PRIVATMEGLEREN
PARK

KANONHALLVEIEN 56 F

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

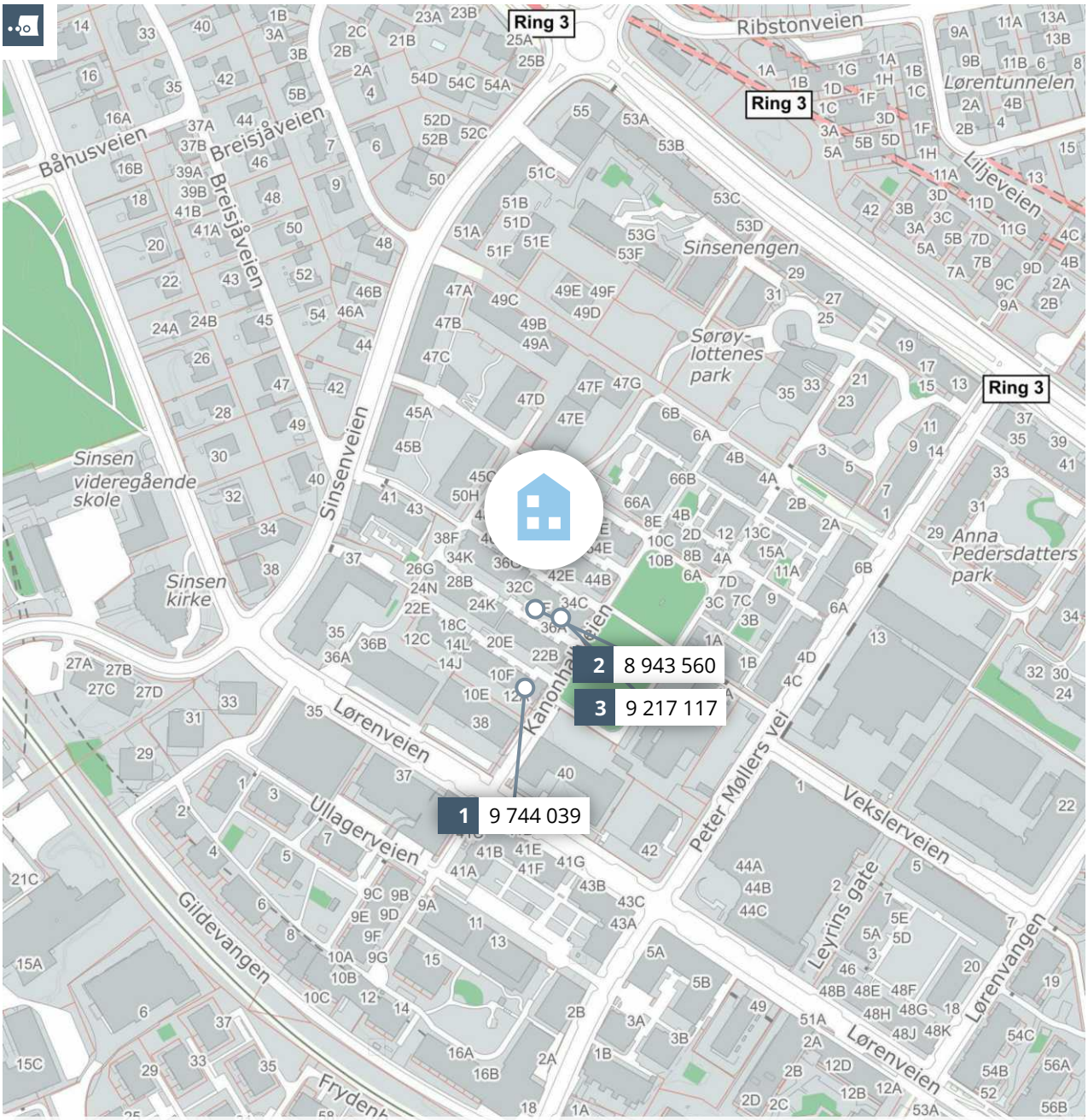
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KANONHALLVEIEN 56 F

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 27.02.2026

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: Trond Nordahl Amundsen.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Kanonhallveien 56 F, 0585 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2005

GNR 124 BNR 206 FNR 0 SNR 161 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Løren vest

Verdivurdert til

8 800 000

42 602	8 842 602	92 110
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	96 m²	- m²	- m²	26 m²	- m²	- m²
Byggeår						2005

Fellesutgifter	5 802
Formue	19 420
Soverom	4
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kanonhallveien 14 B 97 m² 2006 3. etg 2 sov	21.10.2025	9 700 000	**9 700 000**	44 039	9 744 039	**100 454**
2	Kanonhallveien 30 E 96 m² 2005 2. etg 4 sov	10.11.2025	8 200 000	**8 900 000**	43 560	8 943 560	**93 162**
3	Kanonhallveien 34 C 96 m² 2006 3. etg 4 sov	24.02.2026	8 950 000	**9 175 000**	42 117	9 217 117	**96 012**

En pen og gjennomgående 5-roms townhouse/familieleilighet over to plan med trappefri adkomst i 1. etasje. Leiligheten er modernisert de senere år og fremstår tidsriktig og godt vedlikeholdt, med en praktisk og familievennlig planløsning.

Attraktiv beliggenhet rett ved Lørenparken. Solrik markterrasse på 22 m² og balkong på 4 m². Garasjeplass med elbil-lader medfølger.

Det er dedikert barnevogn og sykkelparkering i felles oppgang (én etasje ned), og bod ligger på samme nivå som inngangen for enkel tilgang.

- Solrik markterrasse på 22 m² og balkong på 4 m²
- Balansert ventilasjon
- Gjennomgående planløsning
- God intern beliggenhet - rett ved Lørenparken
- Trappefri adkomst (trill inn - trill ut)
- Dedikert barnevogn- og sykkelparkering
- Bod på samme nivå som inngang
- Garasjeplass m/elbil-lader
- A-konto varmtvann og fyring, fibernett og kabel-TV inkl. i felleskostnader
- Kort vei til kjøpesenter, offentlig transport, spisesteder, skoler, barnehager og turområder

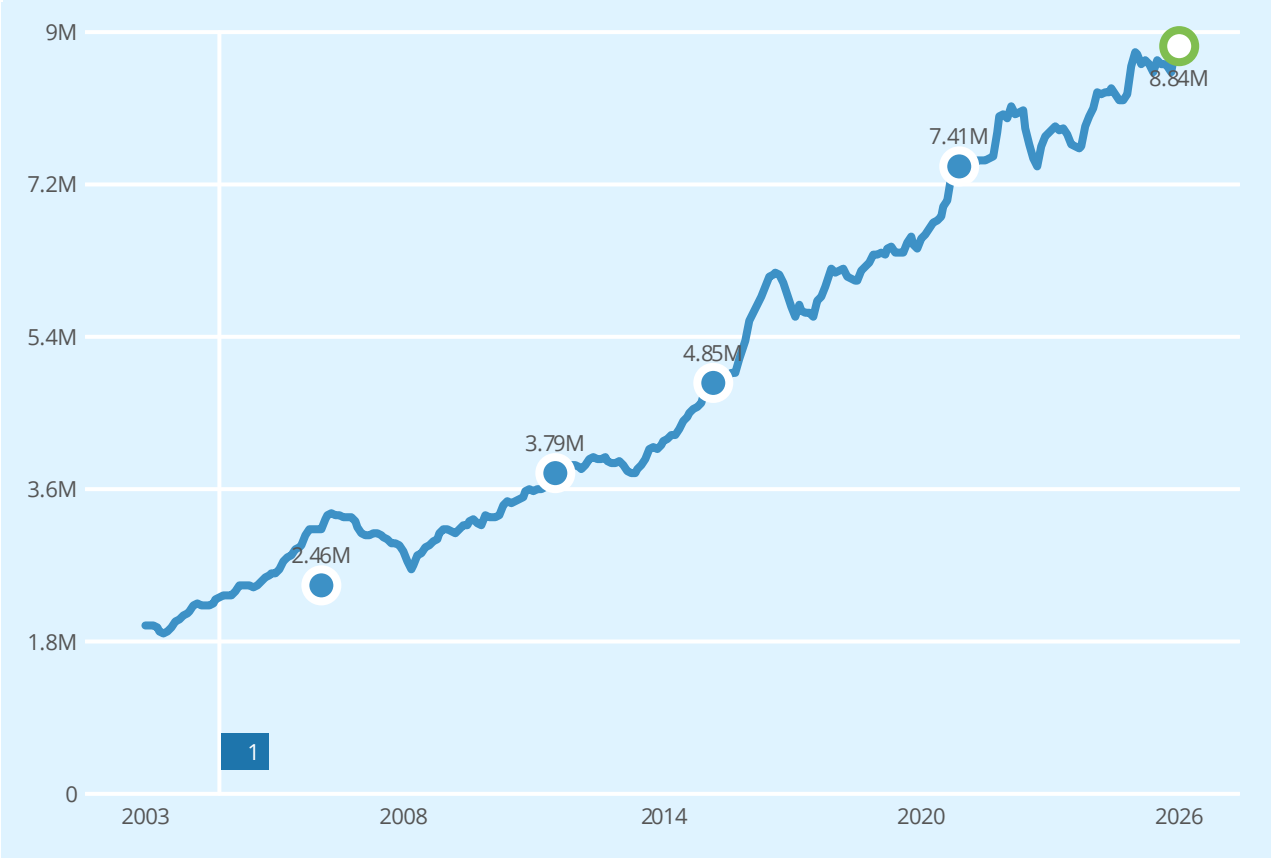
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.02.2021	10.03.2021	22.06.2021	7 400 000	7 350 000	64 124	7 414 124	
19.09.2015	28.09.2015	02.12.2015	4 500 000	4 850 000	1 340	4 851 340	
27.02.2012	12.03.2012	19.06.2012	3 790 000	3 790 000	0	3 790 000	
07.08.2008		07.08.2008	-	460 863	-	460 863	2
04.12.2006		04.12.2006	-	2 460 000	-	2 460 000	

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Løren vest grunnkrets nå

11
leiligheter til salgs

9.3M
9.0M
8 700 000 Prisantydning i snitt
8.4M
8.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
77
dager

Leiligheter solgt i Løren vest grunnkrets siste 3 mnd

32
leiligheter solgt

7.3M
7 241 000 Salgspris i snitt
7 213 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
35
dager

for 1% over prisantydning

Analyse m²-priser

109 329 Løren vest grunnkrets i snitt siste 3 mnd
107 747 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd
92 110 Kanonhallveien 56 F
Totalpris 8 842 602

Tilstandsrapport

Eiet seksjon

Kanonhallveien 56 F, 0585 OSLO

OSLO kommune

gnr. 124, bnr. 206, snr. 161

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 29.01.2026 **Rapportdato:** 12.02.2026 **Oppdragsnr.:** 13438-1670 **Referansenummer:** CV2072

Autorisert foretak: Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tron Bentestuen

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.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.
Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.
Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.
Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.
Vi ufører oppdrag i Oslo og Akershus.
Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

Rapportansvarlig



Tron Bentestuen

tb@norges-takst.no

922 31 686

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg oppført i 2006 med betong- og trekonstruksjoner. Leiligheten har en normal standard og er varierende vedlikeholdt.

Eier har blant annet skiftet kjøkken(2022), flis på flis baderomsgulv(2026), slipt/lakkert parkett(2021), fliser m/varmekabler i entre(2023), m.m.

Det bemerkes rettningsavvik ellers ingen bemerkninger utover normal slitasje.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.
Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere.
Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.
Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Eiet seksjon

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Malt glatt ytterdør m/glass.
Terrassedør med 2-lags glass i trekarmer.
Balkongdør med 2-lags glass i trekarmer.

Utgang fra soverom til balkong med betonggulv tekket med tregulv levegg og rekkverk. Størrelse ca 4 m².
Rekkverket er målt til ca 111 cm.
Utgang fra stue/spisestue til terrasse med tregulv, levegg, lys, stikkontakt og terrassevarmer. Størrelse 18 ca.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Malte flater og fliser.
Himling: Malte flater og metall plater i baderom.

Etasjeskiller er av lettbetongelementer.
Boligen har malt tretrapp.
Rekkverket er målt til ca 96 cm, håndløper er målt til ca 90 cm.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

Boligen har installert brann- og tyverialarm tilknyttet vaktselskap.
Skyvedørsgarderobe.
Garderobeskap.

VÅTROM Gå til side

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1997-2010.
Dokumentasjon: Fdv Informasjon ligger på sameiets hjemmeside.
Prefabrikkerte våtroms moduler produseres i fabrikk som en egen enhet med gulv, vegger og tak. Tettesjikt, innvendige overflater og de fleste tekniske installasjoner er ferdig montert.
Eier har montert flis på flis på gulvet i 2026.

Glatt baderomsinnredning med møbel servant, integrert speil m/lys, toalett, dusjhjørne m/glassdører og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte i vegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Ikea med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator og fliser over benk.
Integrerte hvitevarer: induksjon topp, ovn(NEFF løsning), kjøl/frys, Quooker, og oppvaskmaskin.
Vannstopper og komfyrvakt.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med glatt innredning, servant nedfelt i underskap, speil m/lys og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber, plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i baderomshimling.
Rørskap i bod er ikke kontrollert pga Manglende nøkkel.
Stoppekran i kjøkkenbenk.

Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille.
Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen.
Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i bod. Eire opplyser om at det skiftes filter 2 Ganger i året. Sist skiftet januar 2026. Det er avtale via sameie som leverer filter. Filteret er ikke kontrollert på befaringsdagen.

Det er et avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft via tilluftsventiler i alle rom foruten deler av gang i 2 Etasje som blir brukt til soverom.
Det er sentralanlegg for varmt vann. Plassert i felles kjeller.
Fjernvarmeanlegg med radiatorer.

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

Det ikke foretatt radonmålinger.
Bygget er utført med radonsperre jf. krav i TEK97 med senere endringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

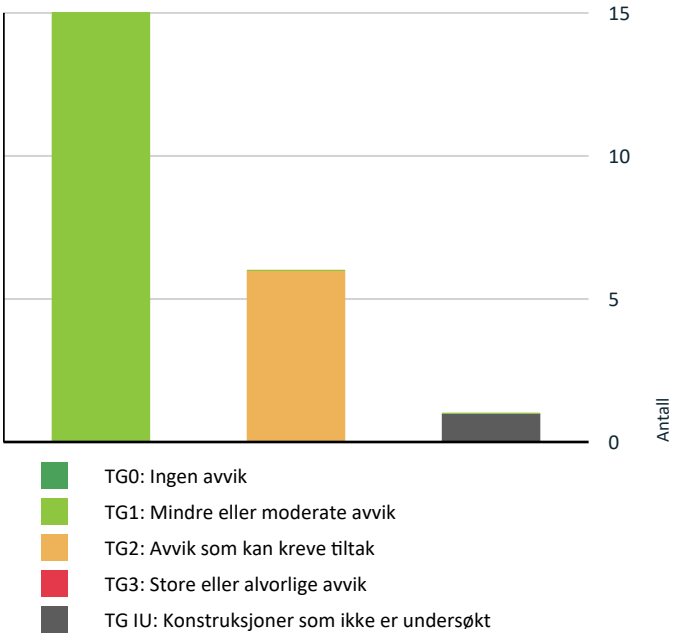
Eiet seksjon

- Det foreligger ikke tegninger

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Objektet er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON

Kommentar
2006: Tatt i bruk iflg. Infoland online.
2012: Ferdigattest Iflg. Infoland online.

Anvendelse
Boligen er er bebodd av eiere.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Malt glatt ytterdør m/glass.
Terrassedør med 2-lags glass i trekarmer.
Balkongdør med 2-lags glass i trekarmer.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd inngangsparti med belegningsstein og lys. Størrelse ca 4 m².
Utgang fra soverom til balkong med betonggulv tekket med tregulv levegg og rekkverk. Størrelse ca 4 m².
Rekkverket er målt til ca 111 cm.
Utgang fra stue/spisestue til terrasse med tregulv, levegg, lys, stikkontakt og terrassevarmer. Størrelse 18 ca.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Malte flater og fliser.
Himling: Malte flater og metall plater i baderom.

Det bemerkes ujevne gulvfliser i entre.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av lettbetongelementer.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kontroll av retningen i gulvet/etasjeskille.
Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:
2 Etasje:
Det er målt opp til 8 mm forskjell på 2 meter i gang.
Det er målt opp til 8 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til 2 mm forskjell på 2 meter i soverom v/gang.
Det er målt opp til 2 mm i rommets ytterkanter.
1 Etasje:
Det er målt opp til 18 mm forskjell på 2 meter i stue.
Det er målt opp til 18 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til 20 mm forskjell på 2 meter i kjøkken.
Det er målt opp til 20 mm i rommets ytterkanter.

Etasjeskille er vurdert med laser og må anses som en enkel vurdering av etasjeskille da det ikke kan gjennomføres med riktig verktøy og innredninger i boligen. Det kan ikke garantere for riktige målinger.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.
Rekkverket er målt til ca 96 cm, håndløper er målt til ca 90 cm.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Boligen har installert brann- og tyverialarm tilknyttet vaktselskap.
Skyvedørsgarderobe.
Garderobeskap.

VÅTROM

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1997-2010. Dokumentasjon: Fdv Informasjon ligger på sameiets hjemmeside.

Prefabrikkerte våtroms moduler produseres i fabrikk som en egen enhet med gulv, vegger og tak. Tettesjikt, innvendige overflater og de fleste tekniske installasjoner er ferdig montert.

Eier har montert flis på flis på gulvet i 2026.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har metall plater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Riss i veggfuger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Dette er ikke unormalt ved dusjing direkte på flislagte flater.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med nedsunket dusjhjørnet. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er målt ca 42 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.
Det er ca 18/13 mm fall i dusjsonen(målt v/ytterkant).
Det er fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fall mot sluk er målt til ca 5/8 mm målt på ca en meter.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran Iht Beskrivelser (Selvaagbygg AS, 27.12.2004). NBI Teknisk godkjenning 2402.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Slukristen er mindre i omkrets enn sluket, men eier har sørget for å tilpasse åpningen slik at tilkomst for sjekk og rengjøring mm. er mulig".

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Glatt baderomsinnredning med møbel servant, integrert speil m/lys, toalett, dusjhjørne m/glassdører og opplegg for vaskemaskin.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte i vegg.

2 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Prefabrikkerte våtroms moduler produseres i fabrikk som en egen enhet med gulv, vegger og tak. Tettesjikt, innvendige overflater og de fleste tekniske installasjoner er ferdig montert. Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk.
Metall i konstruksjonen vanskeliggjør fuktsjekk da dette forstyrrer fuktindikatoren.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator og fliser over benk.
Integrerte hvitevarer: induskjon topp, ovn(NEFF løsning), kjøl/frys, Quooker, og oppvaskmaskin.
Vannstopper og komfyrvakt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med glatt innredning, servant nedfelt i underskap, speil m/lys og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i baderomshimling.
Rørskap i bod er ikke kontrollert pga Manglende nøkkel.
Stoppekran i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.





TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille.
Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i bod. Eire opplyser om at det skiftes filter 2 Ganger i året. Sist skiftet januar 2026. Det er avtale via sameie som leverer filter. Filteret er ikke kontrollert på befaringsdagen.

Det er et avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft via tilluftsventiler i alle rom foruten deler av gang i 2 Etasje som blir brukt til soverom.

Eier opplyser om at det er byttet ut større deler av ventilasjonen i 2022. Styringspanelet til ventilasjonen finnes i speilskapet i 1 Etasje/gang.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Soverom i tilknytting til gang i 2 Etasje har ingen ventilasjon.
Eier har montert skyvedør i gang og etablert et soverom. Rommet er brukt som barnerom og dører står åpne mot tilstående rom. Dette medføre noe tilluft/avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann. Plassert i felles kjeller.

TG 1 Vannbåren varme

Fjernvarmeanlegg med radiatorer. Rørskap er plassert i bod.



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.

Automatsikringer.
Skapet er plassert i entre.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2005 Under oppføring av bygningen.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Endringen hører til kjøkkenet hvor vi koblet opp en stikkontakt på lednigen fra lyset som hang der før (lystoffrøret) og koblet til en Hue lys stripe over vasken. Den andre endringen hører til barnerommet til venstre opp trappen hvor vi fjernet en ujordet stikkontakt som en tidligere eier hadde montert på et jordet anlegg. Dette arbeidet er således utført av ufaglærte og vi har derfor heller ikke samsvarserklæringer på dette.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ja Et svi merke på ledning i kjøkkenskap pga Ledingen har ligget på opprinnelig lysstoffrør på tidligere kjøkken.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales en el kontroll av det elektriske anlegget pga alder.

Generell kommentar

Det opplyses om at undertegnede ikke er fagmann på dettet feltet og inspeksjonen er gjort visuelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes anbefales en eltakst.



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

⚠ 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.

Det ikke foretatt radonmålinger.
Bygget er utført med radonsperre jf. krav i TEK97 med senere endringer.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

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

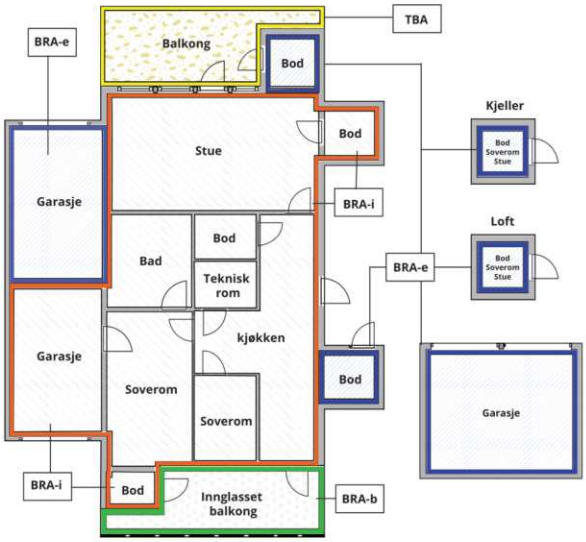
Hva er måleverdig areal?

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

Eiet seksjon

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	48			48	4
1 Etasje	48			48	22
SUM	**96**				**26**
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod		
1 Etasje	Entré, gang, kjøkken m/spiseplass, stue/spisestue, toalettrom		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Så lenge rommene er målbare og innredet til sitt formål kan man ta med rommene i p-rom.
Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som.
Takhøyde 2 Etasje ca 241 cm(gang).
Takhøyde 1 Etasje ca 239 cm(stue).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelser.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	Tron Bentestuen	Takstingeniør
	Katrine Håtuft Høylandskjær	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	206		161	10989.8 m²	Iflg. Infoland online.	Ikke relevant

Adresse
Kanonhallveien 56 F

Hjemmelshaver
Høylandskjær Katrine Håtuft, Bekkos Vegar Østli

Kommentar
Arealet er for hele eiendommen. Det foreligger ingen leilighet opplysninger.

Eierandel
91 / 13859

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Om tomten

Parkering i felles garasjeanlegg. Opplegg til bil lader.
Eier disponerer en uteplass v/inngangsparti, størrelse ca 4 m².

Tinglyste/andre forhold

Eier ble på befaringsdagen spurt om det er/har vært feil, mangler, lekkasjer, samt skadedyr i leilighet. Det er ikke gitt tilbakemelding om øvrig feil eller mangler som er nevnt i rapporten.
For spesielle forhold i samie vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler.
Eier opplyser å ha observert sølvkre i boligen sporadisk.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Oppgraderinger/vedlikehold

Opplysninger gitt av eier:
-Pusset gulv, første- og andre etasje (2021)
-Service og utskiftning av deler ventilasjonsagg. (2022)
-Bytte kjøkken, innredning og hvitevarer (2022)
-Lagt tredekke på markterrasse (2023)
-Utvidet- og lagt varmekabler entre (2023)
-Satt inn skyvedør/rom-avdeler i 2.etasje (2024)
-Pusset gulv, første etasje (2026)
-Flis på flis baderom 2.etg (2026)

Feil og mangler som vi er kjent med:
-Skjevheter i gulv, første etasje
-Noe arbeid av ufaglært på elanlegg, se egenerklæring.
-Det har tidligere vært gjennomført rensing av fellesanlegg på fjernvarme på grunn av slagstoffer som har tettet rør. Ikke et problem hos oss.

