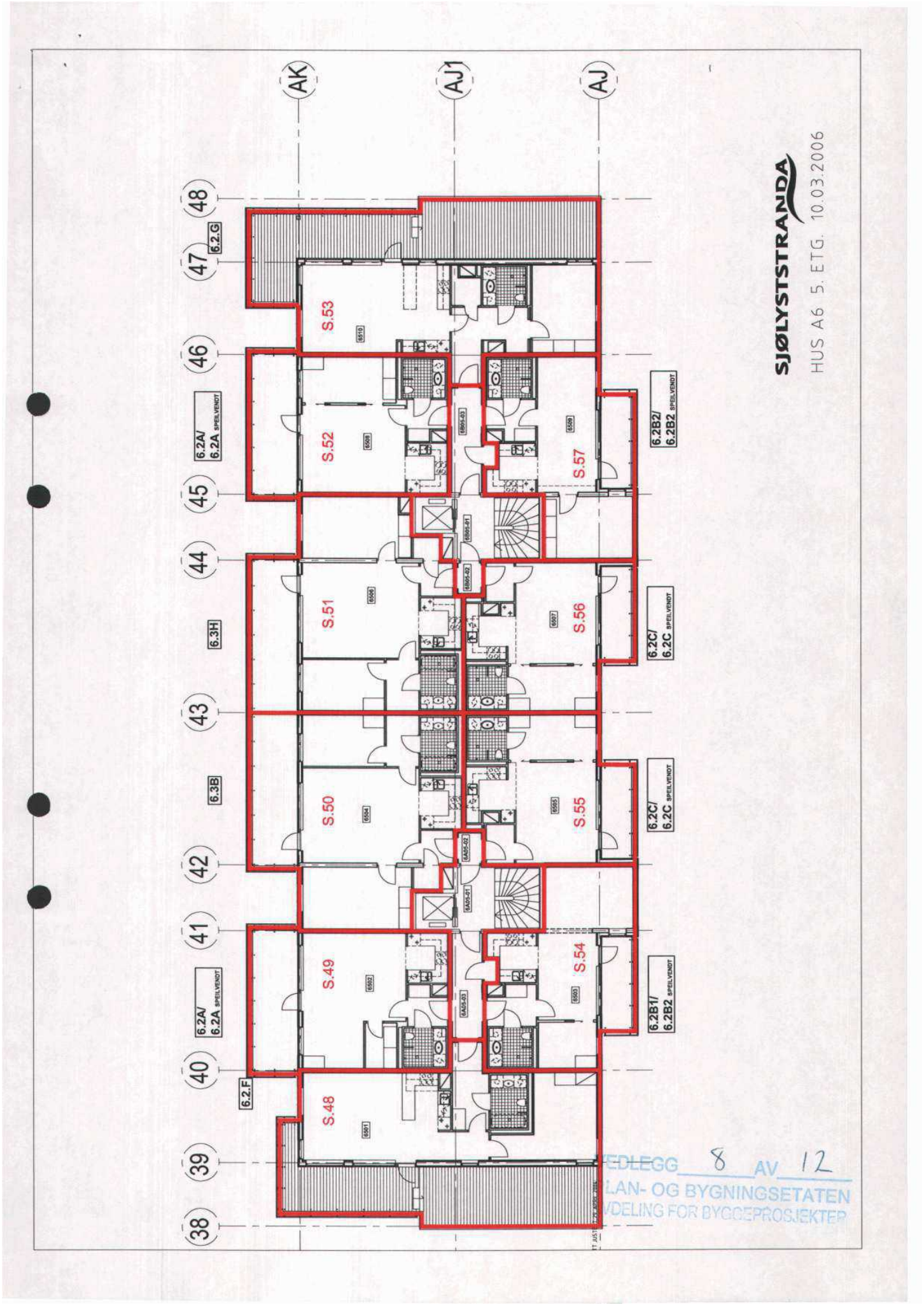

SJØLYSTSTRANDA
HUS A6, U1. ETG. 10.03.2006
(AK)
(AJ1)
(AJ)
(38)
(39)
(40)
(41)
(42)
(43)
(44)
(45)
(46)
(47)
(48)
S.81
S.82
S.3
S.2
S.1
T.76
T.75
T.71
T.70
T.68
T.60
T.50
T.39
T.28
T.17
T.69
T.37
T.26
T.15
T.4
T.74
T.3
T.6
T.80
T.58
T.48
T.2
6.2Cu
6.2Cu SPEILVENDT
6.1B
* Kan avstenges med port / dør.
Trapp er kun medregnet i arealet på nedre plan.
VEDLEGG 3 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

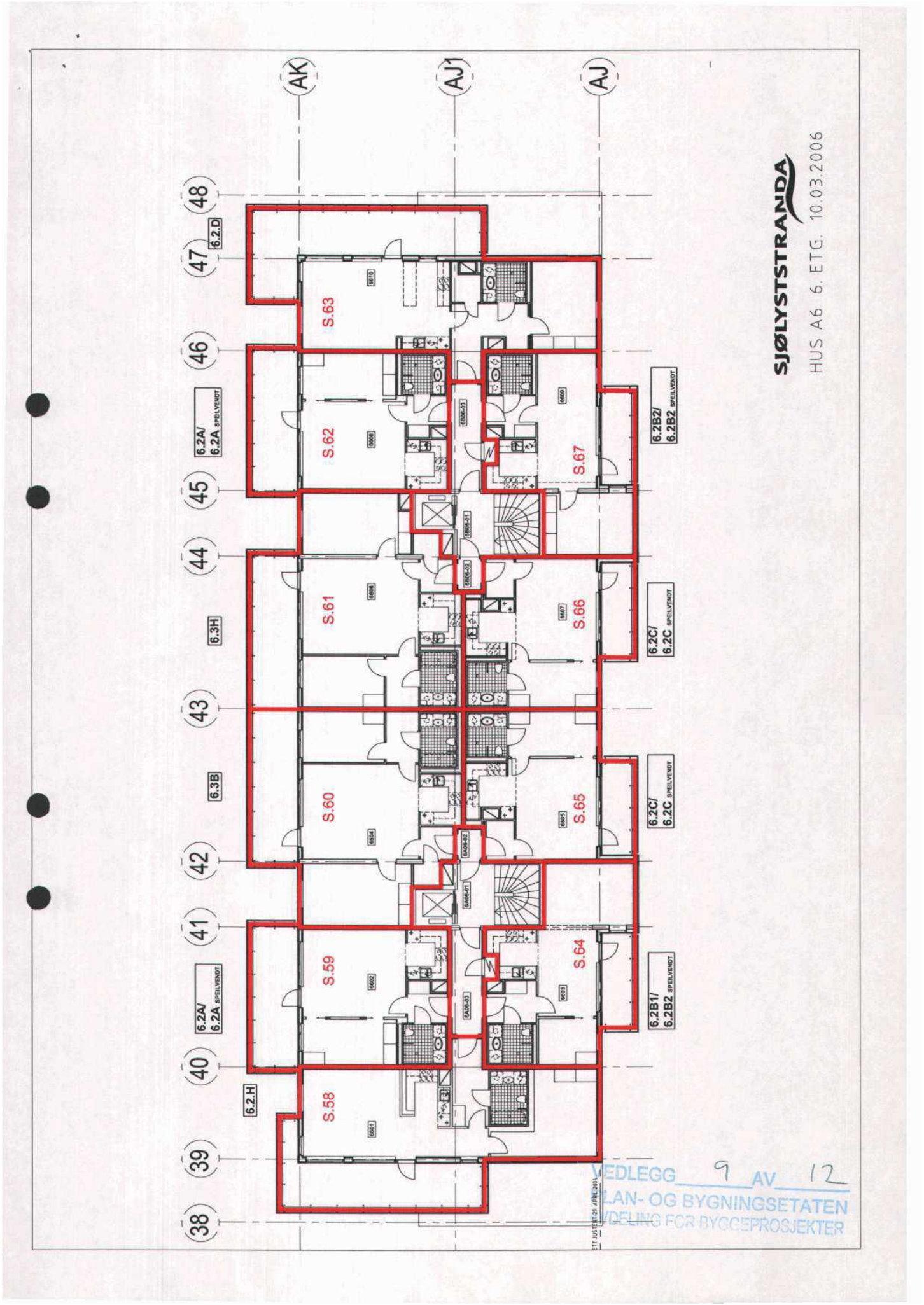

AK
AJ1
AJ
SJØLYSTSTRANDA
HUS A6, 1. ETG. BRA 650 m2 12.05.2006
S.4
S.5
S.6
S.7
S.8
S.9
S.10
S.11
S.12
S.13
S.14
T.4
T.5
T.6
T.7
T.8
T.9
6.2E
6.3G
6.3F
6.2M/ 6.2M SPEILVENDT
6.2C/ 6.2C SPEILVENDT
6.2B2/ 6.2B2 SPEILVENDT
6.2B1/ 6.2B2 SPEILVENDT
6.1A
6.3A
INNGANG FRA GÅRDSROM
VEDLEGG 4 AV 12
BYGGESAKSAVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

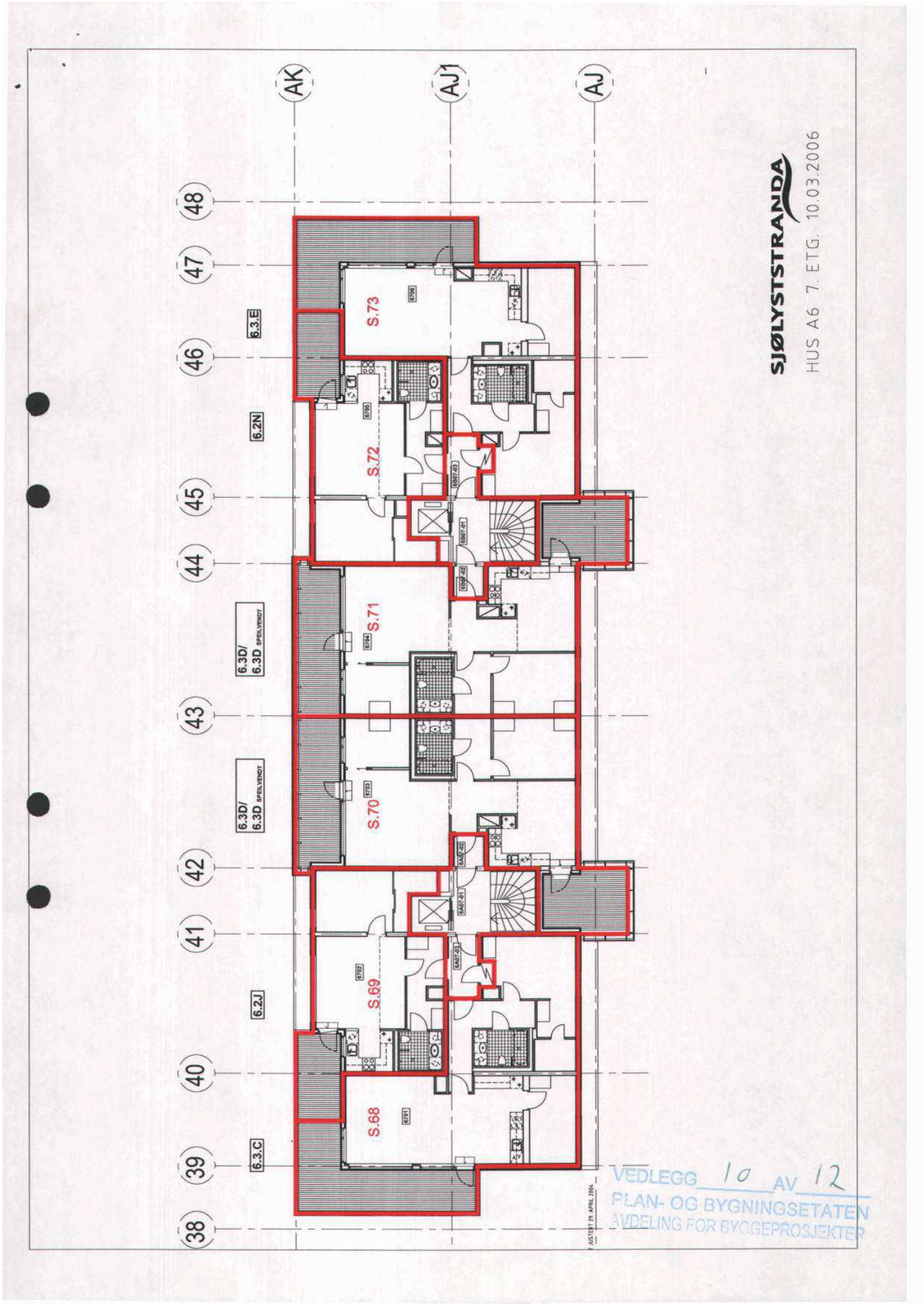

AK
AJ1
AJ
48
47
46
45
44
43
42
41
40
39
38
S.15
S.16
S.17
S.18
S.19
S.20
S.21
S.22
S.23
S.24
S.25
6.2E
6.2A/ 6.2A SPEILVENDT
6.3H
6.3B
6.2A/ 6.2A SPEILVENDT
6.3A
6.2B1/ 6.2B2 SPEILVENDT
6.2C/ 6.2C SPEILVENDT
6.2C/ 6.2C SPEILVENDT
6.2C/ 6.2C SPEILVENDT
6.2B2/ 6.2B2 SPEILVENDT
6.1A
SJØLYSTSTRANDA
HUS A6, 2. ETG. 10.03.2006
VEDLEGG 5 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