Informasjon om baderomskabin/Fdv dokumentasjon: Bad | Lørenparken boligsameie

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Landkreditt Forsikring	JF1001.			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.01.2026	Egenerklæring er fremvist. Eier har flere opplysninger om boligen. Les egenerklæringsskjema og rapporten for med informasjon.	Gjennomgått		Nei
Eier		Påviste og ga opplysninger. Eier har kvitteringer på oppussing.	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	10.08.2023	Installasjon av lavbyggende varmekabel i entre/hall/gang, det er valgt Devimat 150T som er egnet til forholdet. Varmekabelen blir styrt av CTM termostat med gulvføler. Endret fra eksisterende	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	10.08.2023	Installasjon av lavbyggende varmekabel i entre/hall/gang.... Endret fra eksisterende elektrisk punkt på kjøkkenet til elektrisk uttak for kjøkken utstyr.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	07.07.2022	Ny stikk kjøkken ved siden av kjøleskap. bytte komfyrvakt. tilkoble platetopp. bytte 3 dimere(en enkel og 2 dobble dimmere) Trekke om kurser til vask og tørk på bad 2 etg til veggpunkt	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	28.10.2022	Legge opp til, og montere to stikk.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	30.01.2026	Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/CV2072

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6260004

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Katrine Håtuft Høylandskjær	Vegar Østli Bekkos

Gateadresse
Kanonhallveien 56 F

Poststed	Postnr
OSLO	0585

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Landkreditt Forsikring

Polise/avtalenr.: JF1001

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I dusjsonen så har vi observert sprekker i noen fuger.

Document reference: 6260004

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	S/M Bygg: Flis på flis på gulv. Tochukwu Enwereobi Rørleggerbedrift: Koblet avløp fra vask ved skifte av innredning.
Arbeid utført av	S/M Bygg og Flis Meliqi og Tochukwu Enwereobi Rørleggerbedrift

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vi oppdaget ved bytte av kjøkken at det er skjevheter i gulv i første etasje.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sølvkre har blitt observert sporadisk siden innflytting. Majorstuebille var her når vi flyttet inn og observeres sporadisk. Maur har kommet inn ved verandadøren i en periode på våren. Trolig har de tilholdssted under markterrassen en plass.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Grønn strøm: har lagt opp ekstra stikkontakter i stue, samt skiftet lysbryter på kjøkken og gang oppe. De har også lagt opp ledning mellom strømpunkter på bad oppe. Ved bytte av kjøkken la de opp strøm til nytt kjøkken. First Elektro: har lagt varmekabler i gang, samt montert dimmebryter på lys i gang og regulator for gulvvarme. De koblet også et stikk over kjøkkenbenk. Etter kjøkken ble byttet ble gamle lysrør fjernet under overskap og vi koblet selv på en stikkontakt på strømledningen som kom ut av veggen. Denne befinner seg i skap over servant. Ledningen til stikk har misfarging etter varme fra lysstoffrør. Tidligere eiere har trolig selv montert ujordet stikkontakt på to soverom. Vi har selv fjernet en av disse. GK Elektro har skiftet sikringsskap og installert AMS-måler.
Arbeid utført av	Grønn Strøm / First Elektro / GK Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vi hadde service på ventilasjonsanlegg Juni 2022 hvor det ble byttet ulike komponenter. Boligsameiet er tilkoblet fjernvarme og systemet har tidligere hatt utfordringer med smuss i rørene. Dette har blitt adressert og fulgt opp over tid fra styrets side (ser mer om dette på boligsameiets hjemmeside: https://www.lorenparken.no/). Vi har ikke hatt utfordringer med våre radiatorer.

Document reference: 6260004

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Følger med parkeringsplass. Anlegget ble etablert av "Mer" men driftes nå av "Wattif"

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi har selv lagt fliser i entre/gang.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Vi la selv tredekke på markterassen i 2023.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260004

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6260004

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Katrine Håtuft Høylandskjær	83912761d330da9357bffb5a1e8aec208d30b393	27.01.2026 09:29:31 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vegar Bekkos	03fa04ea49c51a32ad934d4b3628ee81a8b12349	27.01.2026 09:30:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6260004

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 18.02.26
Vår ref.: 4086 / 161
Meglers ref.: Nicolay Nordbotn Jensen

Boligopplysninger

Seksjon	161	**Bolignr**	
Boligselskap	4086 Lørenparken Boligsameie	**Etasje**	1.etg
Adresse	Kanonhallveien 56 F, 0585 OSLO	**Oppr.ant.rom**	
Eier(e)	Vegar Østli Bekkos, Katrine Håtuft Høylandskjær	**Bygningstype**	

Fellesutgifter og restanse

Ikke medlem av sikringsordningen.

Månedlig fakturering. Restanse pr 18.02.26: kr 5 802,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-02	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07
Altibox Flex	403	403	403	403	403	403
Avdrag Lån	502	502	502	502	502	502
Felleskostnader	3 634	3 634	3 634	3 634	3 634	3 634
Fjernvarme à konto	1 052	1 052	1 052	1 052	1 052	1 052
Renter Lån	211	211	211	211	211	211
Total	5 802	5 802	5 802	5 802	5 802	5 802

Andel fellesgjeld for Seksjon

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 7,15% Annuitetslån, Info pr 28.02.26	12	6 340 395	41 631	11.09.24 - 25.10.34

Tall er hentet fra siste lånetermin (tallene endres hver termin).

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA - 7,15% Annuitetslån, Info pr 28.02.26	12	6 340 395	11.09.24 - 25.10.34

Selskap og eiendom

Selskap	4086 Lørenparken Boligsameie (orgnr. 989038583)

Antall enheter	200
Styrets e-post	styret@lorenparken.no
Styreleder	Eivind Schackt (45373282)
Forsikring	Protector Forsikring ASA (Polise 3410717-1.3)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	124/206
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 42 602,00	**Andre inntekter**	kr 34,00
Formue	kr 19 420,00	**Utgifter**	kr 3 072,00

Merknader

Dyrehold: Se husordensreglene pkt. 5

Sameiet har lån i Boligbanken stort kr 7 800 000, med lånenummer 9666 01 51297, se regnskap. Det er i tillegg tatt opp lån iht styremøtevedtak fra juni 2024 for ytterligere låneopptak kr 3 000 000 for kommende vedlikehold. Låneopptaket er gjennomført i oktober 2024.

Tilleggsdokumenter til Meglerpakke 1: Techem informasjonsskriv vedr. fjernvarme, Techem eierskifteskjema vedr. fjernvarme. Vedtekter og ordensregler for Lørenparken Parkering AS.

TV og Bredbånd: Sprøsmål vedrørende tv og bredbånd kan rettes til Viken Fiber AS på telefon 02414 eller se www.vikenfiber.no (Altibox). Tjenester utover grunnpakken vedrørende tv og bredbånd, må bestilles direkte fra Viken Fiber, og vil bli fakturert direkte til seksjonseier.

VIKTIG! Fjernvarme: Vi gjør oppmerksom på at fjernvarme blir fakturert à konto sammen med felleskostnadene, og avregnes 1 gang pr år, senest i løpet av 2 kvartal påfølgende år. Avregningen for perioden avregnes eier av seksjonen på det tidspunkt avregningen sendes ut. Har det vært salg i løpet av perioden det avregnes for må dette tas hensyn til ved oppgjør/ eierskifte, og gjøres opp direkte mellom kjøper og selger. Eierskifteskjema fra Techem må fylles ut og oversendes Techem.

Sameiet har egen hjemmeside: www.lorenparken.no

Det er knyttet bruksrett til parkeringsplass i Lørenparken Parkering AS til denne boligseksjonen. Seksjonseier har inngått avtale om avbetaling 399 kr/mnd av MER lader 1.4.24 - 31.3.29 totalt: 23 940. Restbeløp skal innfris ved salg av seksjon.

Felleskostnad for bruksrett til Lørenparken Parkering AS er 295 kr pr. mnd (med forbehold om at styret kan endre dette på kort varsel)

Lørenparken Boligsameie

Protokoll ordinært årsmøte 21.05.2025

Sak 1: Konstituering

Konstituering Vedtatt med 35 stemmer

Styreleder Eivind Schackt velges til møteleder og referent. Trond Lepperød signerer protokoll med møteleder. Innkallingen og de stemmeberettigede godkjennes.

Mot - 0 stemmer
Totalt antall stemmer: 35
Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 2: Styrets årsberetning

Styrets forslag Vedtatt med 36 stemmer

Det vises til styrets årsberetning, og det foreslås at denne tas til etterretning.

Mot - 0 stemmer
Totalt antall stemmer: 36
Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 3: Årsregnskap 2024

Styrets forslag Vedtatt med 34 stemmer

Styret foreslår at regnskapet godkjennes og at årets underskudd kr. 3 522 862 føres mot konto for egenkapital

Mot - 1 stemme
Totalt antall stemmer: 35
Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 4: Godtgjørelser

Godtgjørelser Vedtatt med 34 stemmer

Styrehonorar styremedlemmer kr.160 000 eks. arbeidsgiveravgift. Styreleder er i perioden honorert ihht. egen avtale med kr.160 000 eks. arbeidsgiveravgift.

Mot - 1 stemme
Totalt antall stemmer: 35
Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 5: Valg av revisor

Valg av revisor Vedtatt med 34 stemmer
Styret foreslår at SLM Revisjon AS velges som ny revisor
Mot - 1 stemme
Totalt antall stemmer: 35
Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 6: Justering av vedtekter

Det vises til styrets foreslåtte endringer vedlagt innkallingen. Endringene er i hovedsak foranlediget av utdatert språkbruk og harmonisering til eierseksjonsloven, og en presisering grunnet forslag om endringer i husordensreglene når det gjelder husdyrhold.

Justering av vedtekter Vedtatt med 34 stemmer
Styret foreslår at fremlagte vedtektsendringer vedtas.
Mot - 1 stemme
Totalt antall stemmer: 35
Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 7: Endring av husordensregler

Styret foreslår endring av husordensreglene relatert til dyrehold pkt.5.3, en korrigering i 8.2 vedr. betaling for gjesteparkering, og justering av 9.4 da seksjonseierne nå har individuell strømavtale. og sameiet felles fjernvarmeavtale.

Endring av husordensregler Vedtatt med 34 stemmer
Styret foreslår at husordensregler endres som henvist til i innkallingen
Mot - 1 stemme
Totalt antall stemmer: 35
Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 8: Lufting av hunder i Lørenparken

Forslag lagt frem av Agustina Cousin.
Årsmøtet i Lørenparken Boligsameie skal behandle forslaget, som skal danne grunnlag for sameiets innstilling og stemmegiving i Løren Velforenings møte. Det presiseres at innsenders forslag gjelder Lørenparken (Per Gynt Parken) hvor Løren Velforening er grunneier.

Innsenders forslag Vedtatt med 22 stemmer
Lufting av hunder skal ikke tillates i Lørenparken (Per Gynt Parken)
Mot - 12 stemmer
Totalt antall stemmer: 34
Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

Sak 9: Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, med et årlig honorar på kr.160 000 i henhold til egen avtale.
Øvrige på valg er 1 styremedlem for 2 år, og 1 for 1 år. Et varamedlem for 2 år.
1 representant til valgkomite for 1 år.

Styreleder (2 år)
Eivind Schackt Valgt
Totalt antall stemmer: 30

Styremedlem (2 år)
Shpetim Halimi Valgt
Totalt antall stemmer: 29

Styremedlem (1 år)
Christine Bjornes Valgt
Totalt antall stemmer: 29

Varamedlem (2 år)
Anders Fylling Valgt
Totalt antall stemmer: 29

Valgkomite
Trond Lepperød Valgt
Totalt antall stemmer: 28

Etter avholdt årsmøte består styret av:
Styreleder: Eivind Schackt 2025-2027
Styremedlem: Christine Bjornes 2025-2026
Styremedlem: Ola Vardebakken: 2024-2026
Styremedlem: Steinar Sæthre 2024-2026
Styremedlem: Shpetim Halimi: 2025-2027
Varamedlem: Anders Fylling 2025-2027
Varamedlem: May-Beth Pedersen 2024-2026

Valgkomité: Trond Lepperød 2025-2026

Ordinært årsmøte 21.05.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Schackt, Eivind	**2025-05-27**	**Lepperød, Trond**	**2025-05-27**

Identifikasjon

bankID Schackt, Eivind

Identifikasjon

bankID Lepperød, Trond

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

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Ordinært årsmøte i Lørenparken Boligsameie avholdes med digital avstemming.
Skriftlige spørsmål/kommentarer til saker i innkallingen bes rettet til styret innen **16. mai 2025 kl. 12.00**. Styret vil avholde et digitalt møte på Teams **tirsdag 20. mai 2025 kl. 18.00** for gjennomgang av innkallingen, link til møtet sendes ut 19. mai.
Alle seksjonseiere vil motta link til avstemming **onsdag 21. mai,** avstemmingen avsluttes **fredag 23. mai 2025 kl. 12.00.**

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   Valg av møteleder, referent og en seksjonseier til å underskrive protokollen.
   Godkjenning av de stemmeberettigede.
   Godkjenning av møteinnkallingen.

2. **ÅRSBERETNING FOR 2024**
   Det vises til styrets årsberetning, og det foreslås at denne tas til etterretning.

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2024**
   Styret foreslår at årsregnskapet godkjennes og at årets underskudd kr. 3.522.862 føres mot konto for egenkapital.

4. **GODTGJØRELSER**
   Styrehonorar styremedlemmer, forslag om kr 160.000 eks. arbeidsgiveravgift.
   Styreleder er i perioden honorert iht. egen avtale med kr.160.000 eks. arbeidsgiveravgift.

5. **VALG AV REVISOR**
   Revisoren AS er sameiets revisor, men har besluttet å nedlegge sin virksomhet. Revisjonen av regnskapsåret 2024 blir deres siste oppdrag for sameiet.

   Styret har mottatt tilbud gjennom Bori BBL som har en rammeavtale med SLM Revisjon. Tilbudet er på kr 11.000 pr år.. Tidligere kostnad for Revisoren AS var kr 14.875 for regnskapsåret 2023.

   Styret foreslår SLM revisjon AS velges som ny revisor.

6. **JUSTERING AV VEDTEKTER**
   Styret foreslår enkelte små justeringer i vedtektene. Endringene i hovedsak foranlediget av utdatert språkbruk og harmonisering til eierseksjonsloven, og en presisering grunnet forslag om endringer i husordensreglene når det gjelder husdyrhold.

   I vedtektene som er vedlagt innkallingen har vi streket ut begreper som foreslås fjernet (-----), og markert med rød skrift tekst som foreslås tatt inn som ny tekst.

   Styret foreslår at vedlagte vedtektsendringer vedtas.

7. **ENDRING AV HUSORDENSREGLER**
   Styret foreslår endring av husordensreglene relatert til dyrehold som fremgår av 5.3, en korrigering i 8.2 vedrørende betaling for gjesteparkering, og justering av 9.4 da seksjonseiere nå har individuell strømavtale, og sameiet felles fjernvarmeavtale.

Saksfremstilling fremgår i slutten av innkallingen.

Styret foreslår at endring av husordensregler vedtas.

8. LUFTING AV HUNDER I LØRENPARKEN

Styret har mottatt et forslag fra en seksjonseier som er videresendt Løren velforening og vil bli behandlet i deres årsmøte 2. juni 2025. Saken gjelder lufting av hunder i Lørenparken (Per Gynt Parken) hvor Løren velforening er grunneier.

Årsmøte i Lørenparken boligsameie skal i god orden behandle det samme forslaget, å ta stilling til saken som vil være grunnlaget for sameiets innstilling og stemmegiving i velforeningens årsmøte. Lørenparken boligsameie har 2 stemmer.

Det er fremmet forslag om at det ikke lenger blir tillatt å lufte hunder i Lørenparken, seksjonseiers forslag og begrunnelse er vedlagt innkallingen.

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag:
Lufting av hunder skal ikke tillates i Lørenparken.

9. VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteens arbeid er viktig for å få gode kandidater til styret. Det har vært begrenset interesse for å delta i sameiet, både som styremedlem eller varamedlem, og kun en ny kandidat har meldt sin interesse. Det er god kontinuitet i sameiets styre, men seksjonseiere oppfordres til å stille som kandidater til valgkomiteen i årsmøtet.

Valgkomiteen har i perioden bestått av Trond Lepperød.

Valgkomiteens innstilling 2025:

Følgende verv står på valg til styret for kommende periode:

A) Valg av styreleder for 2 år
B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år.
C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
D) Valg av 2 representanter til valgkomite for 1 år.

Forslag til kandidater for neste periode er som følgende:

Styret	Verv	Periode
Eivind Schackt (ekstern)	Styreleder	På valg – gjenvelges for 2 år
Erik Gulbrandsen (blokk 4)	Styremedlem	Fratrer
Ola Vardebakken (blokk 1)	Styremedlem	Ikke på valg
Christine Bjornes (blokk 2)	Styremedlem	På valg - gjenvelges for 1 år
Steinar Sæthre (blokk 5)	Styremedlem	Ikke på valg
Shpetim Halimi (blokk 5)	Styremedlem	Ny kandidat – velges for 2 år
Anders Fylling (blokk 2)	Varamedlem	På valg – gjenvelges for 2 år

May-Beth Pedersen (blokk 3)	Varamedlem	Ikke på valg
Trond Lepperød	Valgkomite	

Shpetim Halimi er ny kandidat til styret og har med seg god erfaring, bl.a. som styreleder i det tidligere sameiet han bodde. Shpetim interesserer seg for det som skjer i nabolaget ønsker gjerne å engasjere seg i sameiet.

Oslo, 9.5.2025
Styret i Lørenparken Boligsameie

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslag- og stemmerett. Det er kun én stemme per seksjon.

Seksjonseiere bekrefter sin deltagelse med å delta i den elektroniske avstemmingen.

ÅRSBERETNING FOR 2024

TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 23.5.2024 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:			**Valgt:**
Leder	:	Eivind Schackt	2023-2025
Styremedlem	:	Steinar Sæthre	2024-2026
Styremedlem	:	Ola Vardebakken	2024-2026
Styremedlem	:	Christine Bjornes	2024-2025
Styremedlem	:	Erik Gulbrandsen	2023-2025
Varamedlem	:	May-Beth Pedersen	2024-2026
Varamedlem	:	Anders Fylling	2023-2025
Valgkomitè	:	Trond Lepperød	2024-2025

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:
Sameiet består av 10 bygninger med til sammen 200 boligseksjoner.
Sameiets eiendom har gårdsnr.124 bruksnr.206 i Oslo kommune
Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 989 038 583.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.
Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.
Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:
Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Bori BBL.
Sameiets revisor er Revisoren AS.

Vaktmestertjeneste:
Sameiet har avtale med Bygårdservice AS.
Alle henvendelser som omfattes av avtalen skal gå via styret: styret@lorenparken.no

Lån:
Sameiet har lån i Boligbanken på kr. 7.335.054, - med en gjenstående løpetid på 7 år og effektiv rente på 7,07%. Lånet ble utvidet med kr. 3.000.000 i 2024.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):
Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

Brannsikringsutstyr:
I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

TV og bredbånd:
Spørsmål rettes til Viken Fiber, e-post: kundeservice@vikenfiber.no eller telefon: 22 45 45 00.

Forsikring:
Sameiets eiendom var fullverdiforsikret i Protector Forsikring til 31.12.24 med forsikringsnummer 3410717.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 10 000.
Skadedyrbekjempelse er dekket, via Norsk Hussopp Forsikring, med egenandel på kr 6 000.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

Årsoppgave tredjepartsopplysninger– Ligningsverdi – Eiendomsskatt:
Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.
Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.
Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/Kemnerkontoret.

Energimerking av bolig:
Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

STYRETS ARBEID

Styret har avholdt 6 ordinære styremøter i perioden siden årsmøtet i styreperioden 2024-2025.

Gjennomført vedlikehold:

Bytte av spiler: Det er gjennomført bytte av spiler/lameller ved branntrappene i hver blokk, og på øverste svalgang. Resultatet ble bra og et løft for sameiet. Spilene vil gråne naturlig over tid. Prosjektet ble gjennomført iht budsjett.

Bytte av panel på ventilasjons hus: Bekledningen på de gule ventilasjonshusene er byttet og malt. Snekkerarbeidene ble utført uten anmerkinger, men malearbeidene hadde en del avvik som måtte følges opp. Prosjektet ble gjennomført iht budsjett

Vedlikehold av tak: Det ble gjennomført et større vedlikehold av takene høsten 2023 hvor skjøter med svakheter i taktekkingen ble reparert og skader/hull ble tettet. I forbindelse med bytte av panel på ventilasjonshus i 2024 ble det gjennomført en befaring av taket hvor nye svakheter ble avdekket og reparert.

Bygårdsservice gjennomfører en befaring av taket to ganger i året, men styret vil i tillegg gjennomføre en årlig fagkyndig kontroll for å holde taket ved like og forlenge levetiden.

Heiser: Det er gjennomført løpende service og mindre reparasjoner av feil avdekket etter utført heiskontroll.

For å hindre heisstans er det viktig at heisdørene ikke holdes åpne med makt, men at man benytter seg av nøkkelen som henger inne i heisen når det er behov for å fylle heisen med større ting. Utover ved slike anledninger, skal heisnøkkelen ikke benyttes.

Inngangsdører: Vi innhentet og formidlet tilbud for valgfri justering av boligdører. Det ble gjennomført service og justering av ytterdører til flere leiligheter sammen med SKAPE AS. Dette var et frivillig tiltak og bekostet av beboere. Totalt ble 27 dører gjennomgått med godt resultat. Styret planlegger å tilby samme mulighet for terrassedører.

Ventilasjon:
Styret har mottatt flere henvendelser hvor beboere hadde problemer med ventilasjonsaggregatet i leilighetene. På bakgrunn av dette inngikk styret en avtale med Din Ventilasjon hvor beboere kunne få utført en kontroll som de selv bekostet, tiltaket var frivillig.

I januar 2025 ble 48 leiligheter kontrollert hvor det viste at samme feilen hadde oppstått i svært mange leiligheter, rotormotoren til varmeveksleren var ødelagt. I alle leiligheter med denne feilen ble motoren koblet av for å unngå at den går varm og skaper brannfare. Konsekvensen av utkoblingen er at varmegjenvinningen er ute av funksjon. Dette kan gi noe høyere energikostnader for å varme opp luften som sirkuleres i leiligheten, og kan over tid føre til kondens i anlegget som igjen kan gi andre skader. I tillegg hadde enkelte leiligheter ødelagte kondensatorer i vifter, problemer med ulyder/vibrasjoner og kanaler som burde renses pga. mye smuss i kanalene. Det ble også avdekket at aggregatene som i flere av leilighetene er montert i himlingen, opprinnelig er ment for veggmonteringen.

Styret sendte ut en orientering i saken 7. februar 2025, og det ble gitt en ny mulighet for kontroll som er gjennomført løpende under vinter/vår. Totalt er 154 leiligheter kontrollert, og de fleste har hatt samme eller lignende feil.

Din ventilasjon har sendt tilbud til de som hadde avvik etter kontrollen med mulighet til å bytte komponenter som var i ustand. Da ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på 15-20 år har flere bestilt bytte av hele aggregatet gjennom Energima som samarbeider med Din ventilasjon.

Styret fremforhandlet tilbudet/priser med Din Ventilasjon og Energima, men alle seksjonseiere står fritt til å velge den leverandøren de ønsker. Det er seksjonseieren som er ansvarlig for vedlikeholdet av sitt aggregat, og som dermed selv må håndtere kontakt med leverandører ved ønsker om service eller reparasjon.