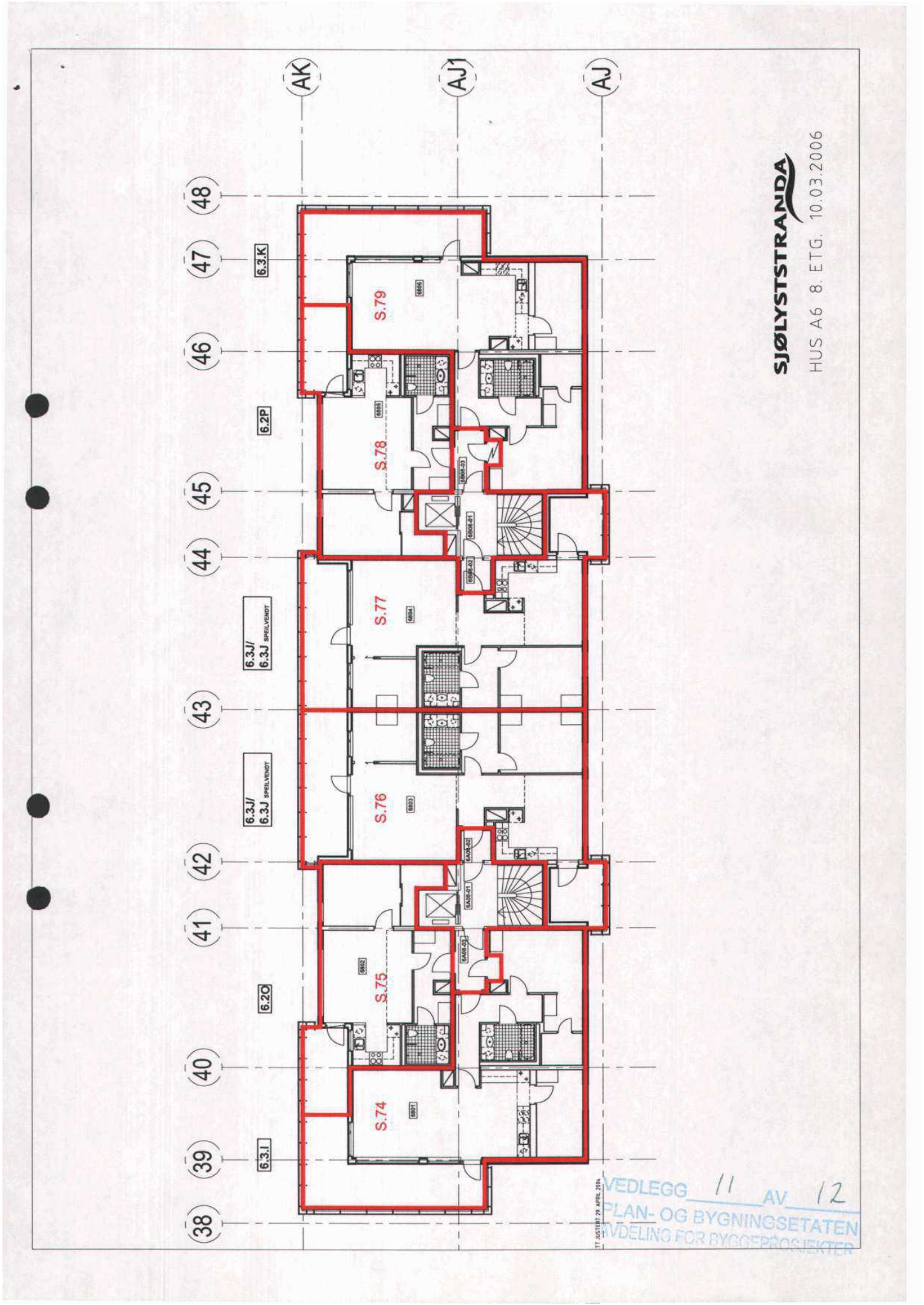

AK
AJ1
AJ
48
47
46
45
44
43
42
41
40
39
38
S.26
S.27
S.28
S.29
S.30
S.31
S.32
S.33
S.34
S.35
S.36
6.2E
6.1A
6.2A/ 6.2A SPEILVENDT
6.2B2/ 6.2B2 SPEILVENDT
6.3H
6.2C/ 6.2C SPEILVENDT
6.3B
6.2B1/ 6.2B2 SPEILVENDT
6.3A
SJØLYSTSTRANDA
HUS A6 3. ETG. 10.03.2006
VEDLEGG 6 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

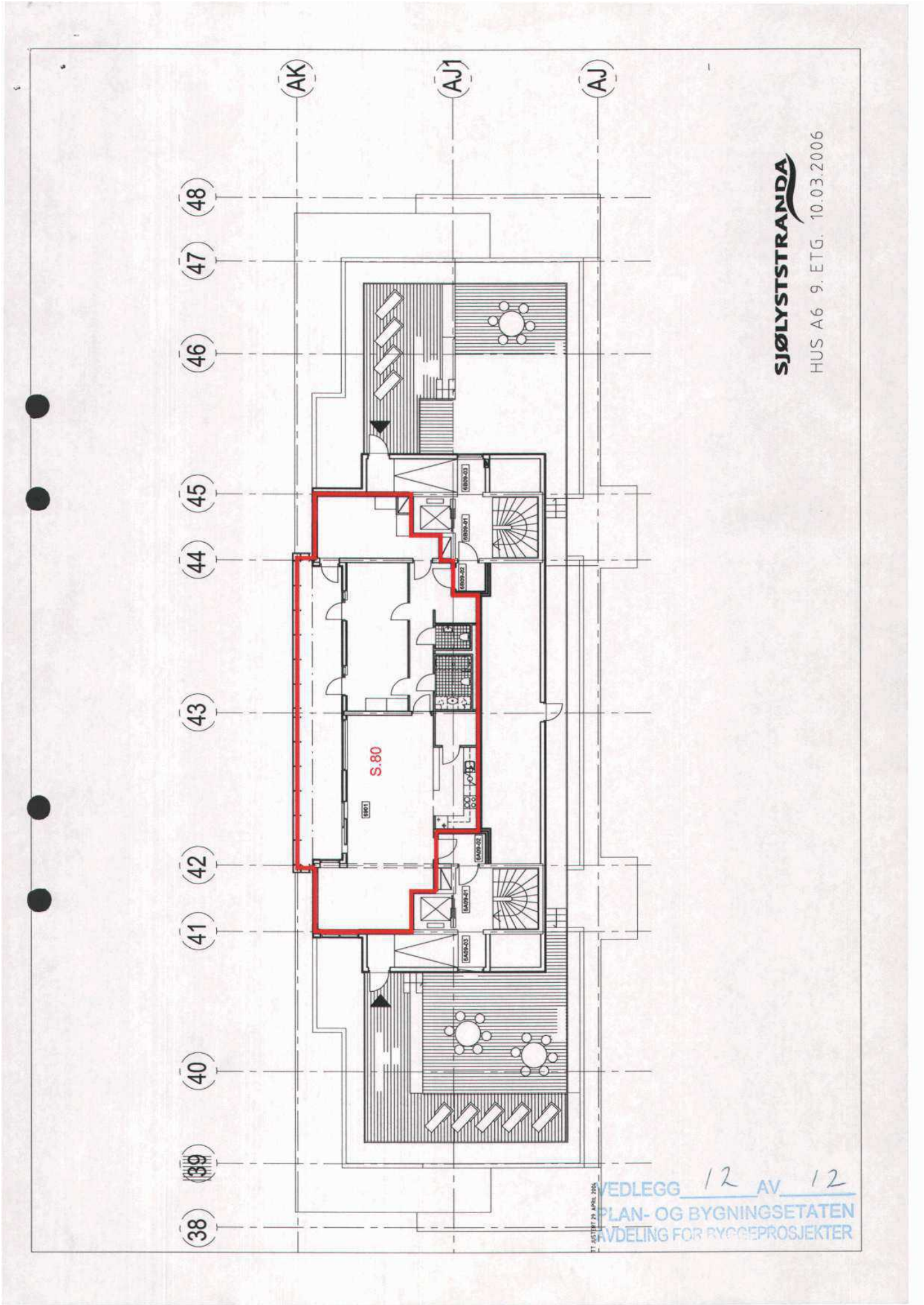

AK
AJ1
AJ
48
47
46
45
44
43
42
41
40
39
38
6.2E
6.2A/ 6.2A SPEILVENDT
6.3H
6.3B
6.2A/ 6.2A SPEILVENDT
6.3A
6.1A
6.2B2/ 6.2B2 SPEILVENDT
6.2C/ 6.2C SPEILVENDT
6.2C/ 6.2C SPEILVENDT
6.2B1/ 6.2B2 SPEILVENDT
S.37
S.38
S.39
S.40
S.41
S.42
S.43
S.44
S.45
S.46
S.47
SJØLYSTSTRANDA
HUS A6 4. ETG. 10.03.2006
VEDLEGG 7 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

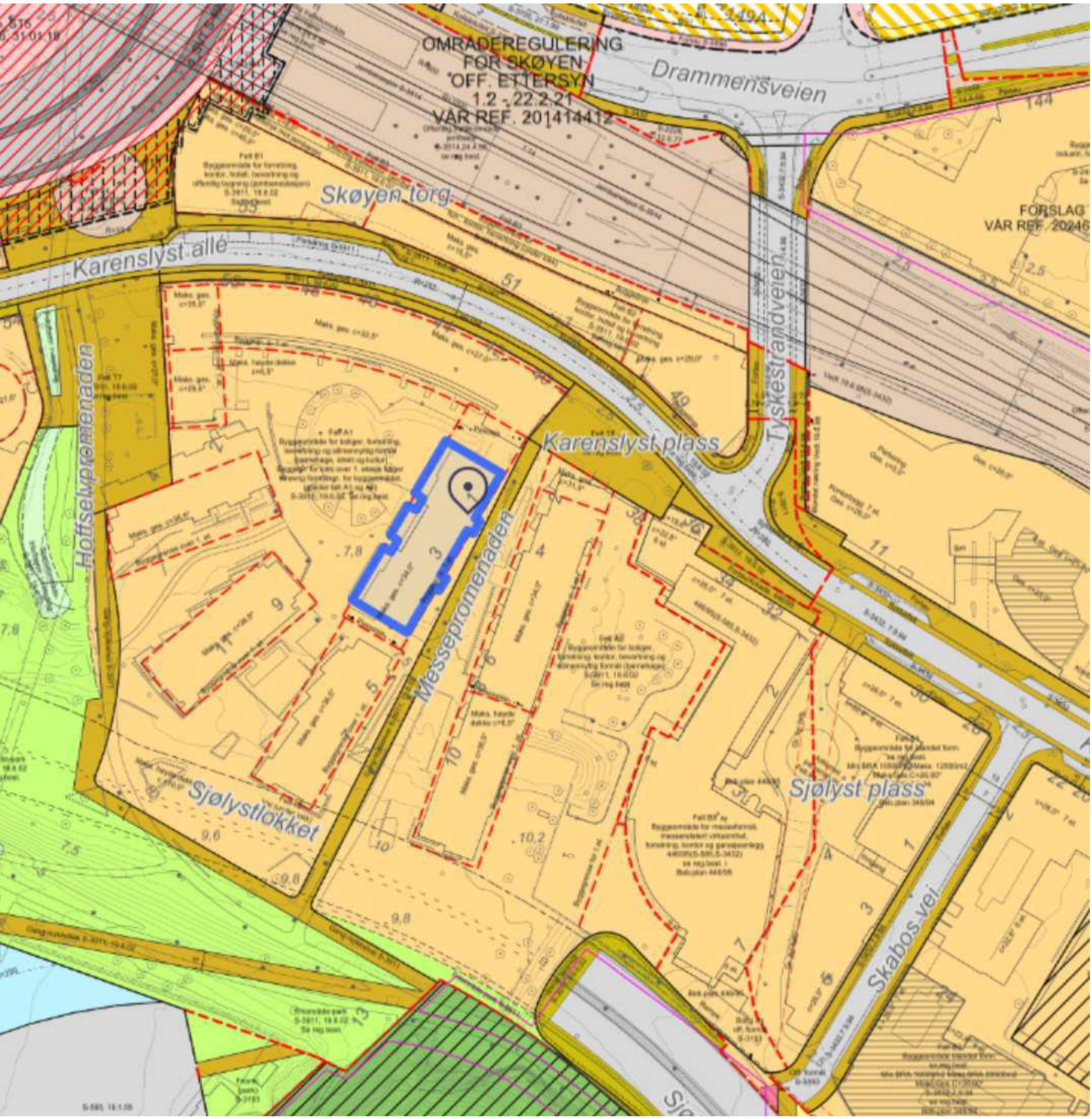

AK
AJ1
AJ
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
6.2.G
6.2A/ 6.2A SPEILVENDT
6.3H
6.3B
6.2A/ 6.2A SPEILVENDT
6.2.F
S.53
S.52
S.51
S.50
S.49
S.48
S.57
S.56
S.55
S.54
6.2B2/ 6.2B2 SPEILVENDT
6.2C/ 6.2C SPEILVENDT
6.2C/ 6.2C SPEILVENDT
6.2B1/ 6.2B2 SPEILVENDT
SJØLYSTSTRANDA
HUS A6 5. ETG. 10.03.2006
VEDLEGG 8 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