Vi minner om at ventilasjonsanlegget i boligen alltid skal være påslått for å ivareta et godt inneklima. Leilighetene er veldig tette, dvs. uten ventiler i vinduer etc., og det er derfor nødvendig at ventilasjonsanlegget brukes på korrekt måte for å unngå problemer med fukt/kondens. Det anbefales at ventilasjonsanlegget skrus opp (minst på «normal») ved tørking av tøy innendørs og at det settes på maks ved dusjing. Ventilluken i oppholdsrommet kan også åpnes, for å bidra til lufting. Informasjon om betjening finnes på hjemmesiden under «Teknisk» - «Ventilasjon».

Fjernvarmeanlegget: Styret har avsluttet avtalen med Bravida, og inngått en ny serviceavtale med INVA som har utført de fleste arbeider tilknyttet fjernvarmeanlegget. Den nye serviceavtalen inkluderer også månedlig legionellaskylling. Fjernvarmeanlegget fungerer nå bedre etter tiltakene som ble utført i 2023/2024 med justering av sjaktventiler og hovedventiler, samt bytte av begge sirkusjonspumpene for varme. Som tidligere nevnt medfører de nevnte tiltakene en høyere gjennomstrømning av vann i radiatorer/baderomsgulv, som igjen kan påvirke forbruket av fjernvarmen noe.

Vannlekkasjer: Vannlekkasjen fra sameiets eiendom (ute) ned i garasjeanlegget ved bokk 1 ble funnet og utbedret. Det viste seg å være et hull i membranen. Det ble også gravd opp mellom 4/5 for å identifisere den andre lekkasjen, men årsaken ble ikke funnet. Styret skal vurdere videre tiltak i dette området.

Varmekabler: Det har oppstått brudd i varmekablene i øverste del av trappen utendørs ved blokk 5, dette vil bli utbedret i løpet av våren 2025.

Håndløpere:
Styret har bestilt nye ekstra håndløpere som vil bli levert i løpet av våren. For de som har behov for å bytte håndløpere på balkonger kan dette bestilles gjennom styret.

Filterutdeling: Vi har dette styreåret delt ut filter til ventilasjonsanlegget både vår og høst. Filteret er per i dag inkludert i felleskostnadene, og det er anbefalt å bytte filter minst én gang i året. Vi forventer at de som ønsker å bytte filter benytter seg av utdelingsdatoene ettersom styret ikke har kapasitet til å dele ut enkeltvis.

Kommende vedlikehold:

Bytte av terrassedører på takterrasser: Mange av terrassedørene inkl. rammeverk på takterrasser er i dårlig stand da de er spesielt utsatt for vær og vind. Disse vil befares nærmere, og det vil innhentes tilbud fra flere leverandører. Styret ser for seg å gjennomføre arbeidet med utskiftning av balkongdører på takterrasser der det er behov, i løpet av 2025.

Vedlikeholdsplanen: Styret vil fortsette arbeidet med anbefalte avvik/tiltak iht vedlikeholdsplanen som ble presentert i 2024.

Rengjøring av trapper og svalganger: Rengjøring av trapper mellom blokkene er nødvendig, og vil gjennomføres i løpet av året. Styret er klar over at svalgangene igjen har fått mye mose/alger, og dette er et gjentagende problem på nordsiden av blokken som får minst lys. Styret vil i løpet av våren 2025 undersøke med fagkyndige hvordan grønsken kan håndteres, slik at vi forhåpentligvis kan gjøre tiltak med noe lenger bedring enn vi har fått til de siste gangene svalgangene har blitt spylt.

Kontroll av fasadeplater: Det ble utført en stikkprøve kontroll i 2023 av de store arbeidene som ble utført på fasaden i 2019/2020, ingen avvik ble funnet. Reklamasjonsfristen for arbeidet utløper i 2026 og en større kontroll vil bli gjennomført i løpet av året.

Beplantning: Sameiet har inngått et samarbeide med en gartner som vil gjøre lokale utbedringer i bedene mellom blokkene. Vi har også hatt kraftig tilvekst i noen områder hvor beplantingen delvis dekker vinduer mm. som vil følges opp i forbindelse med beskjæring av alle bed i løpet av våren. Styret påminner at stell og beskjæring av egen beplanting er beboers ansvar og må gjøres i tråd med husordensreglene. Hekker skal ikke være høyere enn 120 cm.

Dugnad: Vi vil bli avholdt en dugnad i mai 2025 der vi fokuserer på feiing av utearealer, vasking av glasstak ved inngangspartier, opprydning rundt sandkasser og rengjøring i fellesområder.

Heiser: Styret har gjennomgått vedlikeholdsplan fra OTIS hvor de informerer om nødvendig vedlikehold/oppgradering av heisene. Dette inkluderer ny maskin, nye belter (bæremidler) dørdrift heisstol, nye styre skap med kabling, og bytte av trykk-knapper inne/ute. Vedlikeholdet hadde planlagt oppstart i 2026, men kan forskyves til 2027. Dette er en større kostnad på 600-800TNOK pr heis som må planlegges i tide.

Balkonger: Etter snart 20 år begynner platene på balkonger å bære preg av slitasje, og noen plater har mindre skader eller sprekker. Platene er gått ut av produksjon, men sameiet har tatt vare på enkelte gamle fasadeplater som eventuelt kan skjæres til hvor bytte er strengt nødvendig.

Det ville være et stort løft for sameiet å få byttet ut alle balkongplater, men samtidig er dette et kostbart prosjekt. Styret vil innhente et estimat på bytte av platene inkl. alternative løsninger for å få et første kostnadsbilde slik at dette kan planlegges i løpet av de kommende årene. Eventuell utskiftning vil fremlegges årsmøtet for beslutning.

Annet:

Snømåking: Det har vært mindre snøfall denne vinteren og Bygårdsservice har stort sett fått ryddet unna ved snøfall. Vi vil påminne alle beboere at det noen ganger er vanskelig for Bygårdsservice å holde tritt ved store snøfall, og er derfor takknemlige for at også seksjonseiere av og til skuffer litt foran egen dør og på svalganger.

Søppelhåndteringen: Problemet med propper i søppelnedkastene har dessverre fortsatt og forekommer frekvent. Det siste året har vi også hatt tette Envac tanker for restavfall hvor det ble kastet gjenstander som tepper, vesker, sko, store plastflasker mm. Styret vil påminne alle at dette er strengt forbudt, det skal kun kastes restavfallsposer.

Det mest frekvente problemet er papp hvor det kastes eller trykkes med store pappkartonger, pizzakartonger mm. som setter seg fast i pappnedkastet. All papp skal skjæres/rives opp før det kastes.

Bygårdsservice må rykke ut opptil flere ganger hver måned som er kostbart for sameiet, det koster mellom 800 – 2000 kroner per propp. I tillegg kommer kostnader for bistand fra ENVAC, ofte mellom 3000-8000 kroner per gang. Dette syns vi er vanvittige kostnader for noe svært unødvendig. Styret forventer at alle fremover tar dette innover seg, og også formidler dette til yngre i husholdningen, hvis disse har ansvar for å gå ut med søppel.

I tillegg blir det fremdeles hensatt en del søppel på sameiets fellesområder, både i bodområdene og ved søppelnedkastene. Når søppel hensettes på sameiets område, påløper det også her kostnader for rydding og bortkjøring.

Løren minigjenbruksstasjon kun er få meter unna sameiet som er betjent i ukedagene og kan åpnes når den er ubetjent gjennom appen «Oslonøkkelen». I tillegg minner vi om at Løren Velforening bestiller komprimatorbil til Løren to ganger i året hvor dere kaste større avfall.

Brannsikkerhet: Vi har gjennomført årlig brannvernkontroll av alle fellesområder og garasjen, dette ble utført av Brakon AS. Det ble notert noen avvik i garasjen som skal utbedres.

Vi oppfordrer alle til årlig egenkontroll av egen bolig og være seg bevisst hvilke underliggende farer som kan befinne seg her. Vi minner særskilt om kontroll av røykvarslere som i våre boliger er det eneste varslingssystemet ved brann- og røykutvikling. Røykvarslere skal byttes ut etter 10 år selv om de fremdeles virker. De fleste røykvarslere har en utløpsdato på undersiden av detektoren.

Vi påpeker at det ikke er tillatt å oppbevare brannfarlige materialer, herunder gass til gassgrill etc. i boden da dette gjør at brannvesenet ikke kan gå inn for å slukke eventuelle branner i bodområdet. Dette må oppbevares utendørs på balkongene hele året.

Løren Velforening: Alle husstander i sameiet er automatisk medlemmer i Løren Velforening, og sameiets styre er også representert i velforeningens styre. Velforeningen jobber for en positiv utvikling av nærmiljøet på Løren, og har også forvaltningsansvar for bl.a. Lørenparken, felles rammeavtale for alle medlemmer med Bygårdsservice og Vikenfiber/Altibox-avtale mm.

Seksjonseiere kan lese mer om hva medlemskontingenten dekker, hvilke rammeavtaler og rabattavtaler man kan dra nytte av m.m. på www.lorenvel.no.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.24 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2024 var totalt kr 7.984.616 mot et budsjett på kr. 7.971.500 som er et mindre positivt avvik.

Kostnadene i 2024 var totalt kr 11.118.025. Dette er kr 4.172.625 mer enn budsjettert hvorav kr 5.315.100 kan henføres til det store vedlikeholdsprosjekter med bytte av spiler og panel på ventilasjonshus som ikke var inkludert i budsjettet.

Øvrige reparasjons- og vedlikeholdskostnader er under budsjett, det samme med øvrige kostnader unntatt kommunale avgifter som var kr 14.788 høyere enn budsjett. Rentekostnaden var kr 76.953 høyere sammenlignet med budsjett pga. økt låneopptak på 3MNOK i forbindelse med vedlikeholdsprosjektet. Årsresultatet for året 2024 viser et underskudd på kr - 3.522.862.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2024 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

BUDSJETT 2025
Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2025, det fremgår i høyre kolonne under regnskapet og noter.

I budsjettet er andel felleskostnad øket med 5%. Totale inntekter er budsjettert med kr 8.598.100, og totale drifts kostnader med kr 6.902.200. Det er ikke lagt inn noen ekstra kostander for større vedlikeholdsprosjekt. Finanskostnader er budsjettert med kr 476.900.

Budsjettet gir et forventet overskudd på kr 1.219.000 før nedbetaling av lån.

Strøm og Fjernvarme:
Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene.

Fjernvarme avregnes hver seksjonseier årlig, via Techem Norge AS,
kundeservice@techem.no, eller tlf. 22 02 14 59.
Techem kan foreta avlesning av forbruk ved salg av seksjon.

Forsikring:
Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2025 på ca. 10%.
Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune:
Renovasjonsavgiften øker med 3%.
Vann- og avløpsavgiften øker med 16%.

Øvrige driftskostnader:
For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn generell prisøkning (KPI).

Oslo, 10.5.2024
Styret i Lørenparken Boligsameie

Eivind Schackt/s/ **Styreleder**	**Christine Bjornes/s/** **Styremedlem**	**Steinar Sæthre/s/** **Styremedlem**

Ola Hauge Vardebakken/s/ **Styremedlem**	**Erik Gulbrandsen/s/** **Styremedlem**

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	7 978 472	7 758 805	7 966 500	8 593 100
Annen driftsinntekt	2	6 144	804 650	5 000	5 000
Sum driftsinntekter		**7 984 616**	**8 563 455**	**7 971 500**	**8 598 100**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	372 727	348 448	365 100	365 100
Konsulenttjenester	4	319 114	341 493	321 700	341 000
Kontingenter		3 100	2 900	3 000	0
Rep og vedlikehold	5	6 223 015	2 785 925	1 865 000	1 510 000
Forsikringer		280 032	474 560	300 000	300 000
Kommunale avgifter		2 047 788	1 747 434	2 033 000	2 329 800
Energi og fyring		229 307	214 938	245 000	288 800
Kabel-TV og telefoni		860 298	960 582	897 600	890 300
Driftskostnader	6	540 408	608 162	660 000	660 000
Kostnader til fellessameier		216 240	197 871	220 000	187 200
Andre driftskostnader	7	26 019	30 432	35 000	30 000
Sum driftskostnader		**11 118 048**	**7 712 745**	**6 945 400**	**6 902 200**
Driftsresultat før finansposter		**-3 133 432**	**850 710**	**1 026 100**	**1 695 900**
Finansielle poster					
Finansinntekt		8 123	46 925	2 000	0
Finanskostnad		397 553	316 453	320 600	476 900
Sum finansposter		**-389 431**	**-269 528**	**-318 600**	**-476 900**
Årsresultat		**-3 522 862**	**581 182**	**707 500**	**1 219 000**
Overført udekket tap	8	-3 522 862	581 182	0	0
Sum disponering		**-3 522 862**	**581 182**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Lørenparken Boligsameie
Alle belop i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		536 060	263 511
Kundefordringer		47 407	8 861
Andre fordringer		0	16 875
Bankinnskudd, kasse o.l.		4 159 773	5 631 920
Skattetrekkkonto		23 999	0
Sum omløpsmidler		**4 767 239**	**5 921 168**
SUM EIENDELER		**4 767 239**	**5 921 168**

Balanse 31.12.2024

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	-4 580 551	-1 057 688
Sum egenkapital		**-4 580 551**	**-1 057 688**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	7 335 054	4 881 195
Sum langsiktig gjeld		7 335 054	4 881 195
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 412 412	1 236 649
Annen kortsiktig gjeld	10	600 324	861 012
Sum kortsiktig gjeld		2 012 735	2 097 661
Sum gjeld		**9 347 790**	**6 978 856**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 767 239**	**5 921 168**

Lørenparken Boligsameie

Eivind Schackt
Styrets leder /s/

Christine Eva Marie
Bjornes Styremedlem /s/

Erik Gulbrandsen
Styremedlem /s/

Steinar Sæthre
Styremedlem /s/

Ola Hauge
Vardebakken
Styremedlem /s/

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	6 082 694	5 847 420	6 081 300	6 385 400
Stipulerte renter	383 808	316 453	320 600	476 900
Stipulerte avdrag	614 370	637 332	667 000	845 200
Kabel TV/bredbånd	897 600	957 600	897 600	885 600
Sum felleskostnader	**7 978 472**	**7 758 805**	**7 966 500**	**8 593 100**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	6 144	804 650	5 000	5 000
Sum andre driftsinntekter	**6 144**	**804 650**	**5 000**	**5 000**

Andre inntekter består av salg nøkler 3 015 og Inntektsføring reskontro 3 129

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styret	326 667	305 389	320 000	320 000
Arbeidsgiveravgift	46 060	43 060	45 100	45 100
Sum lønnskostnader	**372 727**	**348 448**	**365 100**	**365 100**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.
Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	14 875	15 500	16 200	11 000
Forretningsførerhonorar	290 541	277 605	290 500	315 000
Andre forvaltningstjenester	13 698	48 388	15 000	15 000
Sum konsulenttjenester	**319 114**	**341 493**	**321 700**	**341 000**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	3 611 299	1 152 215	850 000	750 000
Vedlikehold VVS	230 920	684 619	250 000	200 000
Vedlikehold elektro	26 052	587 845	100 000	50 000
Vedlikehold utvendig anlegg	1 903 896	34 170	55 000	100 000
Vedlikehold heis	171 422	147 650	150 000	150 000
Vedlikehold garasjer	0	24 278	100 000	0
Vedlikehold ventilasjon	189 901	20 821	250 000	160 000
Vedlikehold brannsikring	7 162	12 676	20 000	10 000
Vedlikehold avfallsug anlegg	82 364	111 651	70 000	70 000
Egenandel forsikringsskader	0	10 000	20 000	20 000
Sum vedlikeholdskostnader	**6 223 015**	**2 785 925**	**1 865 000**	**1 510 000**

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	370 109	350 914	450 000	450 000
Renholdstjenester	170 299	257 248	210 000	210 000
Sum driftskostnader	**540 408**	**608 162**	**660 000**	**660 000**

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Nøkler, låser og skilt	15 205	0	0	0
Annet driftsmateriale	0	7 673	10 000	10 000
Lisenser/software	1 738	13 339	15 000	10 000
Øredifferanser	-524	-180	0	0
Bank og kortgebyrer	9 600	9 600	10 000	10 000
Sum andre driftskostnader	**26 019**	**30 432**	**35 000**	**30 000**

Note 8 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-1 057 688	-1 638 871
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-3 522 862	581 182
Sum opptjent egenkapital 31.12	-4 580 551	-1 057 688
Udekket tap 31.12	-4 580 551	-1 057 688
Sum egenkapital 31.12	**-4 580 551**	**-1 057 688**

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 9 Gjeld til kredittinstitusjoner

BOLIGBANKEN ASA

Renter 31.12.24: 7,15%, løpetid 10 år og 2 mnd.		
Opprinnelig 2023	4 881 195	
Avdrag/Øket lån 2024	2 453 859	
Lånesaldo 31.12		7 335 054
Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2034		
Sum langsiktig gjeld		**7 335 054**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt 3 477 345.

Note 10 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskuddstrekk	23 999	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	7 520	0
Forskudd fra kunder	263	101 571
Påløpt rente	10 031	6 553
Avregning Fjernvarme	0	477 654
Annen kortsiktig gjeld	0	275 234
Avregning Fjernvarme	558 511	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**600 324**	**861 012**

Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**3 823 506**	**3 889 098**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-3 522 862	581 182
Fradrag for avdrag langsiktig lån	2 453 860	-646 774
B. Årets endring i arbeidskapital	-1 069 003	-65 592
C. Arbeidskapital 31.12	**2 754 504**	**3 823 506**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	4 767 239	5 921 168
- Kortsiktig gjeld	2 012 735	2 097 661
= Arbeidskapital 31.12	**2 754 504**	**3 823 506**

Vedtekter for Lørenparken boligsameie

Vedtatt på stiftelsesmøte 20.10.2005
Endret på ordinært årsmøte 24.3.2015,12.4.2016,19.4.2018, 27.5.2020, 24.5.2023, 20.5.2025.

§ 1 Navn, forretningskontor, formål

Eierseksjonssameiets navn er Lørenparken boligsameie (heretter kalt sameiet). Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 124 bnr. 206 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt eiendommen).

§ 2 Råderett

2.1 Seksjonering

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Sameiet består av 200 boligseksjoner i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 01.11.2005. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Eierbrøkene er fastsatt ut fra den enkelte bruksenhets areal eksklusive tilleggsdel. Liste over seksjonene med eierbrøker vedlegges vedtektene som bilag 1.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

Seksjonseierne har tinglyst rett til ordinær leie av p-plasser i tilstøtende gnr. 424 bnr.1.

2.2 Rettslig råderett over seksjonen

Med de unntak som følger av eierseksjonsloven og disse vedtektene, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.2.1 Utleie

Kortidsutleie av seksjonen, f. eks. AirBNB, må forhåndsvarsles styret på styrets mailadresse, styret@lorenparken.no. Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt. Som kortidsutleie regnes utleie eller utlån i inntil 30 døgn sammenhengende. Som kortidsutleie regnes ikke å ha overnattingsgjester når seksjonseieren selv er til stede og overnatter i boligen.

Seksjonseieren er forpliktet å gjøre leietakerne godt kjent med både vedtektene og husordensreglene. Seksjonseieren har ansvaret for at vedtektene og husordensreglene foreligger på et for leietakeren forståelig språk.

For øvrig vises det til bestemmelsene om utleie i eierseksjonsloven § 24.

2.3 Bruken og bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de vanligvis er brukt til. Dersom ~~sameiermøtet~~ årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Eksempler på slike installasjoner kan være automatiske døråpnere. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems ~~funksjonshemming~~ funksjonsnedsettelse kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene skal bare benyttes i samsvar med formålet for seksjoneringen og må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonseierne er forpliktet til å følge de til enhver tid gjeldende husordensreglene, og bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, eierseksjonsloven og vedtektene.

2.3.2. Husdyrhold

Eier av husdyr er forpliktet til å se til at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre beboere. Lufting av husdyr må skje i samsvar med husordensreglene. Lufting av dyr på fellesområder rundt parken må gjøres i samsvar med bestemmelsene gitt av Løren velforening.

§ 3 Vedlikehold

3.1. Bruksenheter

Seksjonseieren er forpliktet til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold av egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulemper på fellesarealer eller andre bruksenheter.

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr som vannklosett, vasker, dusj, apparater, tapet, vegg-, gulv- og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, varmekabler, radiatorer, skillevegger, listverk, skap, benker, rør, ledninger, sikringsskap, innvendige dører og karmer, samt vinduer og ytterdører. Det samme gjelder seksjonens balanserte ventilasjonsanlegg. Det påhviler seksjonseieren å bytte filter jevnlig og sørge for annet nødvendig vedlikehold for å unngå fukt, kondens eller andre skader i boligen. For nærmere beskrivelse av ansvar, vises det til eierseksjonsloven § 32.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseier, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser og slik at det ikke oppnår unødig kondens i yttervegg. Vedlikeholdsansvaret omfatter også ev. skifte og reparasjon av termostater eller andre arbeider på bruksenhetens oppvarmingsanlegg.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr og at dette til enhver tid er i forskriftsmessig stand.

3.1.1 Balkonger/terrasser/utearealer og inngangsparti

Seksjonseieren er forpliktet til å sørge for at balkonger/terrasser/utearealer, samt inngangsparti beholder sin orden og sitt kvalitetspreg og fortsetter å være i samsvar med skiltingsprogram og andre generelle retningslinjer som gjelder på Løren, jf. husordensreglene pkt. 3.2. Det er ikke tillatt med forskjellige markiser, parabolantenner. Balkonger/terrasser/utearealer skal ikke benyttes som utvendig bodareal. Inngangspartiet er rømningsvei og må holdes fritt for gjenstander som kan skape problemer for rømning ved brann.

Grilling med gass og elektrisk grill på balkonger/terrasser og fellesarealer er tillatt, under forutsetning av at gjeldende sikkerhetsforskrifter følges og det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere. Bruk av kullgrill er forbudt.

3.1.2 Erstatningsansvar

For øvrig gjelder eierseksjonsloven § 34 om erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold.

3.2. Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter likevel ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar, jf. pkt. 3.1 og eierseksjonsloven § 32. Utskiftning av hele vinduer og hele inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold av fellesarealer reguleres av eierseksjonsloven § 35.

§ 4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, utskifting av håndløpere etc., skal skje etter en samlet plan vedtatt av ~~seksjonseiermøtet~~ årsmøtet. Listen for hva som anses som bygningsmessige arbeider er ikke uttømmende. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret, jf. husordensreglene pkt. 3.2. Det kreves også forutgående godkjenning av styret for eventuelle slike tiltak inne på den enkelte seksjon inklusive bruksdel hvor den enkelte seksjonseier har eksklusiv råderett (henholdsvis balkong/terrasse/markterrasse/uteareal). Eksempler på slike tiltak er installering av varmeovn på terrasse, bytte av dekke/gulv på balkong/terrasse, oppsetting av

skillevegger og andre installasjoner. Opplistingen over søknadspliktige tiltak er ikke uttømmende.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter denne bestemmelsen krever styrets samtykke eller etter eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§ 5 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnadene ved eiendommens drift som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur, brøyting av veier med mer, samt forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et a-kontobeløp fastsatt av styret.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, dog slik at kostnader knyttet til leveranse av grunnpakken til tv/internett ~~tele- og datatjenester~~ fordeles likt på hver seksjonseier.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier etter sameiebrøk.

§ 6 Lovbestemt panterett

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, se eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 7 Årsmøtet

7.1. Generelt

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Flertall regnes etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet, med forslags-, tale-, og stemmerett. Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må meldes skriftlig til styret forut for årsmøtet. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

7.2. Innkalling til årsmøtet

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Slikt varsel kan fremgå av hjemmesiden og oppslagstavler for seksjonseier med adresse i sameiet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest én uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, saker til behandling og regnskap sendes ut til seksjonseierne på e-post og være tilgjengelig for nedlastning på sameiets hjemmeside. Det er den enkelte seksjonseiers ansvar å påse at styret har registret riktig e-postadresse. For personer som ikke har en e-post adresse vil årsmelding, saker til behandling og regnskap bli sendt ved ordinær post eller levert i postkassen.