AK
AJ1
AJ
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
6.2.H
6.2A/ 6.2A SPEILVENDT
6.3B
6.3H
6.2.D
6.2A/ 6.2A SPEILVENDT
6.2B1/ 6.2B2 SPEILVENDT
6.2C/ 6.2C SPEILVENDT
6.2C/ 6.2C SPEILVENDT
6.2B2/ 6.2B2 SPEILVENDT
S.58
S.59
S.60
S.61
S.62
S.63
S.64
S.65
S.66
S.67
SJØLYSTSTRANDA
HUS A6 6. ETG. 10.03.2006
VEDLEGG 9 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


AK
AJ1
AJ
48
47
46
45
44
43
42
41
40
39
38
6.3.E
6.2N
6.3D/
6.3D SPEILVENDT
6.3D/
6.3D SPEILVENDT
6.2J
6.3.C
S.73
S.72
S.71
S.70
S.69
S.68
SJØLYSTSTRANDA
HUS A6 7. ETG. 10.03.2006
VEDLEGG 10 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


AK
AJ1
AJ
48
47
46
45
44
43
42
41
40
39
38
6.3.K
6.2P
6.3J/ 6.3J SPEILVENDT
6.3J/ 6.3J SPEILVENDT
6.2O
6.3.I
S.79
S.78
S.77
S.76
S.75
S.74
SJØLYSTSTRANDA
HUS A6 8. ETG. 10.03.2006
VEDLEGG 11 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


AK
AJ1
AJ
48
47
46
45
44
43
42
41
40
39
38
S.80
SJØLYSTSTRANDA
HUS A6 9. ETG. 10.03.2006
VEDLEGG 12 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


OMRÅDEREGULERING
FOR SKØYEN
OFF. ETTERSYN
1.2 - 22.2.21
VÅR REF. 201414412
Drammensveien
Skøyen torg
Karenslyst allé
Karenslyst plass
Tyskestrandveien
Hoffselvpromenaden
Messepromenaden
Sjølystlokket
Sjølyst plass
Skabos vei
FORSLAG
VÅR REF. 20246

Oslo

S-3911

Drammensveien 154. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 3 bnr. 417 m.fl.

Vedtaksdato: 19.06.2002

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200001573

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200001573, V070306

Dokumentet består av 6 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

Se V070306.doc: Endret § 4 i reguleringsbestemmelsen.
Reguleringsbestemmelser for Drammensveien 154, gnr. 3 bnr. 417, 621 m. flere - Sjølyststranda

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på hovedkart merket med tegn. nr. VIP 2001-011 datert 02.05.2001, revidert 19.11.2001 og delkart merket med tegn. nr. VIP 2001-031 datert 19.11.2001.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- Byggeområder
- **Felt A1 :** Byggeområde for bolig, forretning, bevertning og allmennyttig formål (barnehage, idrett og kultur)
- **Felt A2 :** Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning og allmennyttig formål (barnehage)
  Felt B1 : Byggeområde for forretning, kontor, hotell, bevertning og offentlig bygning (jernbanestasjon)
- **Felt B2 :** Byggeområde for forretning, kontor, hotell og bevertning
- **Felt B3 :** Byggeområde for forretning, kontor og bevertning (under lokk)
- **Felt C :** Byggeområde for forretning, kontor, hotell og bevertning
- **Felt D :** Byggeområde for forretning, kontor, bevertning og allmennyttig formål (kultur, undervisning og idrett)

- Offentlige trafikkområder
- **Felt B3 :** Jernbane
- **Felt T1, T3 :** Vei
- **Felt T4 :** Holdeplass for taxi
- **Felt T5 :** Vei under lokk
- **Felt T6, T7, T8 :** Gangvei, plass
- Gang-/ sykkelvei
- Annet veiareal

- Friområder
- Park

- Spesialområder
- Friluftsområde i vassdrag

§ 3. Fellesbestemmelser

a) Hvert av feltene kan ha maks. forretningsareal T-BRA= 2.000 kvadratmeter. Totalt forretningsareal innen planområdet skal imidlertid ikke overstige T-BRA= 5.000 kvadratmeter. Forretninger tillates bare innpasset i 1. etasje med inngang og fasade mot gate og / eller plass.

b) Bebyggelsen skal plasseres i byggelinjer og innenfor byggegrenser som vist på plankartet. For feltene A1 og A2 gjelder viste byggelinjer og byggegrenser fra og med lokk over første etasje.

c) Bebyggelsen kan ha maks. gesimshøyder som angitt med cotehøyder på plankartet. Rekkverk for takterrasser regnes inklusivt i gesimshøyden.

d) Alle arkader skal ha minimumshøyde på 3,5 meter.

Boligområder skal ha minimum 25 kvadratmeter uteoppholdsareal pr. leilighet, med støybelastning mindre enn 60 dbA. Som uteoppholdsareal kan regnes ubebygget tomteareal, takterrasser og balkonger. Areal på bakkeplan med fri høyde mindre enn 3,0 meter regnes ikke med i uteoppholdarealet.
Minsteavstand mellom frittstående bygninger skal være 12 meter der annet ikke er bestemt.
Areal for etasjer under bakkeplan skal ikke regnes med i T-BRA.
Overdekte balkonger samt balkonger som er innglasset på grunn av støynivå skal ikke regnes med i T-BRA.
Teoretiske plan i lysgårder skal ikke medregnes i T-BRA.

§ 4. Utnyttelse

a) Innen de forskjellige feltene skal bebyggelsen ikke overstige:

- **Felt A1: T-BRA= 44.800 kvadratmeter, herav 12.000 kvadratmeter mellom cote 2 og overliggende nytt bakkeplan.**
- **Felt A2: T-BRA= 20.000 kvadratmeter, herav 6.700 kvadratmeter mellom cote 2 og overliggende nytt bakkeplan.**.
- **Felt B1: T-BRA= 12.200 kvadratmeter**

- **Felt B2: T-BRA= 6.700 kvadratmeter**
- **Felt B3: T-BRA= 900 kvadratmeter**
- **Felt C: T-BRA= 6.000 kvadratmeter**
- **Felt D: T-BRA= 35.000 kvadratmeter**

§ 5. Felt A1 og A2

5.1 Generelt

a) Byggegrense for lokk over 1. etasje følger formålsgrensene.
b) Bebyggelse tillates ført under regulerte gangveier (se også Rekkefølgebestemmelsene §16.f).
c) **Arealer på bakkenivå mot felt T3, Messeveien og felt T8, Østre torg regnes som en del av byggeområde i 12 meters dybde inn fra fasadeliv.**
d) **Gavler skal ha en utforming som medfører en slank vertikalitet.**
e) **Mot Messeveien (felt T3) tillates balkonger og karnapper fra og med 3. etasje strukket inntil 1 meter ut over byggelinje.**
f) **Over regulert offentlig gang- og sykkelvei tillates balkonger og karnapper strukket inntil 1 meter ut over byggegrensen, dersom fri høyde under utstikkende bygningselementer er min.3,5m.**
g) **Over øvrig feltinterne arealer tillates balkonger og karnapper strukket inntil 1 meter ut over byggegrensen.**
h) **På lokket over 1. etasje kan det innpasses barnehage, med tilhørende avgrenset uteareal.**
i) **Takoppbygg tillates ikke utover nødvendig sikkerhetsvolum for heissjakter.**
j) **I felt T5 skal eksisterende E18 overbygges som en del av byggeområdene, offentlig gang- og sykkelvei og offentlig friområde. Endelig plassering og avgrensning av dette lokket og utforming av tunnelåpningene tillates justert i forbindelse med detaljplanlegging og søknad om rammetillatelse.**
k) **Areal under tilbaketrukket 1. etasje skal opparbeides som en utvidelse av tilliggende fortau.**
l) **I felt A1/A2 tillates en atkomst fra Messeveien (felt T3) for betjening av arealer på bakkenivå samt parkering i underjordiske etasjer. Atkomst til kjeller i felt B1 - 3 skal være fra felt A1/A2.**

5.2 Felt A1

a) **I felt A1 skal forretninger, bevertning eller annen strøkstjenlig virksomhet lokaliseres i 1. etasje mot Messeveien (felt T3). Det kan også innpasses fellesanlegg for boligene.**
b) **I 1. etasje mot vest kan det dessuten tillates innpasset inntil T-BRA 1.400 kvadratmeter til allmennyttig formål - idrett / fritidsaktiviteter med fasade mot felt T7.**
c) Bebyggelsen lengst øst på felt A1 (mot Felt A2) skal utformes med min. 2 passasjer på tvers av bygningsvolumet som vist på kartet. Passasjen mot østre torg (felt T8) skal ha en bredde på minst 12 meter og henvende seg mot denne, gavlen på en side skal ha en maksimal gesimshøyde på cote + 22,0 fram til en bredde på passasjen som utgjør minst 16 meter. Den andre passasjen skal ha en bredde på minst 8 meter og henvende seg mot passasjen gjennom felt A2, gavlen på en side skal ha en maksimal gesimshøyde på cote + 22,0 fram til en bredde på passasjen som utgjør minst 12 meter. Fasadebreddene på disse høydebegrensede volumene skal utgjør inntil 60% av gavlen den ligger mot. Endelig plassering av passasjene bestemmes gjennom situasjonskart / utomhusplan ved søknad om rammetillatelse.
d) For bygning mot Messeveien (felt T3) i nord skal areal over cote +27,0 trekkes tilbake minst 1,0 meter som vist på plankartet. Areal over cote +29,5 må underdeles i min. 3 bygningsavsnitt og totalt ikke utgjøre mer enn 60% av arealet på cote +27,0 .
e) For bygning mot nord skal fasade mot felt T7 tilbaketrekkes minst 1 meter over cote +27,0. Areal som på kartet er angitt med cote +29,5 skal maksimalt utgjøre 70% av underliggende areal.
f) De to øvre etasjene i bygninger med maksimal gesimshøyde på cote +36,5 skal hver for seg utgjøre maksimalt 70% av etasje med gesimshøyde cote +32,5.
g) Mot Messeveien (felt T3) skal 1. etasje trekkes tilbake minimum 2 meter fra byggelinje.

5.3 Felt A2

a) **I felt A2 skal forretninger, bevertning eller annen strøkstjenlig virksomhet lokaliseres i 1. etasje mot østre torg (felt T8). Det kan også innpasses fellesanlegg for boligene.**
b) Bebyggelsen på felt A2 skal utformes med minst 1 passasje på tvers av bygningsvolumet for å sikre visuell kontakt mellom uterommene i feltene A2 og A1 som vist på kartet. Passasjen skal være min. 3 etasjer høy og 6 meter bred.
c) Etasje med gesimshøyde på maksimalt cote +34,0 skal tilbaketrekkes minimum 1 meter fra fasadeliv og utgjøre maksimalt 70% av underliggende etasje.
d) Søndre del med gesimshøyde på maksimalt cote + 36,5 skal maksimalt utgjøre 70% av arealet av underliggende etasje.

§ 6. Felt B1, B2 og B3

6.1 Generelt.

a) Bebyggelse og formålsgrense faller sammen for felt B1 og B2. Bebyggelse i felt B1 og B2 kan ikke ha utspring på fasade som overskrider formålsgrensen mot jernbanen.

b) **Det tillates takoppbygg for kommunikasjon og tekniske rom inntil 2,5 meter over gesimshøyde. Arealet for takoppbygg skal maksimalt utgjøre 15% av den aktuelle takflates areal. Takoppbygg skal formes og ha materialer og farger som harmonerer med byggets utforming.**

c) **Avkjørsel til kjeller skal være fra felt A1/A2 (se også rekkefølgebestemmelsene §16.f).**

d) **Mot Vestre torg (felt T6) og Messeveien (felt T3) skal 1. etasje trekkes tilbake til minimum 2 meter innenfor byggelinje / ytre fasadeliv. Arealet under tilbaketrukket 1. etasje skal opparbeides som en utvidelse av tilliggende fortau.**

6.2 Felt B1.

a) **I felt B1 skal det etableres inngang til Skøyen stasjon fra felt T6 og fra Messeveien (felt T3) samt nødvendige arealer for drift av stasjon tilknyttet stasjonsinngangen i 1. etasje. I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal disse arealene og den funksjonelle sammenheng mellom disse vurderes spesielt mot Jernbaneverkets behov. I øvrige arealer i 1. etasje mot gate og plass (feltene T3, T4 og T6) tillates forretninger, bevertning, hotell eller annen strøkstjenlig virksomhet.**

b) Det innpasses høyhus med maks. 12 etasjer (gesimshøyde c.+46,0 på inntil 500 kvadratmeter grunnflate over areal som på kartet er angitt med gesimshøyde cote +29,0.).

c) **Høyhuset skal utformes med hensyn på å markere kollektivknutepunktet og sentrum i bydelen. Høyhuset skal ha fasade mot og direkte inngang fra Vestre torg (felt T6).**

d) Det høye bygningsvolumet skal gis en slank monolittisk form, men med lette fasader med mye glass. Solavskjermings- og vinduspussesystem må utformes på en måte som sikrer fasaden transparens.

e) Høyhuset skal gis en volumutforming som bidrar til å redusere ugunstige vindforhold på bakken.

f) Mot felt T4 kan det ved inngangen til stasjonen og ved adkomst til høyhuset tillates oppført overdekninger/ takkonstruksjoner for fotgjengere.