Blir årsmøtet, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøtet ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

7.3. Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styre
- ~~Valg av delegerte til Løren Velforenings årsmøte~~
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

7.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. ~~Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.~~

§ 8 Styret

8.1 Styrets medlemmer

Sameiet skal ha et styre som består av tre til fem styremedlemmer, det kan i tillegg velges inntil to varamedlemmer. Det skal tilstrebes å velge styre- og varamedlemmer slik at ulike boligblokker er representert i styret. Styret velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene for en periode på to år, med mindre årsmøtet ved valget bestemmer en annen periode for ett eller flere medlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styrets leder velges særskilt.

8.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

8.3. Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre referat over sine forhandlinger. Referatet skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 9 Habilitetsregler for årsmøte og styret

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtetom saker som angår en selv eller nærstående. For nærmere redegjørelse, se eierseksjonsloven § 48. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven §§ 38 eller 39.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 10 Seksjonseiers erstatningsansvar

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes.

Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet eller som ellers regnes å være innenfor den enkelte seksjonseiers ansvarsområde og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett

om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes § 6 anvendes.

§ 11 Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 12 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

§ 13 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 14 Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

§ 15 Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående regnskapsår skal legges frem for seksjonseierne på årsmøtet.

§ 16 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§ 17 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Bilag 1. Seksjoneringsoversikt

LØRENPARKEN SNR. 1-200
Vedlegg til punkt 3

Seksjon nr	Formål	Brøkteller BRA	2 plan	Tilleggsareal	Hus
1	B	73		BG	1A
2	B	69		BG	1A
3	B	47		BG	1A
4	B	47		B	1A
5	B	73		B	1A
6	B	69		B	1A
7	B	47		B	1A
8	B	47		B	1A
9	B	73		B	1A
10	B	69		B	1A
11	B	47		B	1A
12	B	47		B	1A
13	B	69		B	1A
14	B	47		B	1A
15	B	47		B	1A
16	B	91	*	BG	1B
17	B	91	*	BG	1B
18	B	91	*	BG	1B
19	B	91	*	BG	1B
20	B	91	*	BG	1B
21	B	91	*	BG	1B
22	B	91	*	BG	1B
23	B	91	*	BG	1B
24	B	73		BG	1B
25	B	73		B	1B
26	B	47		B	1B
27	B	47		B	1B
28	B	91	*	B	1B
29	B	91	*	B	1B
30	B	91	*	B	1B
31	B	71	*	B	1B
32	B	71	*	B	1B
33	B	91	*	B	1B
34	B	73		B	1B
35	B	91	*	B	1B
36	B	47		B	1B
37	B	91	*	BG	2A
38	B	91	*	BG	2A
39	B	91	*	B	2A
40	B	47		B	2A
41	B	73		B	2A

Seksjon nr	Formål	Brøkteller BRA	2 plan	Tilleggsareal	Hus
51	B	47		B	2A
52	B	73		B	2A
53	B	69		B	2A
54	B	69		B	2A
55	B	91	*	B	2A
56	B	47		B	2A
57	B	47		B	2A
58	B	47		B	2A
59	B	69		B	2A
60	B	69		B	2A
61	B	91	*	BG	2B
62	B	91	*	BG	2B
63	B	91	*	BG	2B
64	B	91	*	BG	2B
65	B	91	*	BG	2B
66	B	69		BG	2B
67	B	73		BG	2B
68	B	69		B	2B
69	B	73		B	2B
70	B	71	*	B	2B
71	B	90	*	B	2B
72	B	91	*	B	2B
73	B	91	*	B	2B
74	B	91	*	B	2B
75	B	69		B	2B
76	B	73		B	2B
77	B	69		B	2B
78	B	91	*	BG	3A
79	B	91	*	B	3A
80	B	47		B	3A
81	B	73		BG	3A
82	B	69		B	3A
83	B	69		B	3A
84	B	47		B	3A
85	B	73		B	3A
86	B	69		B	3A
87	B	69		B	3A
88	B	47		B	3A
89	B	47		B	3A
90	B	47		B	3A
91	B	73		B	3A

42	B	69		B	2A	92	B	69		B	3A
43	B	69		B	2A	93	B	69		B	3A
44	B	47		B	2A	94	B	47		B	3A
45	B	73		B	2A	95	B	47		B	3A
46	B	69		B	2A	96	B	47		B	3A
47	B	69		B	2A	97	B	69		B	3A
48	B	47		B	2A	98	B	69	▪	B	3A
49	B	47		B	2A	99	B	91		BG	3B
50	B	47		B	2A	100	B	91		BG	3B

Seksjon nr	Formal	Br0k teller BRA	2 pla	Tilleggsareal	Hus	Seksjon nr	Formal	Br0k teller BRA	2 plan	Tilleggsareal	Hus
101	B	91	▪	BG	3B	151	B	69		B	4B
102	B	91	▪	BG	3B	152	B	73		B	4B
103	B	91	▪	BG	3B	153	B	47		B	4B
104	B	69		BG	3B	154	B	91		B	4B
105	B	73		BG	3B	155	B	91	▪	B	4B
106	B	69		B	3B	156	B	69		B	4B
107	B	73		B	3B	157	B	73		B	4B
108	B	47		B	3B	158	B	91	▪	B	4B
109	B	47		B	3B	159	B	69		B	4B
110	B	47		B	3B	160	B	91	▪	BG	5A
111	B	91	▪	B	3B	161	B	91		BG	5A
112	B	91	▪	B	3B	162	B	91	▪	BG	5A
113	B	69		B	3B	163	B	91	▪	B	5A
114	B	73		B	3B	164	B	47		B	5A
115	B	91	▪	B	3B	165	B	73		BG	5A
116	B	47		B	3B	166	B	69		BG	5A
117	B	47		B	3B	167	B	69		B	5A
118	B	69		B	3B	168	B	47		B	5A
119	B	91		BG	4A	169	B	73		B	5A
120	B	91	▪	BG	4A	170	B	69		B	5A
121	B	91	▪	B	4A	171	B	69		B	5A
122	B	91	▪	B	4A	172	B	47		B	5A
123	B	47		B	4A	173	B	47		B	5A
124	B	73		BG	4A	174	B	47		B	5A
125	B	69		BG	4A	175	B	47		B	5A
126	B	69		B	4A	176	B	47		B	5A
127	B	47		B	4A	177	B	73		B	5A
128	B	73		B	4A	178	B	69		B	5A
129	B	69		B	4A	179	B	69		B	5A
130	B	69		B	4A	180	B	47		B	5A
131	B	47		B	4A	181	B	47		B	5A
132	B	47		B	4A	182	B	47		B	5A
133	B	47		B	4A	183	B	47		B	5A
134	B	47		B	4A	184	B	47		B	5A
135	B	47		B	4A	185	B	69		B	5A
136	B	73		B	4A	186	B	69		B	5A
137	B	69		B	4A	187	B	91		BG	5B
138	B	69		B	4A	188	B	91		BG	5B
139	B	47		B	4A	189	B	91	▪	BG	5B

140	B	47		B	4A	190	B	69		BG	5B
141	B	47		B	4A	191	B	73		BG	5B
142	B	47		B	4A	192	B	69		B	5B
143	B	47		B	4A	193	B	73		B	5B
144	B	69		B	4A	194	B	47		B	5B
145	B	69	▪	B	4A	195	B	91	▪	B	5B
146	B	91		BG	4B	196	B	91		B	5B
147	B	91		BG	4B	197	B	69		B	5B
148	B	91	▪	BG	4B	198	B	73	▪	B	5B
149	B	69		BG	4B	199	B	91		B	5B
150	B	73		BG	4B	200	B	69		B	5B

Teller	6876	6983
Sum br0k tellere	**1385 9**	
Nevner	**1385 9**	

ENDRINGER I HUSORDENSREGLER:

I henhold til husordensreglenes punkt 11.1 kan styret endre husordensreglene dersom dette er nødvendig. I dette ligger det at husordensreglene kan endres uten at de stemmes over på årsmøtet.

Vi har likevel valgt å medta endringene til avstemming i årsmøtet. Eventuelle innsigelser fra årsmøtet vil bli vurdert forut for den endelige beslutningen, som gjøres i styret.

***

Styret har de siste årene fått gjentagende tilbakemeldinger om at hunder har «uhell» på svalganger og på fasaden ved inngangspartier. Hundens urin vaskes ikke rutinemessig bort, og resulterer i at neste hund også gjør fra seg på samme sted. Det samme gjør seg gjeldende ved beboeres inngangspartier på bakkeplan og stolper ved deres inngangspartier. Det er derfor ønskelig å gjøre oppmerksom på dette i husordensreglene. Samtidig ser vi behov for å regulere at hunder ikke skal luftes i sameiets blomsterbed. Flere planter i bedene våre har dessverre tatt stor skade av at hunder luftes direkte i blomsterbedene. Det ser både skjemmende ut og koster å rette opp igjen for alle i sameiet. Vi ønsker derfor å være tydeligere på at hunder bør luftes på annet, egnet sted.

Styret foreslår følgende endring i punkt 5.3 (markert i rødt):

5. DYR

5.1. Eier er forpliktet til å påse at husdyr ikke sjenerer andre beboere med støy.

5.2. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets fellesarealer.

5.3. Hunder må håndteres på en slik måte at den ikke gjør fra seg på svalgangen, husveggen eller foran inngangspartier til boliger på bakkeplan. Hunder skal ikke luftes i sameiets blomsterbed. Alle ekskrementer fra husdyr må fjernes.

5.4. Det er forbudt å mate fugler eller andre dyr på terrasser, balkonger og svalganger, da fuglemat kan tiltrekke skadedyr som rotter og mus.

Det har blitt gjort endringer ved gjesteparkeringen i garasjen, og det nødvendiggjør endringer i husordensreglene.

Styret foreslår følgende endring i form av en utelatelse i punkt 8.2:

8. BRUK AV GARASJEANLEGG/ GJESTEPARKERINGSPLASSER

8.1. Parkering i garasjeanlegget må foretas i tråd med gjeldende regler fastsatt av Lørenparken Parkering AS. Det gjøres oppmerksom på at det ikke tillatt å sette fra seg dekk eller andre gjenstander i garasjen/oppmerkede plasser. Gjenstandene vil bli fjernet og kostnaden vil bli belastet eiere av oppmerkede plasser.

8.2. Gjesteparkeringsplassene er ment for midlertidig parkering for gjester. Gebyr betales ~~på automat~~ etter satser fastsatt av parkeringsfirmaet.

Etter overgangen til individuelle AMS-målere for strøm i hver bolig, er det behov for å gjøre endringer i punkt 9.4 i husordensreglene.

Styret foreslår derfor følgende endring i punkt 9.4 (markert i rødt):

9. LEILIGHETER

9.1. Det skal ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettet.

9.2. Det må ikke brukes noen form for kjemisk avløpsåpner, da dette tærer på plastrørene.

9.3. Filter til balansert ventilasjonsanlegg må byttes to ganger årlig, styret sørger for utdeling av filter og beboer er selv ansvarlig for bytting av dette. Ev. skader som påfaller boligen som følge av manglende vedlikehold av seksjonseieren, vil være seksjonseierens ansvar, jf. vedtektene pkt. 3.1.

9.4. ~~Det er felles strømavtale for alle beboere i sameiet.~~ Det er felles fjernvarmeavtale for varme og varmtvann i sameiet. Ved salg av seksjon må det foretas en avlesning for oppgjør mellom kjøper og selger. Det gjøres oppmerksom på at det er eier pr. 31.12. som blir godskrevet all innbetalt a- konto gjennom året, og som blir belastet alt forbruk gjennom året. Det er selger og kjøpers ansvar at skjema blir sendt inn og at avlesning blir foretatt på korrekt måte. ~~Techem er behjelpelig med skjema for avregning av både strøm og vann ved eierskifte~~. Skjema for avlesningen er tilgjengelig på sameiets hjemmeside. Hver bolig har individuell strømavtale, og avregning for strøm må avtales direkte mellom kjøper og selger ved et eierskifte.

Reviderte vedtekter følger under.

HUSORDENSREGLER FOR LØRENPARKEN BOLIGSAMEIE

Sist endret på sameiermøtet **mai 2025.**

Styret har i henhold til vedtektene for Lørenparken boligsameie utarbeidet følgende ordensregler. Beboere er forpliktet til å etterleve de til enhver tid gjeldene husordensregler.

1. INNLEDNING

1.1. Ordensreglene gjelder for alle *beboere* i sameiet. Dette inkluderer alle husstandsmedlemmer og eventuelle leietakere.

1.2. Seksjonseieren er forpliktet til å overlevere alle nøkler til ny eier ved salg av seksjonen.

1.3. Eier av seksjon med tilhørende garasjeplass er forpliktet til å melde flytting til garasjestyret i Lørenparken parkering AS.

1.4. Styret kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser av husordensreglene.

2. FELLESAREALER(Omfatter svalganger, trapper, søppelrom, boder, uteareal og garasje)

2.1. Det skal ikke kastes avfall eller annet på eiendommens fellesareal. Det er alles ansvar å medvirke til at eiendommen holdes velstelt og ryddig. Reklame/ uønsket post kan enkelt avbestilles ved lapp på postkassens høyre hjørne.

2.2. Alle postkasseskilt skal følge sameiets vedtatte standard. Dette gjelder også for leietakere. Skiltet skal ha samme font, husnummer øverst i venstre hjørne og navn sentrert midt på skiltet. Skilt kan bestilles fra posten eller annet egnet sted. Eksempel på postkasseskilt er lagt ut på hjemmesiden.

2.3. Skade påført fellesarealer herunder dører, vinduer, tak/vegger/gulv, postkasser, heiser etc. kan medføre erstatningsansvar.

2.4. Inngangsdører skal til enhver tid være låst. Avvik meldes til styret som følger opp med vaktmesteren.

2.5. Det er ikke tillatt å oppbevare eller sette fra seg gjenstander i fellesarealer.

2.6. Sykler skal plasseres i sykkelstativ ute, i fellesbod eller på anviste plasser I garasjeanlegget. Sykkelrengjøring kan foretas utenfor blokken der utekran er montert. Sameieren må selv kjøpe nøkkel til kranen, samt egnet slange. Bruk av giftige og/eller forurensende kjemikalier er forbudt.

2.7. Vask og reparasjoner av bil er ikke tillatt på sameiets fellesareal. Aktiviteter som fører til oljesøl og tilgrising av fellesareal og garasje er heller ikke tillatt.

2.8. Røyking på svalganger og i garasje, samt innvendige fellesarealer er ikke tillatt. Ved røyking på balkonger må det tas særskilt hensyn til berørte naboer. Sneiper håndteres som avfall.

3. BALKONGER OG TERRASSER

3.1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser henges på innsiden av balkongene. Vanning av planter skal skje slik at det ikke drypper ned til naboene. Presenninger eller annet dekkmateriell for hagemøbler må holdes innenfor balkongens gjerder, og skal håndteres slik at det ikke fører til sjenanse/ulempe for andre sameiere. Sameieren har ansvar for å sikre løse gjenstander på sin balkong slik at dette ikke ved værforandringer vil føre til skade på andres eiendom eller på personer.

3.2. Det er ikke tillatt å endre på balkonger og terrassers utseende, herunder sette opp levegger eller andre installasjoner uten forutgående godkjenning fra styret, jf. vedtektene § 3.1.1 og § 4. Beplantningen både på markterrasse, balkonger og takterrasser, må ikke overstige 120 cm i høyde.

3.3. Installasjon av varmelamper på balkonger meldes til styret.

3.4. Teppebanking/risting av tepper er forbudt på svalganger og balkonger. Tørking av tøy bør skje uten at det er til sjenanse for naboer.

3.5. Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill. Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt, jf. vedtektene § 3.1.1.

4. RO OG ORDEN

4.1. Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Musikk skal ikke spilles slik at det er hørbart i naboleiligheter og fellesareal i dette tidsrommet. Støy fra opphold på uteplassen bør ikke overstige nivået på normal samtale ettersom uteplass og naboblokkens soverom vender mot hverandre. For øvrig henstilles det fornuftig bruk av musikkanlegg døgnet rundt.

4.2. Skal man ha selskap må dette i egen blokk og om nødvendig i naboblokken varsles via oppslagstavlen i god tid. Punkt 4.1 er like fullt gjeldende angående tidspunkt for ro.

4.3. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje I tiden kl. 07.00 – 20.00 på hverdager, lørdager kl. 10.00 – 18.00. Ingen støy eller sjenanse på søndager og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal naboer gis melding om dette i god tid.

5. DYR

5.1. Eier er forpliktet til å påse at husdyr ikke sjenerer andre beboere med støy.

5.2. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets fellesarealer.

5.3. Hunder må håndteres på en slik måte at de ikke gjør fra seg på svalganger, på husveggen eller foran inngangspartier til boliger på bakkeplan. Hunder skal ikke luftes i sameiets blomsterbed. Alle ekskrementer fra husdyr må fjernes.

5.4. Det er forbudt å mate fugler eller andre dyr på terrasser, balkonger og svalganger, da fuglemat kan tiltrekke skadedyr som rotter og mus.

6. SØPPEL

6.1. Husholdningsavfall: Alt søppel skal pakkes godt inn, emballeres i hele poser knyttet med dobbel knute, og kastes i sjakt. Se til at posen ikke er for tung og størrelsesmessig passer i hullet uten bruk av makt. Det må ikke kastes spesialavfall i søppelsjaktene. Matavfall skal i grønne poser med dobbel knute.

Posene må ikke fylles for fulle, da disse lett blir for tunge. Plastavfall sorteres i blå pose med dobbel knute.

6.2. Papiravfall: Papiravfall skal kastes i sjakt merket med "Papir". Større papiresker og kartong må deles e slik at de ikke sitter fast i sjakten. Angitt størrelse på bitene er 20x30 cm.

6.3. Øvrig avfall: Alt øvrig avfall, herunder glass og farlig avfall, skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste miljøstasjon, eller til kommunens gjenvinningsstasjon. Komprimatorbil tilbys gjennom Løren velforening to ganger i året.

6.4. Gjensatt søppel, store gjenstander eller tetting av sjakter medfører gebyr på 1500 kr.

7. MELDEPLIKT

7.1. Seksjonseiere er forpliktet til å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig. Alle seksjonseiere oppfordres til å holde øye med fasade ved egen bolig, og varsle styret straks avvik oppdages. .

7.2. Alle innbrudd eller tyveri bør anmeldes til politiet og varsles til styret.

8. BRUK AV GARASJEANLEGG/ GJESTEPARKERINGSPLASSER

8.1. Parkering i garasjeanlegget må foretas i tråd med gjeldende regler fastsatt av Lørenparken Parkering AS. Det gjøres oppmerksom på at det ikke tillatt å sette fra seg dekk eller andre gjenstander i garasjen/oppmerkede plasser. Gjenstandene vil bli fjernet og kostnaden vil bli belastet eiere av oppmerkede plasser.

8.2. Gjesteparkeringsplassene er ment for midlertidig parkering av gjester. Gebyr betales etter satser fastsatt av parkeringsfirmaet.

9. LEILIGHETER

9.1. Det skal ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettet.

9.2. Det må ikke brukes noen form for kjemisk avløpsåpner, da dette tærer på plastrørene.

9.3. Filter til balansert ventilasjonsanlegg må byttes to ganger årlig, styret sørger for utdeling av filter og beboer er selv ansvarlig for bytting av dette. Ev. skader som påfaller boligen som følge av manglende vedlikehold av seksjonseieren, vil være seksjonseierens ansvar, jf. vedtektene pkt. 3.1.

9.4. Det er felles avtale for fjernvarme og varmtvann i sameiet. Ved salg av seksjon må det foretas en avlesning for oppgjør mellom kjøper og selger. Det gjøres oppmerksom på at det er eier pr. 31.12. som blir godskrevet all innbetalt a- konto gjennom året, og som blir belastet alt forbruk gjennom året. Det er selger og kjøpers ansvar at skjema blir sendt inn og at avlesning blir foretatt på korrekt måte. Skjema for avlesningen er tilgjengelig på sameiets hjemmeside. Hver bolig har individuell strømavtale, og avregning for strøm må avtales direkte mellom kjøper og selger ved et eierskifte.

10. BODER

10.1. Det er ikke tillatt å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.

10.2. Det er ikke tillatt å oppbevare brennbart materiale i boder, som eksempelvis drivstoff eller propan (gass til grill).

11. ENDRINGER

11.1. Styret kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretakelse og beboernes trivsel.

Fra: Agustina Cousin
Sendt: Saturday, 29 March 2025 12:58
Til: Lørenparken boligsameie <styret@lorenparken.no>
Kopi: Ottestad Håvard
Emne: Re: Varsel om ordinært årsmøte 2025

Hei,

Og takk for e-post.

Jeg har merket meg at sameier rundt omkring parken har synlige og tydelige skilt med beskjed om at det er forbudt å lufte hunder på deres grønne områder, og ser fordelen med dette for dem selv. Samtidig ser jeg at siden Lørenparken er en av få grønne områder hvor dette er lov, så er det da mange hundeeiere som velger å komme dit for at hundene skal gjøre av seg.

Jeg bor i Kanonhallveien 24G (Lørenparken Sameiet), og ønsker å fremme en sak med forslag om at det i Lørenparken ikke lenger blir tillatt å lufte hunder.
Dette med bakgrunn i all tiss og bæsj som blir der, men også til etter bivirkninger av hundetiss som har til og med drept et helt tre i parken i fjor, og at det blir rester etter hundebæsj selv når eierne skulle hente bæsjet. Som dere vet så er det veldig mange barn som voksne som nyter parken, den eneste ordentlig park på Løren.

Hvis det er mulig vil jeg gjerne få litt tilbakemelding fra dere i styret etter styremøtet i Løren vel.

Ha en fin helg!

Med vennlig hilsen/ Best regards,
Agustina Cousin

HUSORDENSREGLER FOR LØRENPARKEN BOLIGSAMEIE

Sist endret på sameiermøtet **mai 2025.**

Styret har i henhold til vedtektene for Lørenparken boligsameie utarbeidet følgende ordensregler. Beboere er forpliktet til å etterleve de til enhver tid gjeldene husordensregler.

1. INNLEDNING

1.1. Ordensreglene gjelder for alle *beboere* i sameiet. Dette inkluderer alle husstandsmedlemmer og eventuelle leietakere.

1.2. Seksjonseieren er forpliktet til å overlevere alle nøkler til ny eier ved salg av seksjonen.

1.3. Eier av seksjon med tilhørende garasjeplass er forpliktet til å melde flytting til garasjestyret i Lørenparken parkering AS.

1.4. Styret kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser av husordensreglene.

2. FELLESAREALER(Omfatter svalganger, trapper, søppelrom, boder, uteareal og garasje)

2.1. Det skal ikke kastes avfall eller annet på eiendommens fellesareal. Det er alles ansvar å medvirke til at eiendommen holdes velstelt og ryddig. Reklame/uønsket post kan enkelt avbestilles ved lapp på postkassens høyre hjørne.

2.2. Alle postkasseskilt skal følge sameiets vedtatte standard. Dette gjelder også for leietakere. Skiltet skal ha samme font, husnummer øverst i venstre hjørne og navn sentrert midt på skiltet. Skilt kan bestilles fra posten eller annet egnet sted. Eksempel på postkasseskilt er lagt ut på hjemmesiden.

2.3. Skade påført fellesarealer herunder dører, vinduer, tak/vegger/gulv, postkasser, heiser etc. kan medføre erstatningsansvar.