6.3 Felt B2.

a) **I felt B2 tillates forretninger, bevertning, hotell eller annen strøkstjenlig virksomhet i 1. etasje mot Messeveien (felt T3).**

b) På bakgrunn av støyanalyse i forbindelse med Skøyen stasjon for feltene A1 og A2 kan det etableres en støyskjerm mot felt B3 som overstiger regulert gesimshøyde. Denne nye høyden skal brukes til å danne overlys med en helling på minimum 30 grader mellom takflate og høyeste gesims.

6.4 Felt B3.

I felt B3 skal arealene på nivå med jernbanesporene benyttes til trafikkområde - jernbane. Under dette nivået kan det tillates næringsarealer som en utvidelse av arealene i 1. etasje i tilliggende felt B1 og B2, dersom det foreligger avtale mellom tiltakshaver og jerbaneverket. (kfr. rekkefølge-bestemmelsene §16.d).

§ 7. Felt C

a) **I felt C mot Messeveien (felt T3) skal 1. etasje trekkes tilbake til minimum 2 meter innenfor ytre fasadeliv.**

b) **Det tillates takoppbygg for kommunikasjon og tekniske rom inntil 3,5 meter over o.k. øverste dekke. Arealet for takoppbygg skal maksimalt utgjøre 15% av den aktuelle takflates areal. Takoppbygg skal formes og ha materialer og farger som harmonerer med byggets utforming.**

c) **I felt C tillates en atkomst fra offentlig vei (felt T3).**

§ 8. Felt D

a) I felt D tillates en atkomst fra offentlig vei (felt T3).

b) **Det tillates takoppbygg for kommunikasjon og tekniske rom inntil 3,5 meter over o.k. øverste dekke. Over høyeste gesimshøyde tillates bare nødvendig sikkerhetsvolum for heissjakter.**

c) **Arealet for takoppbygg skal maksimalt utgjøre 15% av den aktuelle takflates areal.**

d) **Takoppbygg skal formes og ha materialer og farger som harmonerer med byggets utforming.**

§ 9. Parkering

a) Parkering skal opparbeides under lokk over 1. etasje samt i kjeller i felt A1 og A2, i kjeller i felt B1, B2 og B3, i kjeller i felt C og innenfor bygningsvolumet i felt D etter følgende norm:

Boliger	Min. 1,0 plass pr. leilighet
Forretninger	Maks. 10 plasser pr. 1000 kvadratmeter
Kontorer	Maks. 6 plasser pr 1000 kvadratmeter

Hotell	Maks. 3 plasser pr. 10. rom
Allmennyttige formål/ kultur og idrett	Maks. 10 plasser pr. 1000 kvadratmeter
Undervisning/ konferanse	Maks. 1 plass pr. 15. sitteplass
Kino	0 (henvises til offentlig tilgjengelig parkering)
Studenter/ høgskole	2 pr. 10. ansatt (Ingen plasser for studenter)

b) I tilknytning til parkeringsarealene og utomhusarealene skal det innpasses nødvendig plass for sykkelparkering dimensjonert til 1,5 plasser pr. leilighet. Sykkelparkering på markplan skal vises på utomhusplanen (§7).

§ 10. Offentlige trafikkområder

10.1 Generelt

a) Alle offentlige trafikkområder skal opparbeides i henhold til Oslo kommunes retningslinjer etter søknad om rammetillatelse.

10.2 Kjøreveier

a) I felt T3, Messeveien, skal det opparbeides 1,5 meters sykkelfelt på begge sider av veien. Som en del av felt T3 skal det mot felt B2 opparbeides 2 plasser for bevegelseshemmede og 7 plasser for av- og påstigning.

10.3 Gang- og sykkelveier, plasser

a) I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal det utarbeides egne opparbeidelsesplaner for hver av de offentlige plassene T4, T6, T7 og T8. Planene skal vise terrengbehandling, vegetasjon, materialbruk, sykkelparkering og møblering. Planene skal godkjennes av bygningsmyndighetene før det gis rammetillatelse.
b) Planen for felt T4 skal vise opparbeidelse av taxiholdeplass med min. 15 oppstillingsplasser. Holdeplassen skal ha innkjøring fra Drammensveien.
c) Planen for felt T6 skal utformes som en del av forplassen til østre inngang på Skøyen stasjon. Arealet skal utformes i sammenheng med trafikkarealet på nordsiden av jernbaneviadukten.
d) Plan for T7 skal vise endelig plassering og utforming av den del av elveløpet som går over plassen. Planen utarbeides sammen med plan for friområdet langs elva.
e) Gangveien mellom A1 og A2 må ha en utforming og bredde som sikrer at den kan fungere som atkomstvei for servicetrafikk til boligene. Plassering og utforming av gangveien tillates justert i forbindelse med utomhusplan for utbygging av disse feltene.
f) Plassering av øvrige gangveier tillates justert i forbindelse med hensyn på terrengtilpasning ved søknad om rammetillatelse for lokket og skal vises på opparbeidelsesplanen for friområde - park, se §11.

§ 11. Friområde - park

a) Alle friområder skal opparbeides parkmessig. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en opparbeidelsesplan som viser vegetasjon, terrengbehandling og møblering. Denne planen skal godkjennes av bygningsmyndigheten før det gis rammetillatelse.
b) Plan for friområdet langs Hoffselva skal også fastsette endelig utforming og avgrensning av elveløpet og må utarbeides sammen med plan for plass T7 (kfr. §10.3.d). Planen skal godkjennes av bygningsmyndigheten før det gis rammetillatelse for første byggetiltak (se også Rekkefølge-bestemmelsene § 16.b).

§ 12. Spesialområde – friluftsområde i vassdrag

Det tillates etablert en atkomstbro over elven som fotgjengeratkomst til område D i tillegg til fortau langs Messeveien (felt T3). Endelig utforming og avgrensning kan justeres i forbindelse med opparbeidelsesplanen for friområdet (se §11).

Ny bebyggelse skal ikke plasseres nærmere enn 20 meter fra Hoffselva.

§ 13. Støyskjerming mot E18

a) For å oppnå marginale støyforhold for uteområdene skal det settes opp støyskjermende konstruksjoner med utgangspunkt i angivelsen på plankartet. Endelig plassering og utforming skal fastsettes i forbindelse med søknad om rammetillatelse i planer for opparbeiding av friområder eller utomhusplan for boligarealene.
b) Støyskjermende konstruksjoner i området må gis en utforming som samspiller med arkitektur og landskapsrommet oppe på lokket. Nødvendige støyskjermende konstruksjoner på lokket over E18 må

designmessig utformes som avslutning av lokkonstruksjonen og brokarsløsningen mot underliggende veibane.

c) Behov for støyskjermende konstruksjoner skal påvises ved måling i forbindelse med søknad om rammetillatelse for feltene A1 og A2.

§ 14. Miljøhensyn, støy og forurensning

a) **De til enhver tid gjeldende vedtekter, forskrifter eller retningslinjer vedrørende veitrafikkstøy, jernbanestøy, vibrasjoner, luftforurensning skal følges.**

b) **Tilfredsstillende inneklima må sikres i henhold til gjeldende retningslinjer**

c) **Viken Energinett kan gjøre gjeldene krav om tilknytning til fjernvarme, i henhold til vedtekt til plan- og bygningslovens § 66a.**

§ 15. Utomhusplan

a) Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde delen av det enkelte felt i henhold til §69 i plan- og bygningsloven. Utomhusplanen skal redegjøre for:

- **Disponering av alle utearealer med avgrensning av grøntarealer og trafikkarealer**
- **Opparbeiding av alle ubebygde flater som ikke benyttes til trafikkarealer**
- **Høydeforhold, terrengtilslutninger, vegetasjon og beplegning**
- **Plassmøblering, belysning og andre tekniske installasjoner, åpen eller overdekket sykkelparkering**
- **Plassering og utforming av støyskjermer og støyskjermende konstruksjoner**
- **Sammenheng med omkringliggende arealer og tilknytning til omkringliggende veier, herunder endelig plassering av gangveier over felt A1 og mellom feltene A1 og A2.**

b) Utomhusplaner for feltene A1 og A2 skal også redegjøre for plassering av de i §5.2c beskrevne passasjer samt hvordan det sikres tilstrekkelig vekstvilkår for trær og beplantning.

c) Planen skal godkjennes av bygningsmyndigheten før rammetillatelse kan gis.

d) Utomhusarealene kan opparbeidet i etapper som skal samsvare med utbyggingens etapper og skal være opparbeidet før det gis ferdigattest eller senest 9 mnd etter at det er gitt brukstillatelse.

§ 16. Rekkefølgebestemmelser

a) **Det skal ikke gis rammetillatelse for bebyggelse på felt A1 eller A2 før det foreligger utbyggingsavtale og fremdriftsplan for miljølokket. I forbindelse med rammetillatelse må det foreligge en fremdriftsplan som definerer hvordan tilliggende uteområder, offentlige friarealer og plassdannelser tenkes opparbeidet.**

b) **Det skal ikke gis rammetillatelse for bebyggelse på felt A1 eller A2 før det foreligger en undertegnet utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og Oslo kommune om bygging av felt T7 og T8 samt gang- og sykkelveier fra Messeveien til Bygdøy som vist på kartet.**

c) **Det skal ikke gis rammetillatelse for bygging av miljølokk over E18 før det foreligger en undertegnet utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og Statens veivesen, Oslo.**

d) **Før det gis rammetillatelse for bebyggelse på felt B1 og B2 må det være dokumentert at bygging og vedlikehold av tiltaket kan gjennomføres uten behov for strømavbrudd/trafikkstans på jernbanen, og at alle krav til sikkerhet for jernbanen og brukerne av tiltaket (bygget) er ivaretatt. Nødvendige sikkerhetsanalyser m.v. som dokumenterer dette skal fremlegges for Jernbaneverket for kontroll og godkjenning.**
Før det gis tillatelse til innpassing av bebyggelse i felt B3 skal det i tillegg til dokumentasjon og godkjenning, som beskrevet for felt B1 og B2, foreligge en undertegnet avtale mellom tiltakshaver og Jernbaneverket Region Øst.

e) **Det skal ikke gis rammetillatelse for bebyggelse på felt B1 før det foreligger en undertegnet utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og Oslo kommune om bygging av felt T4, T6 samt parkeringsareal langs Messeveien som vist på kartet (se også §10.2).**

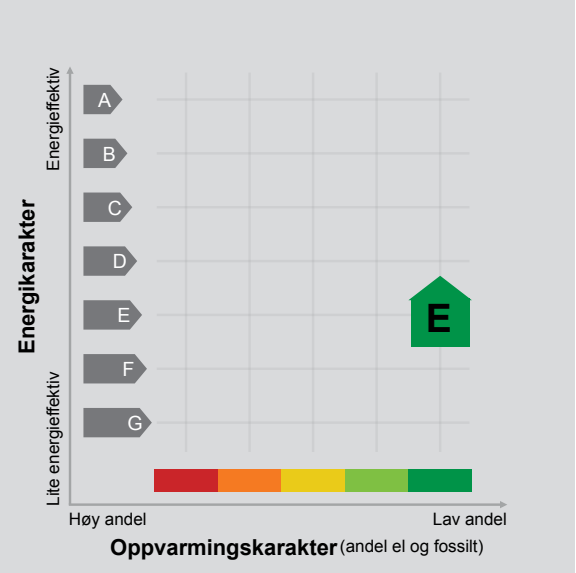
f) **For private arealer som ligger under offentlig grunn skal det ikke gis rammetillatelse før det foreligger tinglyst erklæring godkjent av Oslo kommune som sikrer kommunen ansvarsfrihet vedrørende skader og vedlikehold.**

g) **Det skal ikke gis rammetillatelse for lokket over E18 før det foreligger plan godkjent av Samferdselsetaten som viser tilfredsstillende mulighet for å opprettholde gang- og sykkelforbindelsen mellom Frognerkilen og Bestumkilen i anleggsfasene.**

h) **Det skal ikke gis brukstillatelse for tiltak innenfor feltene A1 og A2 før friområde/spesialområde friluftsområde i vassdrag er opparbeidet eller sikret finansielt ved bankgaranti.**

ENERGIATTEST

Adresse	Messepromenaden 1
Postnummer	0279
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	3
Bruksnummer	642
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81736952
Bruksenhetsnummer	H0104
Merkenummer	Energiattest-2025-230005
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	
BRA:	42
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Messepromenaden 1	81736952	H0104	9	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2006

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	31 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m²
Oppvarmet BRA	42 m²
Totalt BRA	42 m²
Oppvarmet luftvolum	101 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 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	1,38 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	35,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	189,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 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	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; 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	0,10
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	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	18.2.2019

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	6.012
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	101,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	172,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 991 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	214,06 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 266 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	214,06 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 991 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 250 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	6 740 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 991 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	26,2 %

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Messepromenaden 1, 0279 Oslo
Gnr. 3, Bnr. 642, Snr. 9, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306260191

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler: Sander Egerhei

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 466 12 673

E-post: sander.egerhei@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.