2.4. Inngangsdører skal til enhver tid være låst. Avvik meldes til styret som følger opp med vaktmesteren.

2.5. Det er ikke tillatt å oppbevare eller sette fra seg gjenstander i fellesarealer.

2.6. Sykler skal plasseres i sykkelstativ ute, i fellesbod eller på anviste plasser i garasjeanlegg. Sykkelrengjøring kan foretas utenfor blokken der utekran er montert. Sameieren må selv kjøpe nøkkel til kranen, samt egnet slange. Bruk av giftige og/eller forurensende kjemikalier er forbudt.

2.7. Vask og reparasjoner av bil er ikke tillatt på sameiets fellesareal. Aktiviteter som fører til oljesøl og tilgrising av fellesareal og garasje er heller ikke tillatt.

2.8. Røyking på svalganger og i garasje, samt innvendige fellesarealer er ikke tillatt. Ved røyking på balkonger må det tas særskilt hensyn til berørte naboer. Sneiper håndteres som avfall.

3. BALKONGER OG TERRASSER

3.1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser henges på innsiden av balkongene. Vanning av planter skal skje slik at det ikke drypper ned til naboene. Presenninger eller annet dekkmateriell for hagemøbler må holdes innenfor balkongens gjerder, og skal håndteres slik at det ikke fører til sjenanse/ulempe for andre sameiere. Sameieren har ansvar for å sikre løse gjenstander på sin balkong slik at dette ikke ved værforandringer vil føre til skade på andres eiendom eller på personer.

3.2. Det er ikke tillatt å endre på balkonger og terrassers utseende, herunder sette opp levegger eller andre installasjoner uten forutgående godkjenning fra styret, jf. vedtektene § 3.1.1 og § 4. Beplantningen både på markterrasse, balkonger og takterrasser, må ikke overstige 120 cm i høyde.

3.3. Installasjon av varmelamper på balkonger meldes til styret.

3.4. Teppebanking/risting av tepper er forbudt på svalganger og balkonger. Tørking av tøy bør skje uten at det er til sjenanse for naboer.

3.5. Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill. Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt, jf. vedtektene § 3.1.1.

4. RO OG ORDEN

4.1. Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Musikk skal ikke spilles slik at det er hørbart i naboleiligheter og fellesareal i dette tidsrommet. Støy fra opphold på uteplassen bør ikke overstige nivået på normal samtale ettersom uteplass og naboblokkens soverom vender mot hverandre. For øvrig henstilles det fornuftig bruk av musikkanlegg døgnet rundt.

4.2. Skal man ha selskap må dette i egen blokk og om nødvendig i naboblokken varsles via oppslagstavlen i god tid. Punkt 4.1 er like fullt gjeldende angående tidspunkt for ro.

4.3. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 07.00 – 20.00 på hverdager, lørdager kl. 10.00 – 18.00.
Ingen støy eller sjenanse på søndager og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal naboer gis melding om dette i god tid.

5. DYR

5.1. Eier er forpliktet til å påse at husdyr ikke sjenerer andre beboere med støy.

5.2. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets fellesarealer.

5.3. Hunder må håndteres på en slik måte at den ikke gjør fra seg på svalgangen, husveggen eller foran inngangspartier til boliger på bakkeplan. Hunder skal ikke luftes i sameiets blomsterbed. Alle ekskrementer fra husdyr må fjernes.

5.4. Det er forbudt å mate fugler eller andre dyr på terrasser, balkonger og svalganger, da fuglemat kan tiltrekke skadedyr som rotter og mus.

6. SØPPEL

6.1. Husholdningsavfall: Alt søppel skal pakkes godt inn, emballeres i hele poser knyttet med dobbel knute, og kastes i sjakt. Se til at posen ikke er for tung og størrelsesmessig passer i hullet uten bruk av makt. Det må ikke kastes

spesialavfall i søppelsjaktene. Matavfall skal i grønne poser med dobbel knute. Posene må ikke fylles for fulle, da disse lett blir for tunge. Plastavfall sorteres i blå pose med dobbel knute.

6.2. Papiravfall: Papiravfall skal kastes i sjakt merket med ”Papir”. Større papiresker og kartong må deles e slik at de ikke sitter fast i sjakten. Angitt størrelse på bitene er 20x30 cm.

6.3. Øvrig avfall: Alt øvrig avfall, herunder glass og farlig avfall, skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste miljøstasjon, eller til kommunens gjenvinningsstasjon. Komprimatorbil tilbys gjennom Løren velforening to ganger i året.

6.4. Gjensatt søppel, store gjenstander eller tetting av sjakter medfører gebyr på 1500 kr.

7. MELDEPLIKT

7.1. Seksjonseiere er forpliktet til å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig. Alle seksjonseiere oppfordres til å holde øye med fasade ved egen bolig, og varsle styret straks avvik oppdages. .

7.2. Alle innbrudd eller tyveri bør anmeldes til politiet og varsles til styret.

8. BRUK AV GARASJEANLEGG/ GJESTEPARKERINGSPLASSER

8.1. Parkering i garasjeanlegget må foretas i tråd med gjeldende regler fastsatt av Lørenparken Parkering AS. Det gjøres oppmerksom på at det ikke tillatt å sette fra seg dekk eller andre gjenstander i garasjen/oppmerkede plasser. Gjenstandene vil bli fjernet og kostnaden vil bli belastet eiere av oppmerkede plasser.

8.2. Gjesteparkeringsplassene er ment for midlertidig parkering av gjester. Gebyr etter satser fastsatt av parkeringsfirmaet.

9. LEILIGHETER

9.1. Det skal ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettet.

9.2. Det må ikke brukes noen form for kjemisk avløpsåpner, da dette tærer på plastrørene.

9.3. Filter til balansert ventilasjonsanlegg må byttes to ganger årlig, styret sørger for utdeling av filter og beboer er selv ansvarlig for bytting av dette. Ev. skader som påfaller boligen som følge av manglende vedlikehold av seksjonseieren, vil være seksjonseierens ansvar, jf. vedtektene pkt. 3.1.

9.4. Det er felles fjernvarmeavtale for varme og varmtvann i sameiet. Ved salg av seksjon må det foretas en avlesning for oppgjør mellom kjøper og selger. Det gjøres oppmerksom på at det er eier pr. 31.12. som blir godskrevet all innbetalt a- konto gjennom året, og som blir belastet alt forbruk gjennom året. Det er selger og kjøpers ansvar at skjema blir sendt inn og at avlesning blir foretatt på korrekt måte. Skjema for avlesningen er tilgjengelig på sameiets hjemmeside. Hver bolig har individuell strømavtale, og avregning for strøm må avtales direkte mellom kjøper og selger ved et eierskifte.

10. BODER

10.1. Det er ikke tillatt å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.

10.2. Det er ikke tillatt å oppbevare brennbart materiale i boder, som eksempelvis drivstoff eller propan (gass til grill).

11. ENDRINGER

11.1. Styret kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretakelse og beboernes trivsel.

Vedtekter for Lørenparken boligsameie

Vedtatt på stiftelsesmøte 20.10.2005
Endret på ordinært årsmøte 24.3.2015,12.4.2016,19.4.2018, 27.5.2020, 24.5.2023, 21.05.2025

§ 1 Navn, forretningskontor, formål

Eierseksjonssameiets navn er Lørenparken boligsameie (heretter kalt sameiet). Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 124 bnr. 206 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt eiendommen).

§ 2 Råderett

2.1 Seksjonering

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Sameiet består av 200 boligseksjoner i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 01.11.2005. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Eierbrøkene er fastsatt ut fra den enkelte bruksenhets areal eksklusive tilleggsdel. Liste over seksjonene med eierbrøker vedlegges vedtektene som bilag 1.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

Seksjonseierne har tinglyst rett til ordinær leie av p-plasser i tilstøtende gnr. 424 bnr.1.

2.2 Rettslig råderett over seksjonen

Med de unntak som følger av eierseksjonsloven og disse vedtektene, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.2.1 Utleie

Kortidsutleie av seksjonen, f. eks. AirBNB, må forhåndsvarsles styret på styrets mailadresse, styret@lorenparken.no. Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt. Som kortidsutleie regnes utleie eller utlån i inntil 30 døgn sammenhengende. Som kortidsutleie regnes ikke å ha overnattingsgjester når seksjonseieren selv er til stede og overnatter i boligen.

Seksjonseieren er forpliktet å gjøre leietakerne godt kjent med både vedtektene og husordensreglene. Seksjonseieren har ansvaret for at vedtektene og husordensreglene foreligger på et for leietakeren forståelig språk.

For øvrig vises det til bestemmelsene om utleie i eierseksjonsloven § 24.

2.3 Bruken og bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de vanligvis er brukt til. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Eksempler på slike installasjoner kan være automatiske døråpnere. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonsnedsettelse kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene skal bare benyttes i samsvar med formålet for seksjoneringen og må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonseierne er forpliktet til å følge de til enhver tid gjeldende husordensreglene, og bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, eierseksjonsloven og vedtektene.

2.3.2. Husdyrhold

Eier av husdyr er forpliktet til å se til at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre beboere. Lufting av husdyr må skje i samsvar med husordensreglene. Lufting av dyr på fellesområder rundt parken må gjøres i samsvar med bestemmelsene gitt av Løren velforening.

§ 3 Vedlikehold

3.1. Bruksenheter

Seksjonseieren er forpliktet til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold av egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulemper på fellesarealer eller andre bruksenheter.

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr som vannklosett, vasker, dusj, apparater, tapet, vegg-, gulv- og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, varmekabler, radiatorer, skillevegger, listverk, skap, benker, rør, ledninger, sikringsskap, innvendige dører og karmer, samt vinduer og ytterdører. Det samme gjelder seksjonens balanserte ventilasjonsanlegg. Det påhviler seksjonseieren å bytte filter jevnlig og sørge for annet nødvendig vedlikehold for å unngå fukt, kondens eller andre skader i boligen. For nærmere beskrivelse av ansvar, vises det til eierseksjonsloven § 32.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseier, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser og slik at det ikke oppnår unødig kondens i yttervegg. Vedlikeholdsansvaret omfatter også ev. skifte og reparasjon av termostater eller andre arbeider på bruksenhetens oppvarmingsanlegg.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr og at dette til enhver tid er i forskriftsmessig stand.

3.1.1 Balkonger/terrasser/utearealer og inngangsparti

Seksjonseieren er forpliktet til å sørge for at balkonger/terrasser/utearealer, samt inngangsparti beholder sin orden og sitt kvalitetspreg og fortsetter å være i samsvar med skiltingsprogram og andre generelle retningslinjer som gjelder på Løren, jf. husordensreglene pkt. 3.2. Det er ikke tillatt med forskjellige markiser, parabolantenner. Balkonger/terrasser/utearealer skal ikke benyttes som utvendig bodareal. Inngangspartiet er rømningsvei og må holdes fritt for gjenstander som kan skape problemer for rømning ved brann.

Grilling med gass og elektrisk grill på balkonger/terrasser og fellesarealer er tillatt, under forutsetning av at gjeldende sikkerhetsforskrifter følges og det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere. Bruk av kullgrill er forbudt.

3.1.2 Erstatningsansvar

For øvrig gjelder eierseksjonsloven § 34 om erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold.

3.2. Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter likevel ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar, jf. pkt. 3.1 og eierseksjonsloven § 32. Utskiftning av hele vinduer og hele inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold av fellesarealer reguleres av eierseksjonsloven § 35.

§ 4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, utskifting av håndløpere etc., skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Listen for hva som anses som bygningsmessige arbeider er ikke uttømmende. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret, jf. husordensreglene pkt. 3.2. Det kreves også forutgående godkjenning av styret for eventuelle slike tiltak inne på den enkelte seksjon inklusive bruksdel hvor den enkelte seksjonseier har eksklusiv råderett (henholdsvis balkong/terrasse/markterrasse/uteareal). Eksempler på slike tiltak er installering av varmeovn på terrasse, bytte av dekke/gulv på balkong/terrasse, oppsetting av

skillevegger og andre installasjoner. Opplistingen over søknadspliktige tiltak er ikke uttømmende.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter denne bestemmelsen krever styrets samtykke eller etter eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§ 5 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnadene ved eiendommens drift som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur, brøyting av veier med mer, samt forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et a-kontobeløp fastsatt av styret.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, dog slik at kostnader knyttet til leveranse av grunnpakken til tv/internett fordeles likt på hver seksjonseier.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier etter sameiebrøk.

§ 6 Lovbestemt panterett

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, se eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 7 Årsmøtet

7.1. Generelt

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Flertall regnes etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet, med forslags-, tale-, og stemmerett. Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må meldes skriftlig til styret forut for årsmøtet. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

7.2. Innkalling til årsmøtet

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Slikt varsel kan fremgå av hjemmesiden og oppslagstavler for seksjonseier med adresse i sameiet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest én uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, saker til behandling og regnskap sendes ut til seksjonseierne på e-post og være tilgjengelig for nedlastning på sameiets hjemmeside. Det er den enkelte seksjonseiers ansvar å påse at styret har registret riktig e-postadresse. For personer som ikke har en e-post adresse vil årsmelding, saker til behandling og regnskap bli sendt ved ordinær post eller levert i postkassen.

Blir årsmøtet, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøtet ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

7.3. Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styre
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

7.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet.

§ 8 Styret

8.1 Styrets medlemmer

Sameiet skal ha et styre som består av tre til fem styremedlemmer, det kan i tillegg velges inntil to varamedlemmer. Det skal tilstrebes å velge styre- og varamedlemmer slik at ulike boligblokker er representert i styret. Styret velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene for en periode på to år, med mindre årsmøtet ved valget bestemmer en annen periode for ett eller flere medlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styrets leder velges særskilt.

8.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

8.3. Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre referat over sine forhandlinger. Referatet skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 9 Habilitetsregler for årsmøte og styret

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtetom saker som angår en selv eller nærstående. For nærmere redegjørelse, se eierseksjonsloven § 48. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven §§ 38 eller 39.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 10 Seksjonseiers erstatningsansvar

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes.

Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet eller som ellers regnes å være innenfor den enkelte seksjonseiers ansvarsområde og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett

om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes § 6 anvendes.

§ 11 Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 12 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

§ 13 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 14 Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

§ 15 Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående regnskapsår skal legges frem for seksjonseierne på årsmøtet.

§ 16 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§ 17 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Bilag 1. Seksjoneringsoversikt

LØRENPARKEN SNR. 1-200
Vedlegg til punkt 3

Seksjon nr	Formål	Brøkteller BRA	2 plan	Tilleggsareal	Hus
1	B	73		BG	1A
2	B	69		BG	1A
3	B	47		BG	1A
4	B	47		B	1A
5	B	73		B	1A
6	B	69		B	1A
7	B	47		B	1A
8	B	47		B	1A
9	B	73		B	1A
10	B	69		B	1A
11	B	47		B	1A
12	B	47		B	1A
13	B	69		B	1A
14	B	47		B	1A
15	B	47		B	1A
16	B	91	*	BG	1B
17	B	91	*	BG	1B
18	B	91	*	BG	1B
19	B	91	*	BG	1B
20	B	91	*	BG	1B
21	B	91	*	BG	1B
22	B	91	*	BG	1B
23	B	91	*	BG	1B
24	B	73		BG	1B
25	B	73		B	1B
26	B	47		B	1B
27	B	47		B	1B
28	B	91	*	B	1B
29	B	91	*	B	1B
30	B	91	*	B	1B
31	B	71	*	B	1B
32	B	71	*	B	1B
33	B	91	*	B	1B
34	B	73		B	1B
35	B	91	*	B	1B
36	B	47		B	1B
37	B	91	*	BG	2A
38	B	91	*	BG	2A
39	B	91	*	B	2A
40	B	47		B	2A
41	B	73		B	2A

Seksjon nr	Formål	Brøkteller BRA	2 plan	Tilleggsareal	Hus
51	B	47		B	2A
52	B	73		B	2A
53	B	69		B	2A
54	B	69		B	2A
55	B	91	*	B	2A
56	B	47		B	2A
57	B	47		B	2A
58	B	47		B	2A
59	B	69		B	2A
60	B	69		B	2A
61	B	91	*	BG	2B
62	B	91	*	BG	2B
63	B	91	*	BG	2B
64	B	91	*	BG	2B
65	B	91	*	BG	2B
66	B	69		BG	2B
67	B	73		BG	2B
68	B	69		B	2B
69	B	73		B	2B
70	B	71	*	B	2B
71	B	90	*	B	2B
72	B	91	*	B	2B
73	B	91	*	B	2B
74	B	91	*	B	2B
75	B	69		B	2B
76	B	73		B	2B
77	B	69		B	2B
78	B	91	*	BG	3A
79	B	91	*	B	3A
80	B	47		B	3A
81	B	73		BG	3A
82	B	69		B	3A
83	B	69		B	3A
84	B	47		B	3A
85	B	73		B	3A
86	B	69		B	3A
87	B	69		B	3A
88	B	47		B	3A
89	B	47		B	3A
90	B	47		B	3A
91	B	73		B	3A

42	B	69		B	2A	92	B	69		B	3A
43	B	69		B	2A	93	B	69		B	3A
44	B	47		B	2A	94	B	47		B	3A
45	B	73		B	2A	95	B	47		B	3A
46	B	69		B	2A	96	B	47		B	3A
47	B	69		B	2A	97	B	69		B	3A
48	B	47		B	2A	98	B	69	▪	B	3A
49	B	47		B	2A	99	B	91		BG	3B
50	B	47		B	2A	100	B	91		BG	3B

Seksjon nr	Formål	Br0ktelter BRA	2 plan	Tilleggsareal	Hus	Seksjon nr	Formål	Br0ktelter BRA	2 plan	Tilleggsareal	Hus
101	B	91	▪	BG	3B	151	B	69		B	4B
102	B	91		BG	3B	152	B	73		B	4B
103	B	91	▪▪	BG	3B	153	B	47		B	4B
104	B	69		BG	3B	154	B	91		B	4B
105	B	73		BG	3B	155	B	91	▪	B	4B
106	B	69		B	3B	156	B	69		B	4B
107	B	73		B	3B	157	B	73		B	4B
108	B	47		B	3B	158	B	91	▪	B	4B
109	B	47		B	3B	159	B	69		B	4B
110	B	47		B	3B	160	B	91	▪	BG	5A
111	B	91	▪	B	3B	161	B	91		BG	5A
112	B	91	▪	B	3B	162	B	91	▪	BG	5A
113	B	69		B	3B	163	B	91	▪	B	5A
114	B	73		B	3B	164	B	47		B	5A
115	B	91	▪	B	3B	165	B	73		BG	5A
116	B	47		B	3B	166	B	69		BG	5A
117	B	47		B	3B	167	B	69		B	5A
118	B	69		B	3B	168	B	47		B	5A
119	B	91		BG	4A	169	B	73		B	5A
120	B	91	▪▪	BG	4A	170	B	69		B	5A
121	B	91	▪	B	4A	171	B	69		B	5A
122	B	91	▪	B	4A	172	B	47		B	5A
123	B	47		B	4A	173	B	47		B	5A
124	B	73		BG	4A	174	B	47		B	5A
125	B	69		BG	4A	175	B	47		B	5A
126	B	69		B	4A	176	B	47		B	5A
127	B	47		B	4A	177	B	73		B	5A
128	B	73		B	4A	178	B	69		B	5A
129	B	69		B	4A	179	B	69		B	5A
130	B	69		B	4A	180	B	47		B	5A
131	B	47		B	4A	181	B	47		B	5A
132	B	47		B	4A	182	B	47		B	5A
133	B	47		B	4A	183	B	47		B	5A
134	B	47		B	4A	184	B	47		B	5A
135	B	47		B	4A	185	B	69		B	5A
136	B	73		B	4A	186	B	69		B	5A
137	B	69		B	4A	187	B	91		BG	5B
138	B	69		B	4A	188	B	91		BG	5B
139	B	47		B	4A	189	B	91	▪	BG	5B

140	B	47		B	4A	190	B	69		BG	5B
141	B	47		B	4A	191	B	73		BG	5B
142	B	47		B	4A	192	B	69		B	5B
143	B	47		B	4A	193	B	73		B	5B
144	B	69		B	4A	194	B	47		B	5B
145	B	69	▪	B	4A	195	B	91	▪	B	5B
146	B	91		BG	4B	196	B	91		B	5B
147	B	91		BG	4B	197	B	69		B	5B
148	B	91	▪	BG	4B	198	B	73	▪	B	5B
149	B	69		BG	4B	199	B	91		B	5B
150	B	73		BG	4B	200	B	69		B	5B
Teller		6876						6983			

Sum brøk tellere 13.859
Nevner 13.859

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

AS Selvaagbygg v/ Vera Houck
Postboks 534 Økern
0523 OSLO

Dato: 15 SEP 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200401843-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Rune Breivik | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LØRENVEIEN 40	Eiendom:	124/125/0/0
Tiltakshaver:	AS Selvaagbygg v/ Jan-Erik Solberg	Adresse:	Postboks 534 Økern, 0512 OSLO
Søker:	AS Selvaagbygg v/ Vera Houck	Adresse:	Postboks 534 Økern, 0523 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE - LØRENVEIEN 40

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

Søknaden omfatter oppføring av 5 lamellblokker med underliggende kjeller som binder blokkene sammen. Blokkene vil bygges i 3 til 5 etasjer og ha et samlet BRA på 14602 m2.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 litra a og 95 nr 1 godkjennes søknaden; vedlagt tegning 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 og 25, utsnitt av reguleringskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 07.09.2004, utomhusplan, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

I medhold av plan- og bygningsloven § 7 jfr samme lovs § 31 gis dispensasjon fra reguleringens byggegrense og reguleringens § 14 vedrørende sikring av ny tomt for skole i området før igangsettingstillatelse gis. Dispensasjon fra byggegrense gjelder utvendige trappetårn for alle byggene, som overskrider byggegrensen med 0,25 meter.

I medhold av plan- og bygningsloven § 7 gis dispensasjon fra samme lovs § 67 vedrørende veiplikten. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger.

I henhold til vegloven §§ 40 - 43 godkjennes avkjørselsplanen. Se vilkår.

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
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Tett by
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

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.

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 oppføring av 5 lamellblokker med underliggende kjeller som binder blokkene sammen. Blokkene vil bygges i 3 til 5 etasjer og ha et samlet BRA på 13787 m2. Blokkene innholder totalt 200 leiligheter fordelt på 7 forskjellige plantyper, der 4 typer har modulbredde på 5000 mm og 3 typer har modulbredde på 7250 mm. Som hovedmateriale i fasadene tenkes brukt en gjennomfarget sementbasert fasadeplate i flere farger. Platene monteres på stendere i et gjennomarbeidet mønster. Annet materialbruk i fasadene vil være puss på mur/sokkel og liggende panel inne i balkongnisjer og i vertikale felt ved inngangspartier. Karnapper på hver endegavl vil også få liggende panel, med en ekstra lektedetalj som skyggevirkning. I tillegg vil det bli utstrakt bruk av galvanisert stål i rekkverkelementer og søylekontruksjoner. De 5 lamellene vil få hver sin hovedfarge på gavlvegg, dette gjelder særskilt ut mot Lørenparken.

Spesielle forhold:
Deler av nedkjøringsrampe etableres over nabogrense til gnr. 124 bnr. 196. Det foreligger skriftlig godkjenning fra eier av eiendommen at tiltaket kan etableres. Det er innsendt søknad om grensejustering som er under behandling i Plan- og bygningsetaten.

Gjeldende plangrunnlag:
I følge reguleringsplan S- 4083 datert 26.05.2004 er området som omfattes av denne søknaden regulert til byggeområde for boliger, fellesområde (lek, opphold) og spesialområde bevaring (fellesareal – lek/opphold).

Byggetomten:
Tomteområdet ligger i dag i et sammensatt næringsområde og med den nedlagte forsvarets Løren leir som nærmeste nabo. Deler av Løren leir er regulert til spesialområde bevaring.

Beliggenhet og høydeplassering:
Høydeplasseringen definert som overkant 1. etg fastsettes til cote + 111,1 for rekke 1, cote + 111,8 for rekke 2, cote +112,5 for rekke 3, cote +113,2 for rekke 4 og cote +113,9 for rekke 5.
Ansvarlig prosjekterende må sjekke at krav som stilles til avkjørselens stigningsforhold kan oppfylles, kfr. godkjent avkjørselsplan. Avkjørselen må tilpasses eksisterende og fremtidig vei.

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.

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 drenering 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.
- Det skal anlegges gjennomgående fortau med nedsenket kantstein.

Veiplikt (pbl § 67)
Eiendommen har adkomst både til Lørenveien og Peter Møllers vei, selv om dette prosjektet bare har kjøreadkomst til Lørenveien. Lørenveien er opparbeidet i hht. dagens regulering, overtatt av Oslo kommune og eiendommen har ikke noe grunn å avstå til Lørenveien. Veiopparbeidelsen er i orden for Lørenveien i forhold til dagens regulering. Siden eiendommen har adkomst også til Peter Møllers vei har den også veiplikt til Peter Møllers vei. Peter Møllers vei er ikke opparbeidet i hht. regulering, og eiendommen har veigrunn å avstå i forhold til Peter Møllers vei. Veiforholdene er således ikke i orden i forhold til Peter Møllers vei. Det anbefales midlertidig dispensasjon fra plikten til å opparbeide vei mot tinglyst veierklæring. Denne må foreligge i tinglyst stand før igangsettingstillatelse kan gis.

Ansvar og kontroll:
Funksjoner og fagområder som definert i kontrollplaner er belagt med godkjenning av ansvarsrett

Uttalelser fra annen myndighet:

Byantikvaren har i brev datert 12.03.2004 uttalt seg til utomhusplanen for eiendommen. Byantikvaren anbefaler den foreliggende utomhusplanen dersom området ved bygg 1 og hovedporten blir utformet i tråd med kommentarene i uttalelsen. Portstolpene som markerte hovedinngangen til leirområdet skal bevares. Midtstolpen kan imidlertid rives.

Vann- og avløpsetaten har i forhåndsuttallese datert 05.07.2004 gitt anbefaling om at igangsettingstillatelse kan gis.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:

Område ved bygg 1 omfattes ikke av denne utomhusplanen. Andre forhold som Byantikvaren bemerker forutsettes ivaretatt videre i prosjektet.

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.

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringens byggegrense og reguleringens § 14 vedrørende sikring av ny tomt for skole i området før igangsettingstillatelse gis. Dispensasjon fra byggegrense gjelder utvendige trappetårn for alle byggene, som overskrider byggegrensen med 0,25 meter.

Som særlige grunner for overskridelse av reguleringens byggelinje oppgis av ansvarlig søker/tiltakshaver at dette henger sammen med økte veggtykkelser for å tilfredsstille ENOVA-kravet til redusert energiforbruk i boligene. Disse trappetårnene var opprinnelig brannrømmingstrapper. Disse er senere blitt oppdatert som hovedtrapper på grunn av at enkelte av leilighetene ikke får adkomst via hovedtrappen midt i bygningen.

Som særlig grunn for dispensasjon fra reguleringens § 14, vedrørende sikring av ny tomt for skole i området før igangsettingstillatelse gis begrunnes med ønsket om å inngangsette det første boligfeltet så snart som mulig. Firmaet (Selvaagbygg) har bidratt aktivt i å løse skolesituasjonen, og vil i den forbindelse henvise til brev datert 24.03.04 fra Oslo kommune, Byrådsavdeling for barn og utdanning v/Erik Stenseng med anbefaling om at igangsetting for det første delfeltet kan gis før tomt for ny skole er sikret.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi de omsøkte dispensasjonene etter plan- og bygningslovens § 7. Se for øvrig Plan- og bygningsetaten s samlede vurdering.

Det gis dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 67 vedr. veiplikten (opparbeidelse av Peters Møllers Vei).Begrunnelse: Veiforholdene til og langs eiendommen er tilfredstillende pr. i dag. Tiltaket nødvendiggjør derfor ikke veiopparbeidelse i henhold til pbl § 67.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

I henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 74 nr. 2 skal "kommunen se til at ethvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak etter denne lov skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret."

I dette tilfelles er Plan- og bygningsetaten av den oppfatning av § 74 nr. 2 er ivaretatt i prosjektet. Tiltaket er i hovedsak i samsvar med nylig vedtatt reguleringsplan for området. Unntaket er 2 dispensasjonsforhold. I tillegg til oppgitte grunner fra ansvarlig søker for dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 14 (rekkefølgebestemmelse), kan bemerkes at det er oppstartet reguleringsarbeid for etablering av skole på Tegelverkstomta på Hasle. Denne skolen vil kunne brukes av barn fra Lørenutbyggingen. Skoletomten er dermed å anse som sikret på sikt. Overskridelsen av byggegrensene er ubetydelige. Plan- og bygningsetaten finner derfor å kunne godkjenne tiltaket.

Tiltaket ligger innfor konsesjonsområdet for Viken Fjernvarme. Det foreligger avtale mellom partene datert 05.08.2004. Tilknytningsplikten er således ivaretatt.

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. En slik tvangsmulkt 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.Dokumentasjon i henhold til kap.VI i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.

2 Tinglyst veierklæring (kfr pbl § 67) må foreligge.

Brukstillatelse
Før det gis brukstillatelse for felt A skal allmennhetens tilgang til fellesområdet (felt F og G) og nødvendige felles gangveier, være sikret ved tinglysning. Jfr. reguleringsbestemmelsenes § 14.

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 områdeutvikling
Områdeplaner 3, Tett by

Gro B. Taugbøl
avdelingsleder

Rune Breivik
saksbehandler

Vedlegg:
Godkjente tegninger og utsnitt av reguleringskart
Godkjent avkjørselsplan
Godkjent utomhusplan
Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
AS Selvaagbygg v/ Jan-Erik Solberg, Postboks 534 Økern, 0512, OSLO
Byantikvaren

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

AS Selvaagbygg v/ Vera Houck
Postboks 534 Økern
0523 OSLO

KOPI

Dato: 22 SEP 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200401843-18 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Rune Breivik | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LØRENVEIEN 40	Eiendom:	124/125/0/0
Tiltakshaver:	AS Selvaagbygg v/ Jan-Erik Solberg	Adresse:	Postboks 534 Økern, 0512 OSLO
Søker:	AS Selvaagbygg v/ Vera Houck	Adresse:	Postboks 534 Økern, 0523 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE - LØRENVEIEN 40

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 13.08.04, med kompletteringer mottatt 15.09.04, er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 15.09.04 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter grunnarbeider, fundamenter og betongarbeider til dekke over garasje, inklusive mellomdekker mellom blokkene.

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 omfatter oppføring av 5 lamellblokker med undeliggende kjeller som binder blokken sammen. Blokkene vil bygges i 3- til 5 etasjer og ha et samlet BRA på 14602 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 og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Tett by

Anne-Lise Bye
for avdelingsleder

Rune Breivik
saksbehandler

Vedlegg: Godkjent ansvarsrett
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi til: AS Selvaagbygg v/ Jan-Erik Solberg, Postboks 534 Økern, 0512, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

AS Selvaagbygg v/ Vera Houck
Postboks 534 Økern
0523 OSLO

Dato: 15 NOV. 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200401843-22 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Rune Breivik | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LØRENVEIEN 40	Eiendom:	124/125/0/0
Tiltakshaver:	AS Selvaagbygg v/ Jan-Erik Solberg	Adresse:	Postboks 534 Økern, 0512 OSLO
Søker:	AS Selvaagbygg v/ Vera Houck	Adresse:	Postboks 534 Økern, 0523 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE - LØRENVEIEN 40

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 05.11.2004 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 15.09.2004 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter råbygg for blokk 1, 2 og 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 omfatter oppføring av 5 lamellblokker med underliggende kjeller som binder blokken sammen. Blokkene vil bygges i 3- til 5 etasjer og ha et samlet BRA på 14602 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 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 områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Siv Sinober
for avdelingsleder

Rune Breivik
saksbehandler

Kopi til:
AS Selvaagbygg v/ Jan-Erik Solberg, Postboks 534 Økern, 0512, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

AS Selvaagbygg v/ Vera Houck
Postboks 534 Økern
0523 OSLO

Dato: 03 FEB. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200401843-25 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Rune Breivik | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LØRENVEIEN 40	Eiendom:	124/125/0/0
Tiltakshaver:	AS Selvaagbygg v/ Jan-Erik Solberg	Adresse:	Postboks 534 Økern, 0512 OSLO
Søker:	AS Selvaagbygg v/ Vera Houck	Adresse:	Postboks 534 Økern, 0523 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE - LØRENVEIEN 40

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 07.01.05 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 15.09.04 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter komplett bygg 1, 2 og 3, inklusive underliggende garasje og utvendig anlegg.

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 omfatter oppføring av 5 lamellblokker med underliggende kjeller som binder blokken sammen. Blokkene vil bygges i 3- til 5 etasjer og ha et samlet BRA på 14602 m2.

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 områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by
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 skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

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

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 områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Siv Sinober
for avdelingsleder

Rune Breivik
saksbehandler

Kopi til:
AS Selvaagbygg v/ Jan-Erik Solberg, Postboks 534 Økern, 0512, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

AS Selvaagbygg v/ Vera Houck
Postboks 534 Økern
0523 OSLO

Dato: 21 APR. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200401843-27 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Rune Breivik | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LØRENVEIEN 40	Eiendom:	124/125/0/0
Tiltakshaver:	AS Selvaagbygg v/ Jan-Erik Solberg	Adresse:	Postboks 534 Økern, 0512 OSLO
Søker:	AS Selvaagbygg v/ Vera Houck	Adresse:	Postboks 534 Økern, 0523 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE - LØRENVEIEN 40

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 08.04.2005 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 15.09.2004 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket.

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 omfatter oppføring av 5 lamellblokker med underliggende kjeller som binder blokken sammen. Blokkene vil bygges i 3- til 5 etasjer og ha et samlet BRA på 14602 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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by
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

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 skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

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

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 områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Mona Nygård
for avdelingsenhetsleder

Rune Breivik
saksbehandler

Kopi til:
AS Selvaagbygg v/ Jan-Erik Solberg, Postboks 534 Økern, 0512, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

AS Selvaagbygg v/ Vera Houck
Postboks 534 Økern
0523 OSLO

Dato: 28 OKT. 2005

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200401843-33 Saksbeh: Rune Breivik Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	LØRENVEIEN 40	Eiendom:	124/125/0/0
Tiltakshaver:	AS Selvaagbygg v/ Jan-Erik Solberg	Adresse:	Postboks 534 Økern, 0512 OSLO
Søker:	AS Selvaagbygg v/ Vera Houck	Adresse:	Postboks 534 Økern, 0523 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE - LØRENVEIEN 40

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.

Iflg. Plan- og bygningsloven § 99 kan midlertidig brukstillatelse kun gis når gjenstående mangler er mindre vesentlige (jf håndblad 88-4020).
Plan- og bygningsetaten (PBE) har som hovedregel ikke anledning til å gi midlertidig brukstillatelse når det foreligger en så vesentlige mangel i et byggetiltak som at prefabrikkerte baderom ikke har en teknisk godkjenning, jf. TEK Kap. 5. PBE er imidlertid av den oppfatning at det er ingen fare for helse, miljø og sikkerhet for beboerne å ta i bruk baderomsmodulene i en mellomperiode fram til det foreligger en teknisk godkjenning for en prototyp av baderomsmodulen.

Som en alternativ løsning for AS Selvaagbygg, som har kommet i den akutte situasjon at det er en nær forestående innflytting i ovennevnte byggetiltak og som forutsetter at det er gitt en midlertidig brukstillatelse, har etaten akseptert at det kan gis midlertidig brukstillatelse mot at det er utstedt en særskilt bankgaranti til PBE for evt. feil/mangler ved de benyttede baderomsmodulene. Videre at det er undertegnet en særskilt erklæring som er forelagt boligkjøperne, samt at det er bestilt testing av aktuell baderomsmodul hos NBI. Garantien er ment å sikre boligkjøperen mot tekniske mangler på tross av gitte midlertidige brukstillatelse.
Bankgarantien må gjelde fram til at byggetiltaket kan gis ferdigattest og alle evt. feil/mangler ved baderomsmodulene er utbedret i hht. TEK.

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ følgende deler av tiltaket: Lamell nr 1 med tilhørende fellesarealer og garasje

Gjenstående arbeider skal være utført innen 02.10.2006.

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.

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 områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Mona Nygård
For avdelingsenhetsleder

Rune Breivik
saksbehandler

Kopi til:
AS Selvaagbygg v/ Jan-Erik Solberg, Postboks 534 Økern, 0512, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

AS Selvaagbygg v/ Vera Houck
Postboks 534 Økern
0523 OSLO

Dato: 25 JAN 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200401843-39 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Rune Breivik | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KANONHALLVEIEN 10A	Eiendom:	124/206/0/0
Tiltakshaver:	AS Selvaagbygg v/ Jan-Erik Solberg	Adresse:	Postboks 534 Økern, 0512 OSLO
Søker:	AS Selvaagbygg v/ Vera Houck	Adresse:	Postboks 534 Økern, 0523 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE - KANONHALLVEIEN 10A (LAMELL 2)

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.

Iflg. Plan- og bygningsloven § 99 kan midlertidig brukstillatelse kun gis når gjenstående mangler er mindre vesentlige (jf håndblad 88-4020).
Plan- og bygningsetaten (PBE) har som hovedregel ikke anledning til å gi midlertidig brukstillatelse når det foreligger en så vesentlige mangel i et byggetiltak som at prefabrikkerte baderom ikke har en teknisk godkjenning, jf. TEK Kap. 5. PBE er imidlertid av den oppfatning at det er ingen fare for helse, miljø og sikkerhet for beboerne å ta i bruk baderomsmodulene i en mellomperiode fram til det foreligger en teknisk godkjenning for en prototyp av baderomsmodulen.

Som en alternativ løsning for AS Selvaagbygg, som har kommet i den akutte situasjon at det er en nær forestående innflytting i ovennevnte byggetiltak og som forutsetter at det er gitt en midlertidig brukstillatelse, har etaten akseptert at det kan gis midlertidig brukstillatelse mot at det er utstedt en særskilt bankgaranti til PBE for evt. feil/mangler ved de benyttede baderomsmodulene. Videre at det er undertegnet en særskilt erklæring som er forelagt boligkjøperne, samt at det er bestilt testing av aktuell baderomsmodul hos NBI. Garantien er ment å sikre boligkjøperen mot tekniske mangler på tross av gitte midlertidige brukstillatelse.
Bankgarantien må gjelde fram til at byggetiltaket kan gis ferdigattest og alle evt. feil/mangler ved baderomsmodulene er utbedret i hht. TEK.

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ følgende deler av tiltaket: Lamell nr 2 med tilhørende fellesarealer og garasje

Gjenstående arbeider skal være utført innen 02.10.2006.

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.

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 områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Anne-Lise Bye
For avdelingsenhetsleder

Rune Breivik
saksbehandler

Kopi til:
AS Selvaagbygg v/ Jan-Erik Solberg, Postboks 534 Økern, 0512, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

AS Selvaagbygg v/ Vera Houck
Postboks 534 Økern
0523 OSLO

Dato: 27 APR. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200401843-42 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Rune Breivik | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KANONHALLVEIEN 10A	Eiendom:	124/206/0/0
Tiltakshaver:	AS Selvaagbygg v/ Jan-Erik Solberg	Adresse:	Postboks 534 Økern, 0512 OSLO
Søker:	AS Selvaagbygg v/ Vera Houck	Adresse:	Postboks 534 Økern, 0523 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE - KANONHALLVEIEN 10A (LAMELL 3)

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.

Iflg. Plan- og bygningsloven § 99 kan midlertidig brukstillatelse kun gis når gjenstående mangler er mindre vesentlige (jf håndblad 88-4020).
Plan- og bygningsetaten (PBE) har som hovedregel ikke anledning til å gi midlertidig brukstillatelse når det foreligger en så vesentlige mangel i et byggetiltak som at prefabrikkerte baderom ikke har en teknisk godkjenning, jf. TEK Kap. 5. PBE er imidlertid av den oppfatning at det er ingen fare for helse, miljø og sikkerhet for beboerne å ta i bruk baderomsmodulene i en mellomperiode fram til det foreligger en teknisk godkjenning for en prototyp av baderomsmodulen.

Som en alternativ løsning for AS Selvaagbygg, som har kommet i den akutte situasjon at det er en nær forestående innflytting i ovennevnte byggetiltak og som forutsetter at det er gitt en midlertidig brukstillatelse, har etaten akseptert at det kan gis midlertidig brukstillatelse mot at det er utstedt en særskilt bankgaranti til PBE for evt. feil/mangler ved de benyttede baderomsmodulene. Videre at det er undertegnet en særskilt erklæring som er forelagt boligkjøperne, samt at det er bestilt testing av aktuell baderomsmodul hos NBI. Garantien er ment å sikre boligkjøperen mot tekniske mangler på tross av gitte midlertidige brukstillatelse.
Bankgarantien må gjelde fram til at byggetiltaket kan gis ferdigattest og alle evt. feil/mangler ved baderomsmodulene er utbedret i hht. TEK.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by
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

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ følgende deler av tiltaket: lamell nr. 3 med tilhørende fellesarealer og garasje.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 02.10.2006.

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.

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 områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Ingrid Sæther
for avdelingsenhetsleder

Rune Breivik
saksbehandler

Kopi til:
AS Selvaagbygg v/ Jan-Erik Solberg, Postboks 534 Økern, 0512, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

AS Selvaagbygg v/ Vera Houck
Postboks 534 Økern
0523 OSLO

Dato: 08 AUG. 2006

Deres ref: 2111-00-0530
Vår ref (saksnr): 200401843-46 **Oppgis alltid ved henvendelse**
Saksbeh: Ingrid B. Sæther
Arkivkode: 531

Byggeplass:	KANONHALLVEIEN 10A	Eiendom:	124/206/0/0
Tiltakshaver:	AS Selvaagbygg v/ Jan-Erik Solberg	Adresse:	Postboks 534 Økern, 0512 OSLO
Søker:	AS Selvaagbygg v/ Vera Houck	Adresse:	Postboks 534 Økern, 0523 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE (LAMELL 4) - KANONHALLVEIEN 10A

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.

Iflg. Plan- og bygningsloven § 99 kan midlertidig brukstillatelse kun gis når gjenstående mangler er mindre vesentlige (jf håndblad 88-4020).
Plan- og bygningsetaten (PBE) har som hovedregel ikke anledning til å gi midlertidig brukstillatelse når det foreligger en så vesentlige mangel i et byggetiltak som at prefabrikkerte baderom ikke har en teknisk godkjenning, jf. TEK Kap. 5. PBE er imidlertid av den oppfatning at det er ingen fare for helse, miljø og sikkerhet for beboerne å ta i bruk baderomsmodulene i en mellomperiode fram til det foreligger en teknisk godkjenning for en prototyp av baderomsmodulen.

Som en alternativ løsning for AS Selvaagbygg, som har kommet i den akutte situasjon at det er en nær forestående innflytting i ovennevnte byggetiltak og som forutsetter at det er gitt en midlertidig brukstillatelse, har etaten akseptert at det kan gis midlertidig brukstillatelse mot at det er utstedt en særskilt bankgaranti til PBE for evt. feil/mangler ved de benyttede baderomsmodulene. Videre at det er undertegnet en særskilt erklæring som er forelagt boligkjøperne, samt at det er bestilt testing av aktuell baderomsmodul hos NBI. Garantien er ment å sikre boligkjøperen mot tekniske mangler på tross av gitte midlertidige brukstillatelse.
Bankgarantien må gjelde fram til at byggetiltaket kan gis ferdigattest og alle evt. feil/mangler ved baderomsmodulene er utbedret i hht. TEK.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by
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

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ følgende deler av tiltaket: lamell nr. 4 med tilhørende fellesarealer og garasje.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.10.2006.

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.

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 områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Anne-Lise Bye
Anne Lise Bye
For avdelingsenhetsleder

Ingrid Sæther
Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Kopi til:
AS Selvaagbygg v/ Jan-Erik Solberg, Postboks 534 Økern, 0512, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

AS Selvaagbygg v/ Vera Houck
Postboks 534 Økern
0523 OSLO

Dato: 13 OKT. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200401843-51 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Rune Breivik | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KANONHALLVEIEN 10A	Eiendom:	124/206/0/0
Tiltakshaver:	AS Selvaagbygg v/ Jan-Erik Solberg	Adresse:	Postboks 534 Økern, 0512 OSLO
Søker:	AS Selvaagbygg v/ Vera Houck	Adresse:	Postboks 534 Økern, 0523 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE - KANONHALLVEIEN 10A (LAMELL 5)

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.

Iflg. Plan- og bygningsloven § 99 kan midlertidig brukstillatelse kun gis når gjenstående mangler er mindre vesentlige (jf håndblad 88-4020).
Plan- og bygningsetaten (PBE) har som hovedregel ikke anledning til å gi midlertidig brukstillatelse når det foreligger en så vesentlige mangel i et byggetiltak som at prefabrikkerte baderom ikke har en teknisk godkjenning, jf. TEK Kap. 5. PBE er imidlertid av den oppfatning at det er ingen fare for helse, miljø og sikkerhet for beboerne å ta i bruk baderomsmodulene i en mellomperiode fram til det foreligger en teknisk godkjenning for en prototyp av baderomsmodulen.

Som en alternativ løsning for AS Selvaagbygg, som har kommet i den akutte situasjon at det er en nær forestående innflytting i ovennevnte byggetiltak og som forutsetter at det er gitt en midlertidig brukstillatelse, har etaten akseptert at det kan gis midlertidig brukstillatelse mot at det er utstedt en særskilt bankgaranti til PBE for evt. feil/mangler ved de benyttede baderomsmodulene. Videre at det er undertegnet en særskilt erklæring som er forelagt boligkjøperne, samt at det er bestilt testing av aktuell baderomsmodul hos NBI. Garantien er ment å sikre boligkjøperen mot tekniske mangler på tross av gitte midlertidige brukstillatelse.
Bankgarantien må gjelde fram til at byggetiltaket kan gis ferdigattest og alle evt. feil/mangler ved baderomsmodulene er utbedret i hht. TEK.

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ følgende deler av tiltaket: lamell nr. 5 med tilhørende fellesarealer og garasje.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.10.2009.

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.

Spesielle forhold:
Rekkefølgebestemmelse i reguleringsplan hjemler at "før det gis brukstillatelse for felt A skal allmenhetens tilgang til fellesområdet (felt F og G) og nødvendige felles gangveier, være sikret ved tinglysning." Dette er imidlertid foreløpig ikke fulgt opp. Som bakgrunn for at det nå likevel gis brukstillatelse legges AS Selvaagsbyggs erklæring datert 13.10.06 som sikrer tinglysning, og erklæring om mottak av tinglysning fra Statens kartverk datert 13.10.06 til grunn for vedtaket.

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 områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Anne-Lise Bye
for avdelingsenhetsleder

Rune Breivik
saksbehandler

Kopi til:
AS Selvaagbygg v/ Jan-Erik Solberg, Postboks 534 Økern, 0512, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AS Selvaagbygg
Postboks 544 Økern
0523 OSLO

Dato: 30.03.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200401843-63 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Emil Ager-Wick | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KANONHALLVEIEN 10A	Eiendom:	124/206/0/0
Tiltakshaver:	AS Selvaagbygg v/ Jan-Erik Solberg	Adresse:	Postboks 534 Økern, 0512 OSLO
Søker:	AS Selvaagbygg v/ Vera Houck	Adresse:	Postboks 534 Økern, 0523 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - KANONHALLVEIEN 10 A

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.

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.

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.

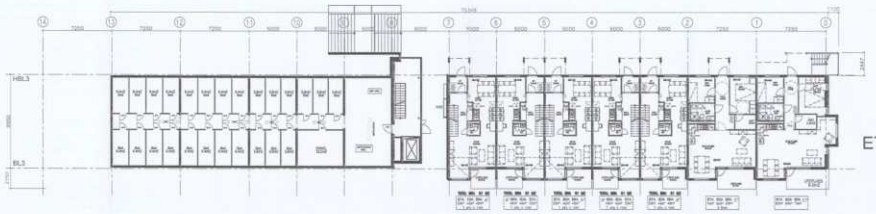
Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.03.2012 av:

Emil Ager-Wick - Saksbehandler
Kristin Noto - Enhetsleder

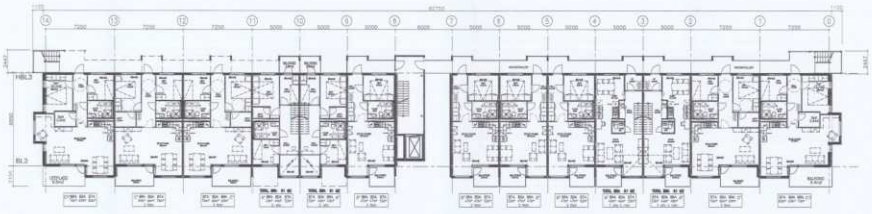
Kopi til:
AS Selvaagbygg v/ Jan-Erik Solberg, Postboks 544 Økern, 0512 OSLO



REKKE 3
ETG 1



REKKE 3
ETG 2



REKKE 3
ETG 3



E 15

REV.	DATO	REVISJONSTEKST	REV.AV	KONTR.
–	24.05.04	RAMMESØKNAD		

as Selvaagbygg
NSW

PROSJEKT
LØREN 1 FELT A

GÅRDS. NR.	BRUKS. NR.
124	125

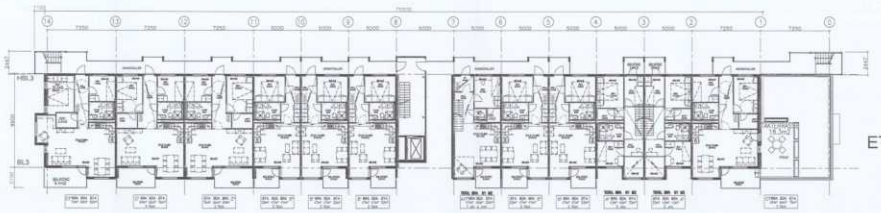
TEGNINGS OMFATTER
Planer 1,2,3 etg

HUS	HUSTYPE

	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
200	24.05.04	TP/GHE	SSV

PROSJEKT NR.	DELFELT NR.	FAG	NR.	DEL	REV.
2111			A-0301		

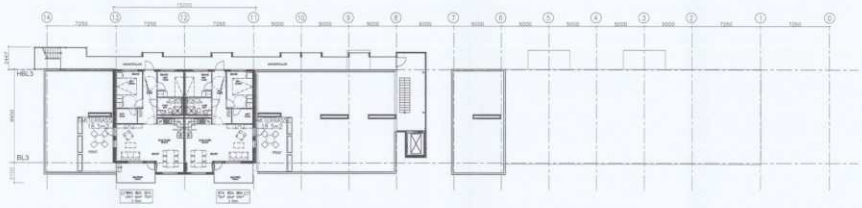
17



REKKE 3
ETG 4



REKKE 3
ETG 5



REKKE 3
ETG 6



E 16

REV.	DATO	REVISJONSTEKST	REV.AV	KONTR.
-	24.05.04	RAMMESØKNAD		

as Selvaagbygg
NSW

PROSJEKT
LØREN 1 FELT A

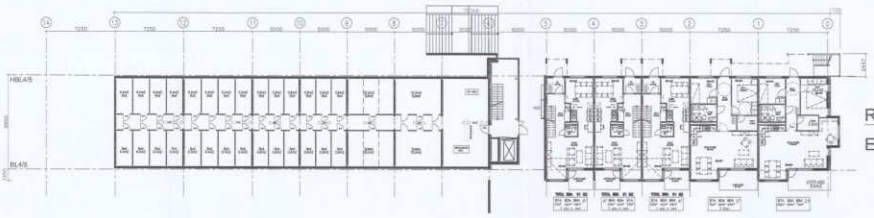
GÅRDS NR.	BRUKS NR.
124	125

TEGNING OMFATTER
Planer 4,5,6 etg

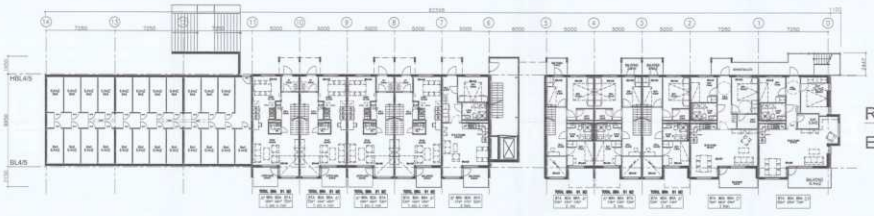
HUS		HUSTYPE	
3			
M. 1:200	DATO 24.05.04	TEGNET AV TP/GHE	KONTROLL SSV

PROSJEKT NR. DELFELT FAG NR. DEL REV.
gn.nr. 2111 A-0302

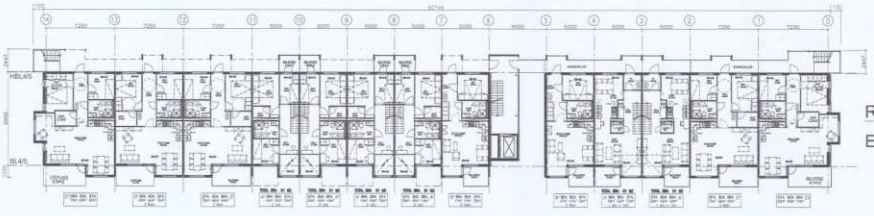
18



REKKE 4/5
ETG 1



REKKE 4/5
ETG 2



REKKE 4/5
ETG 3



E 17

REV.	DATO	REVISJONSTEKST	REV.AV	KONTR.
–	24.05.04	RAMMESØKNAD		

as Selvaagbygg
NSW

PROSJEKT
LØREN 1 FELT A

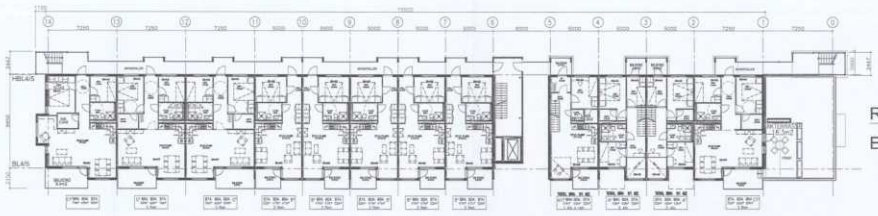
GÅRDS NR.	BRUKS NR.
124	125

TEGNING OMFATTER
Planer 1,2,3 etg

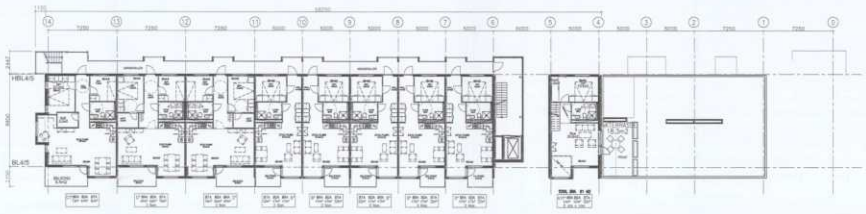
MÅLESTOKK			
1:200	DATO 24.05.04	TEGNET AV TP/GHE	KONTROLL SSV

PROSJEKT NR. DELFELT NR. NR. DEL REV.
2111 A-0401

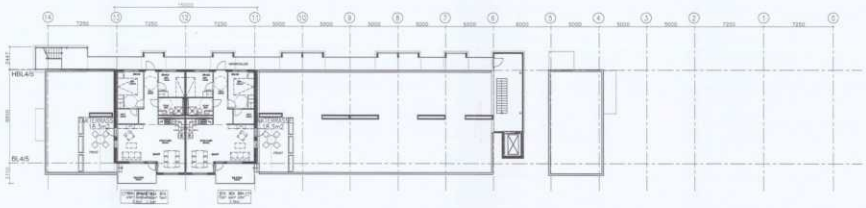
20



REKKE 4/5
ETG 4



REKKE 4/5
ETG 5



REKKE 4/5
ETG 6



E 11

REV.	DATO	REVISJONSTEKST	REV.AV	KONTR.
–	24.05.04	RAMMESØKNAD		

as Selvaagbygg
NSW

PROSJEKT
LØREN 1 FELT A

GNRS. NR.	BRUKS NR.
124	125

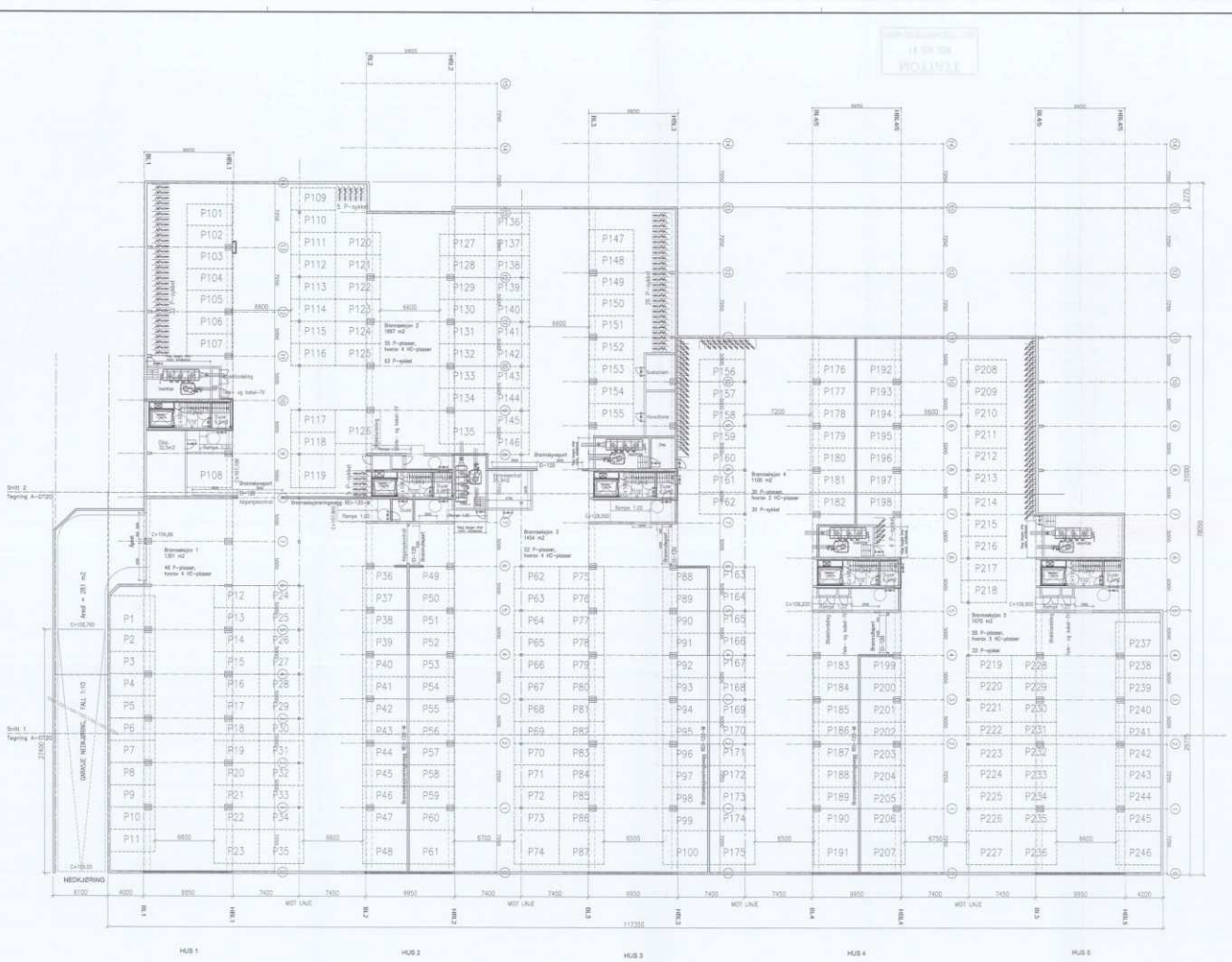
TEGNINGSINNHOLD
Planer 4,5,6 etg

HUS	HUSTYPE
4,5	

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:200	24.05.04	TP/GHE	SSV

PROSJEKT NR.	DELFELT NR.	NR.	DEL	REV.
2111		A-0402		

21



Plan garasje

REV.	DATO	REVISJONER	REVAV	KONTR
A	220604	DIV. KORR. – AKSLER ETC.	GH	GH
–	220604	RAMMESØKNAD	GH	TW

as Selvaagbygg

PROSJEKT
Løren 1 Delfelt A

FELT: A | GARDS NR. | BRUKS NR.

TEGNING OMFATTER
Garasjeplan

HUS	HUSTYPE
Alle	Svalgang

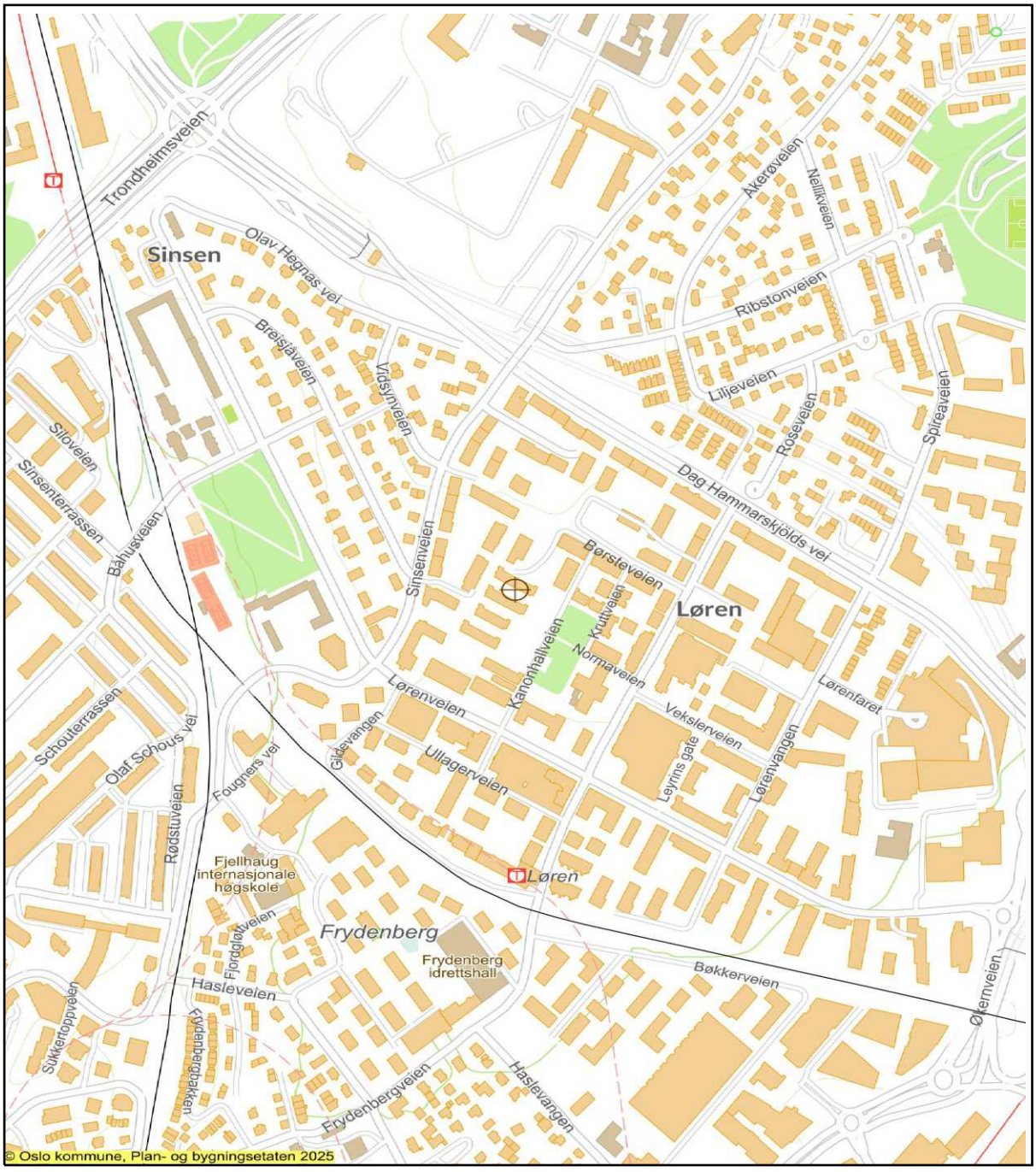
MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:200	270504	GH	TW

PROSJEKT NR. | GRUPPE NR. | REV.
Tegn.nr. 2111 | A 0001 | A

24

Oversiktskart

Adr.:	Kanonhallveien 56 F	**Bydel :**	GRUNERLØKKA
Gnr bnr :	124 / 206	**Skolekrets (2020/2021):**	Løren



Dato: 18.02.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Ordensregler for Lørenparken Parkering as

1. Garasjeanlegget kan bare benyttes av de som har kjøpt plasser, de som leier plasser og gjester til beboere i Lørenparken boligsameie.

2. All parkering skjer på egen risiko. Bruksrettshaver og leietaker plikter å rette seg etter de ordensregler som til enhver tid gjelder. Det er ikke tillatt å parkere avskiltede biler eller andre uregistrerte motoriserte kjøretøy i garasjeanlegget. Slike biler/kjøretøy vil bli fjernet for eiers regning uten varsel.

3. På hver plass kan det parkeres motorkjøretøy innenfor parkeringsplassens avgrensning.

4. Det er ikke anledning til å montere bolter eller annet festeutstyr som krever boring i betongen. Det er heller ikke tillatt å feste noe i rør eller bygningstekniske installasjoner.

5. Det er strenge brannkrav til garasjeanlegget – alle gjenstander som hensettes i garasjeanlegget/på parkeringsplassen fjernes umiddelbart for eieres regning uten varsel (inkl. hjul, spylervæske, olje, skistativ/boks osv.) Det er strengt forbudt og drive med maleriarbeid, rep. av biler ol. i garasjen.

6. For garasjeanlegget er det inngått avtale om parkeringskontroll. Parkeringsselskapet skal påse at parkeringsregler blir overholdt til det beste for alle og iht. forskrifter. Vi minner om at motorsykler, scootere og mopeder også er motorkjøretøy og omfattes derfor av reglene.

7. Ønsker en å leie plass/ leie ut plass kan en annonsere dette på sameie sin hjemmeside. Oppslag fjernes uten varsel.

8. Det er forbudt å parkere foran oppgangene. Det er imidlertid tillatt å stanse for av- og pålessing i noen få minutter, ved av og pålessing utenfor egen parkeringsplass skal det alltid være en person tilstede ved bilen.

9. Ved rødt lys/blinkende lys v/garasjeport – vent med å kjøre. Kjør ikke gjennom porten når porten er på vei opp/ned. For å hindre uvedkommende tilgang, stopp og vent til porten har lukket seg før en kjører videre.

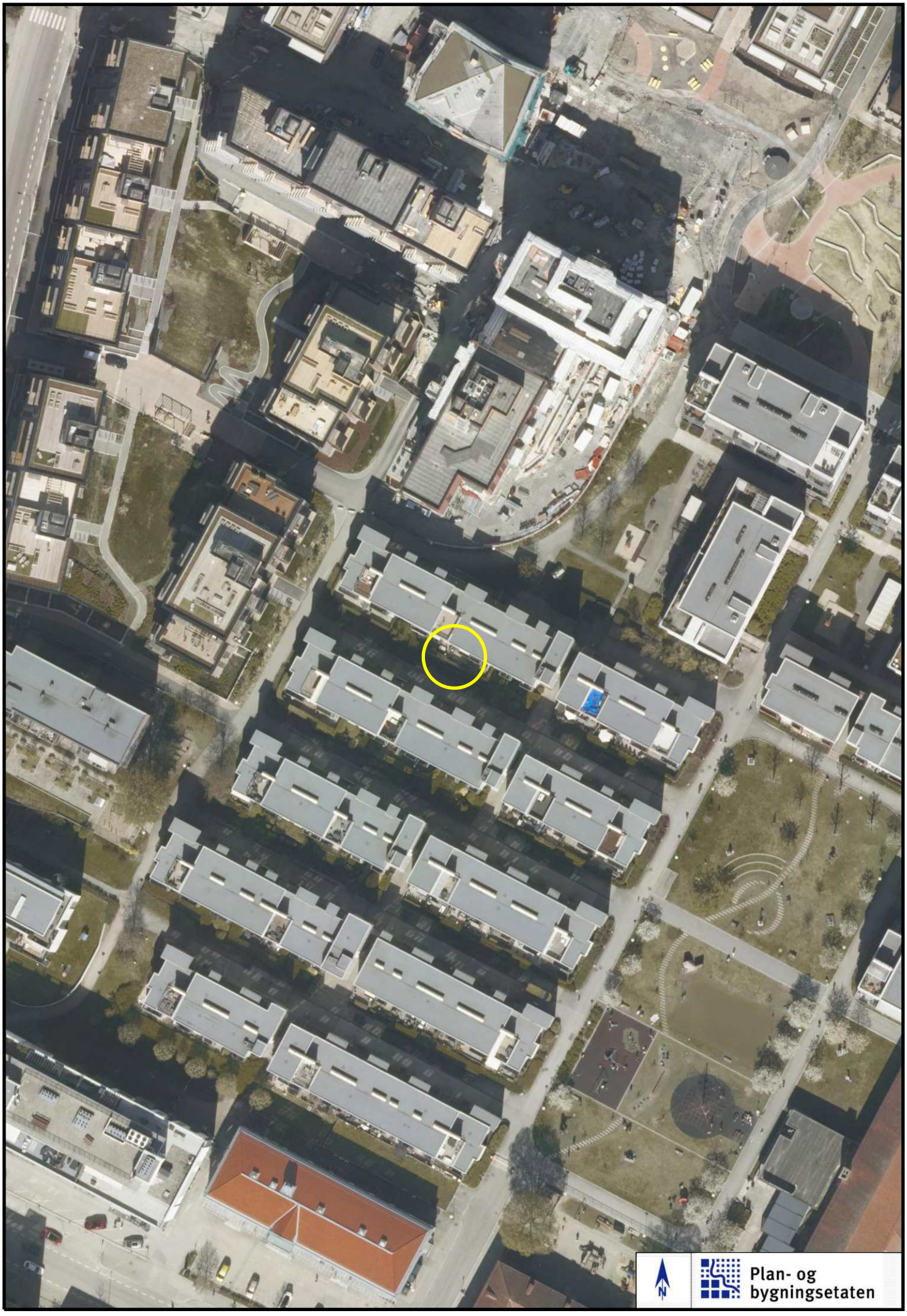
10. Sykler kan også i parkeres i garasjeanlegget på oppmerkede plasser.

11. Eier er ansvarlig for å hindre oljesøl og lignende fra kjøretøy. Ved unnlatelse av dette vil utbedringer av oljesøl/annen skade uten varsel utbedres for eiers regning.

12. Garasjelagets styre kan ilegge bruksforbud for kjøretøy som ikke overholder Lørenparken parkering as sitt regelverk og ordensregler.

13. Lufting og trening av hunder i garasjeanlegget er forbudt.

14. Tomgangskjøring av motorkjøretøy er forbudt. Slå av tenning så fort det lar seg gjøre. Start ikke kjøretøyet før du skal kjøre. Det er mange røykvarslere i garasjen. Går brannalarmen pga tomgangskjøring kommer brann-etaten i løpet av 10/15 minutter. Denne utrykning blir belastet eire av motorkjøretøyet som forårsaket dette.



Kanonhallveien 56 F

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 18.02.2026

Oslo

KDP-15

Skal legge tilrette for et velfungerende og attraktivt nærings- område og for gode kollektiveløsninger slik at bilbruken reduseres. Kommunedelplan for Økernområdet.

Vedtaksdato: 26.05.2004
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199606060
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Bestemmelser til KDP for Økernområdet (KDP nr. 15)

Kommunedelplan for Økernområdet, med bestemmelser (§§ 1-7), ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 26.5.2004, sak 241. I fullt format er kommunedelplanens plankart utarbeidet i målestokk 1:5000.

§ 1 Planens rettsvirkning

Planens avgrensing er vist på kart datert 15.02.2002, revidert 13.06.2003 og 09.02.2004.

Arealbruken innenfor planens begrensning er bindende (jfr. PBL § 20-4). Kommunedelplanen skal gjelde foran reguleringsplaner vedtatt før 01.12.2001.

Planen inneholder følgende arealbrukskategorier:
- byggeområder: bolig, næring (forretning, kontor), allmennyttig formål, næring (kontor, lager, industri), offentlig / allmennyttig formål
- friområde
- viktige ledd i kommunikasjonssystemet: offentlig trafikkareal (kjørevei, bane, annet veiareal), vei i tunnel, viktige gang-/sykkelforbindelser

§ 2 Grad av utnytting og bestemmelser om rekkefølge

Kommunedelplanen angir øvre rammer for tomteutnyttelse (TU) og byggehøyder. Endelig TU og byggehøyder skal fastlegges i forbindelse med behandling av reguleringsplan. Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i beregning av TU.

2.0 Rekkefølgebestemmelser

For deler av planområdet knyttes grad av utnytting til følgende rekkefølgekrav:
Rekkefølgebestemmelse om infrastrukturtiltak i østlig del av planområdet (gjelder områder med feltbetegnelser N2 og N3) - følgende krav skal være oppfylt:
- Bygging av ny tverrforbindelse mellom Haraldrudveien og Brobekkveien

2.1 Boligområder (feltbetegnelser B og Bn)

Tillatt utnyttelse skal ligge mellom TU=100 % og TU=150 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 28 meter (ca. 8 etasjer). Felter betegnet B skal i hovedsak bygges ut som rene boligområder. Det kan innpasses strøkstjenlig virksomhet. For felter betegnet Bn tillates i tillegg til boliger også næring (forretning, kontor) samt allmennyttige formål. Det tillates ikke etablert forretninger for plasskrevende varegrupper. Dette åpner ikke for lokkløsning med boliger over en fortsatt grøntgrossistvirksomhet.

2.2 Senterområdet (feltbetegnelser S og Sb)

Tillatt utnyttelse er TU=250 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 42 meter (ca. 12 etasjer). Byggehøyder over 42 meter og inntil 70 meter (ca. 12-20 etasjer) kan vurderes gitt at det også fremmes et alternativt planforslag med byggehøyde inntil 42 meter. Felter betegnet Sb kan bygges ut med blandet formål bolig/næring. Øvrige felter (betegnet S) skal nyttes til næringsformål (forretning, kontor) samt allmennyttige formål. Det tillates ikke etablert forretninger for plasskrevende varegrupper. Dersom det i felt Sb beliggende syd for Alnabanen kan oppnås tilfredsstillende miljøforhold, kan det bygges boliger i fra 4. etasje og oppover.

2.3 Næringsområder (feltbetegnelse N1)

Tillatt utnyttelse er TU=150 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 30 meter (ca. 8 etg.). Områdene skal nyttes til næringsformål (kontor, lager, industri). Det tillates etablert forretning for plasskrevende varegrupper, men ikke andre vareslag.

2.4 Næringsområder (feltbetegnelse N2)

Dette området omfattes av rekkefølgebestemmelse. Før oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=100 %. Etter oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=150 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 30 meter (ca. 8 etg.). Områdene skal nyttes til næringsformål (kontor, lager, industri). Det tillates etablert forretning for plasskrevende varegrupper, men ikke andre vareslag.

2.5 Næringsområder (feltbetegnelse N3)
Dette området omfattes av rekkefølgebestemmelse. Før oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=100 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 20 meter (ca. 5 etg.). Etter oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=125 %. Områdene skal nyttes til næringsformål (kontor, lager, industri). Det tillates etablert forretning for plasskrevende varegrupper, men ikke andre vareslag.

§ 3 Plankrav

Bygge- og anleggstiltak etter PBL §§ 81, 86a, 86b og 93 samt fradeling til slike formål må ikke settes i gang før de inngår i godkjent reguleringsplan som er utarbeidet i samsvar med bestemmelser og retningslinjer i denne kommunedelplanen.

Det kan gjøres unntak fra kravet om utarbeidelse av ny reguleringsplan dersom tiltaket og/eller fradelingen er innenfor rammene til gjeldende (gammel) reguleringsplan og kommunedelplanen for Økernområdet.

§ 4 Krav til utforming

4.1 Krav til utforming av bebyggelse
Innenfor byggeområder for næring skal det i reguleringsplan sikres at det etableres parkbelte i minst 5 meters bredde langs alle offentlige veier. Unntatt fra dette er senterområdet - særskilt Ulvenveien - samt langs Kabelgata, der nye bygninger og anlegg skal gis et bymessig uttrykk med fasader orientert mot vei/gate.

Nye bygninger og anlegg skal følge anbefalte orienterings- og akseretninger som vist på plankartet.

Ubebygd areal skal holdes i ryddig og ordentlig stand. Det tillates ikke utendørs lagring. Der forhold ved bruk av ubebygd areal kan gjøre opphold og ferdsel farlig, kan kommunen pålegge eier å gjennomføre nødvendige sikringstiltak.

Det stilles like strenge krav til estetikk og arkitektur for næringsbygg som for boligbygg.

4.2 Krav til utforming av veier og gater
Disponering av veibredder innenfor planområdet:
Store Ringvei (delvis i tunnel) skal bygges ut til 6 felt gjennomgående. Østre Aker vei, Ulvensplitten og Økernveien sør for Alnabanen skal ha 4 felt, og Brobekkveien mellom Østre Aker vei og Alf Bjerckes vei skal bygges ut til tilsvarende. Alle øvrige offentlige veier skal ha 2 gjennomgående kjørefelt.

Alle offentlige veier skal planlegges med tosidig fortau / gangvei. Nedbygd Store Ringvei mellom Sinsen og Økern (Dag Hammarskjølds vei) skal anlegges med tosidig gangvei, sykkelfelt og trebeplantning.

Det skal legges til rette for lokkoverbygging over Store Ringvei ved Økern senter (som vist på plankartet).

Nye veianlegg (inkludert tunnelportaler og andre konstruksjoner) skal gis en bytilpasset og arealeffektiv utforming, der estetiske hensyn skal vektlegges.

Større, åpne arealer mellom veianleggene (annet veiareal) skal behandles parkmessig.

§ 5 Parkering

Den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo skal legges til grunn.

For boligområdene og sentralområdet skal utendørsparkering ikke utgjøre mer enn 10 % av tomtearealet, og for næringsområdene ikke mer enn 30 % av tomtearealet.

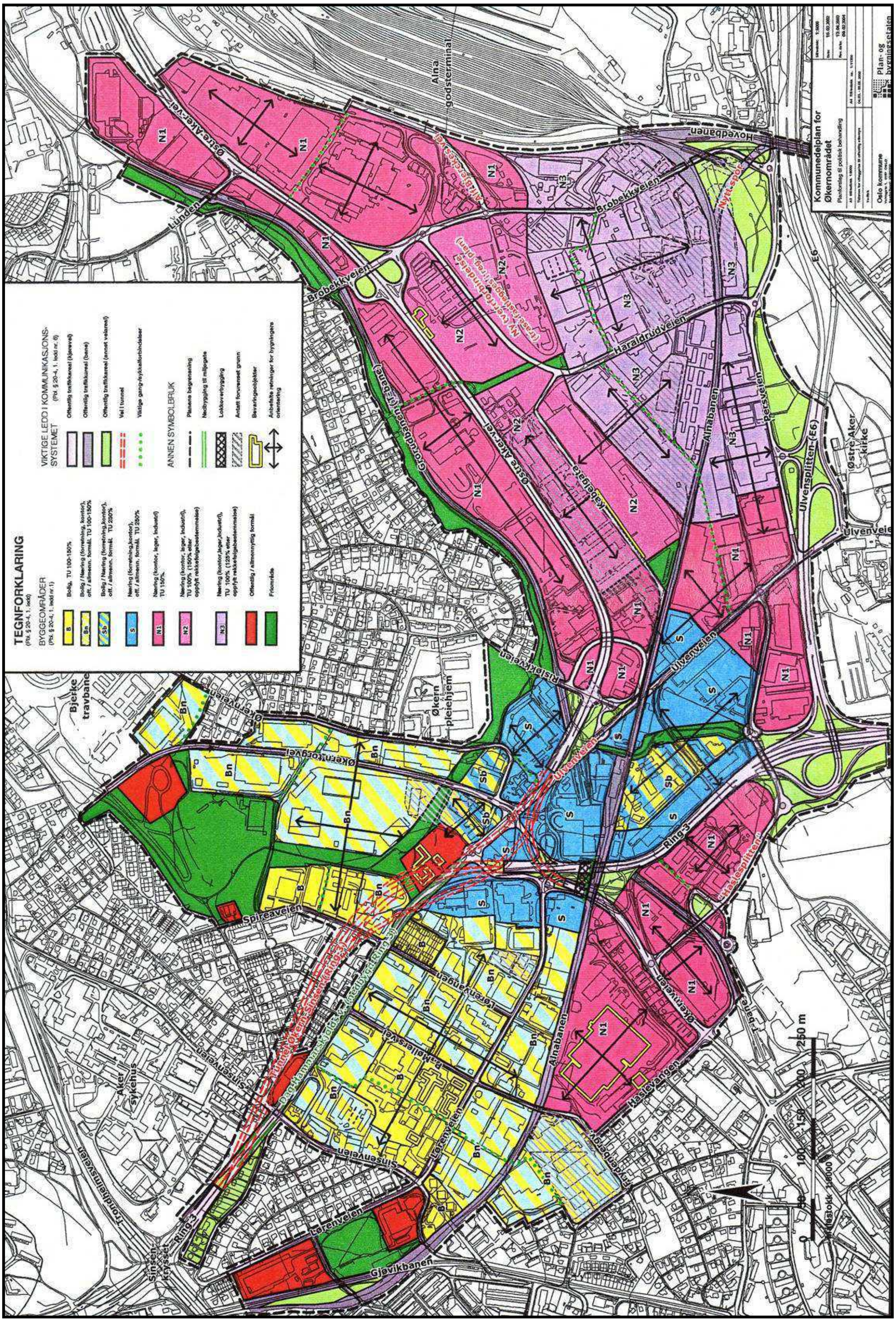
§ 6 Støy- og luftforurensing

Den til enhver tid fastsatte statlige forskrift om grenseverdier for lokal luftforurensing og støy skal gjelde. Ved fasadeisoleringstiltak skal Folkehelsas normer for inneklima legges til grunn.

For veitrafikkstøy gjelder Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, eller senere vedtatte forskrifter / retningslinjer som erstatter dette.

§ 7 Områder med antatt betydelig forurenset grunn

Områder merket antatt betydelig forurenset grunn skal undersøkes i samråd med forurensingsmyndighet før behandling av søknad som krever tillatelse etter PBL §§ 81, 86a, 86b og 93 samt fradeling til slike formål.


TEGNFORKLARING
(Pbl. § 20-4, 1. ledd)
BYGGEOMRÅDER
(Pbl. § 20-4, 1. ledd nr.1)
B Bolig, TU 100-150%
Bn Bolig / Næring (forretning, kontor), off. / allmenn. formål. TU 100-150%
Sb Bolig / Næring (forretning,kontor), off. / allmenn. formål. TU 250%
S Næring (forretning,kontor), off. / allmenn. formål. TU 250%
N1 Næring (kontor, lager, industri) TU 150%.
N2 Næring (kontor, lager, industri), TU 100% (150% etter oppfylt rekkefølgebestemmelse)
N3 Næring (kontor,lager,industri), TU 100% (125% etter oppfylt rekkefølgebestemmelse)
Offentlig / allmennyttig formål
Friområde
VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONS-SYSTEMET (Pbl. § 20-4, 1. ledd nr. 6)
Offentlig trafikkareal (kjøreveI)
Offentlig trafikkareal (bane)
Offentlig trafikkareal (annet veiareal)
Vei i tunnel
Viktige gang-/sykkelforbindelser
ANNEN SYMBOLBRUK
Planens begrensning
Nedbygging til miljøgate
Lokkoverbygging
Antatt forurenset grunn
Bevaringsobjekter
Anbefalte retninger for bygningers orientering
Kommunedelplan for Økernområdet
Planforslag til politisk behandling
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Målestokk 1:6000
0 50 100 150 200 250 m
Østre Aker-vei
Alnabanen
Ulvenveien
Ring 3
Økernveien
Brobekkveien
Haraldrudveien
Persveien
Kabelgata
Grorudbanen (T-bane)
Ulvensplitten (E6)
Hovedbanen
Gjøvikbanen
Trondheimsveien
Sinsenveien
Lørenveien
Spireaveien
Hasleveien
Risløkkveien
Økern torgvei
Alna godsterminal
Østre Aker kirke
Bjerke travbane
Aker sykehus
Økern pleiehjem
Sinsen-krysset
Nytt spor
Haslesplitten
N1
N2
N3
Bn
Sb
S
B

Viktig informasjon i forbindelse med eierskifte!

techem

- Oppgjør av varme og varmtvann

I forbindelse med eierskifter må selger og kjøper selv avregne evt. pro/contra i forhold til faktisk forbruk, og påløpte á konto for seksjonens energiforbruk. Techem As vil bistå partene med denne avregningen.

For at partene skal få et så korrekt oppgjør som mulig, må Techem AS sitt skjema (vedlagt) fylles ut i fellesskap av kjøper og selger på overtakelsen, og sendes Techem AS snarest etter overtagelsen.
Skjemaet må inneholde e-post adresser til de involverte parter, alternativt megler. Selger/eier er ansvarlig for kostnaden inntil avtalen er overført ny eier.

Ferdig utfylt skjema, sendes Techem AS, som så beregner kostnaden frem til overtakelsen, og returnerer skjemaet iht oppgitte mailadresser. Denne beregning danner da grunnlag for oppgjør (pro/contra) mellom kjøper og selger.

Techem AS tar ikke ansvar for eventuelle prisendringer. Kostnader blir satt opp iht kostnader på avregningen for foregående år.

Kontaktinfo til Techem AS:

Pr Post: Techem AS
Dicks vei 10B
1366 Lysaker
Pr E-post: kundeservice@techem.no
Tlf: 2202 1459 (mellom kl 9 og kl 14)

Praktisk informasjon: Alle spørsmål vedr avlesning, avregning, og målerutstyr, inkl. feil på måler, demontering og lignende, stilles til Techem AS

Spørsmål vedr. innbetalte á konto beløp rettes til Bori BBL på epost: felleskostnader@bori.no eller tlf. 63 89 02 00.

OBS!
INFORMASJON OM PROSEDYRE FOR ÅRSAVREGNING 1.1.-31.12: I forbindelse med årsavregningen vil Techem AS sette opp en avregning pr seksjon. NB! Avregning for hele perioden (året) foretas mot den som er seksjonseier når avregningen sendes ut påfølgende år, senest i løpet av 2 kvartal. *Bori BBL* vil, på bakgrunn av oversikten fra Techem AS sende ut faktura på skyldig fjernvarme og utbetale tilgodehavende. Utbetaling av tilgodehavende skjer til den som står registrert som eier når avregningen sendes ut, og forutsetter at seksjonen for øvrig er á jour med betaling av sine forpliktelser overfor sameiet, samt at kontonummer for utbetaling er oppgitt til *Bori BBL*.

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

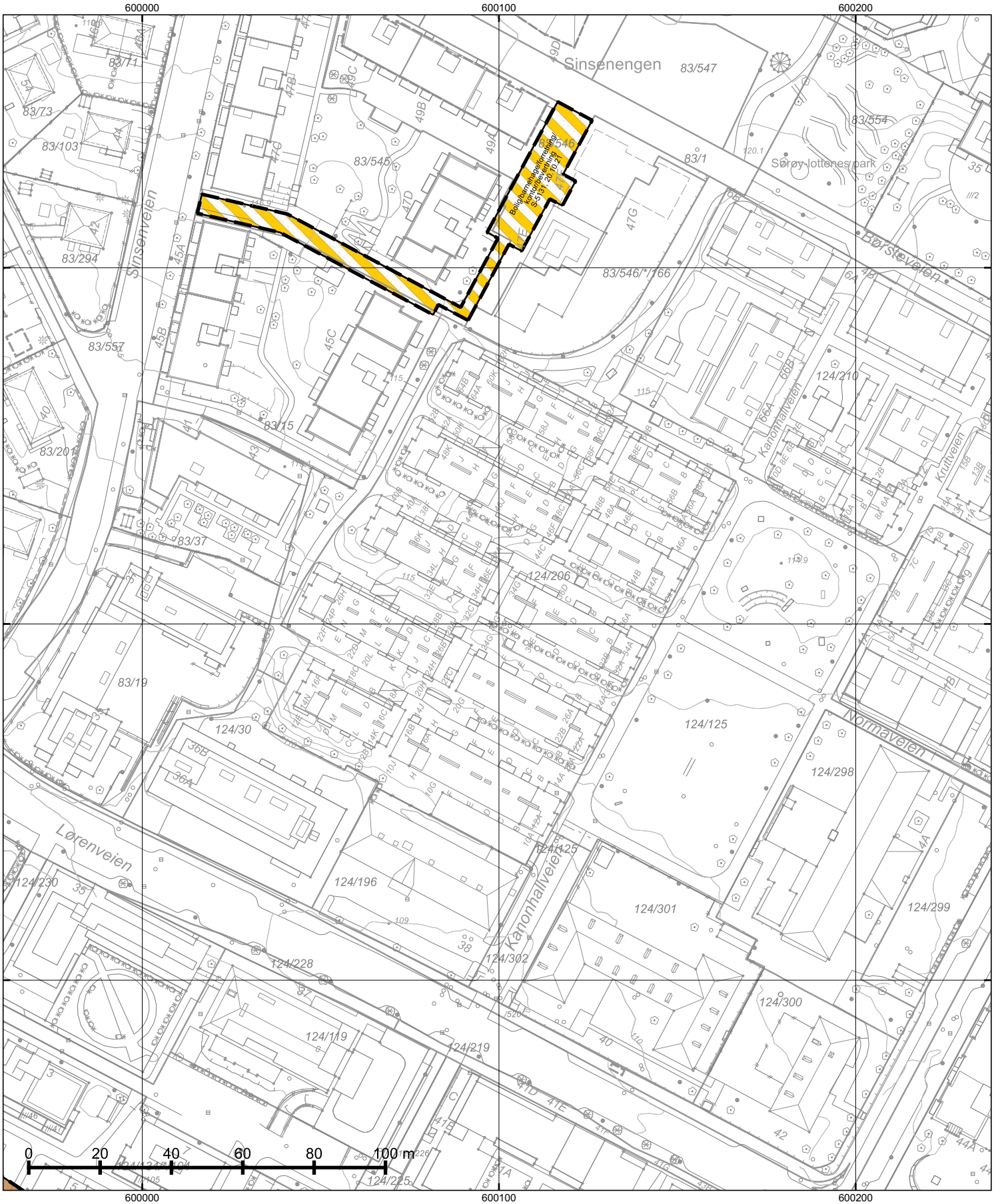
For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

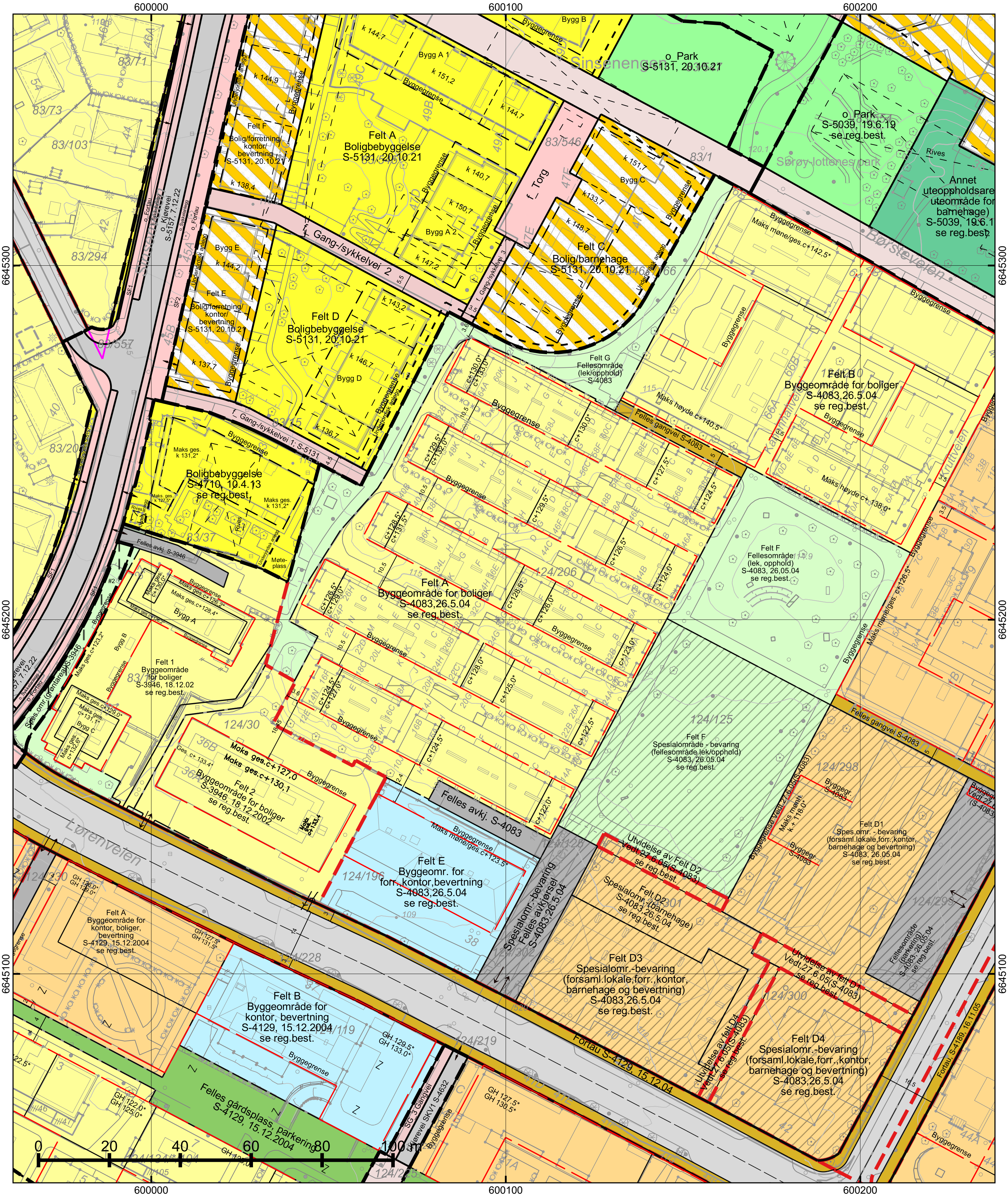
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 153398/ 86527118
Adresse: Kanonhallveien 56
Gnr/Bnr: 124/206
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.02.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 153398/ 86527118

Deres ref.:

Adresse: Kanonhallveien 56

Kommentar:

Gnr/Bnr: 124/206

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1550 - Renovasjonsanlegg
- 1690 - Annet uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
- 2028 - Annen banegrunn - tekniske anlegg
- 3050 - Park

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

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

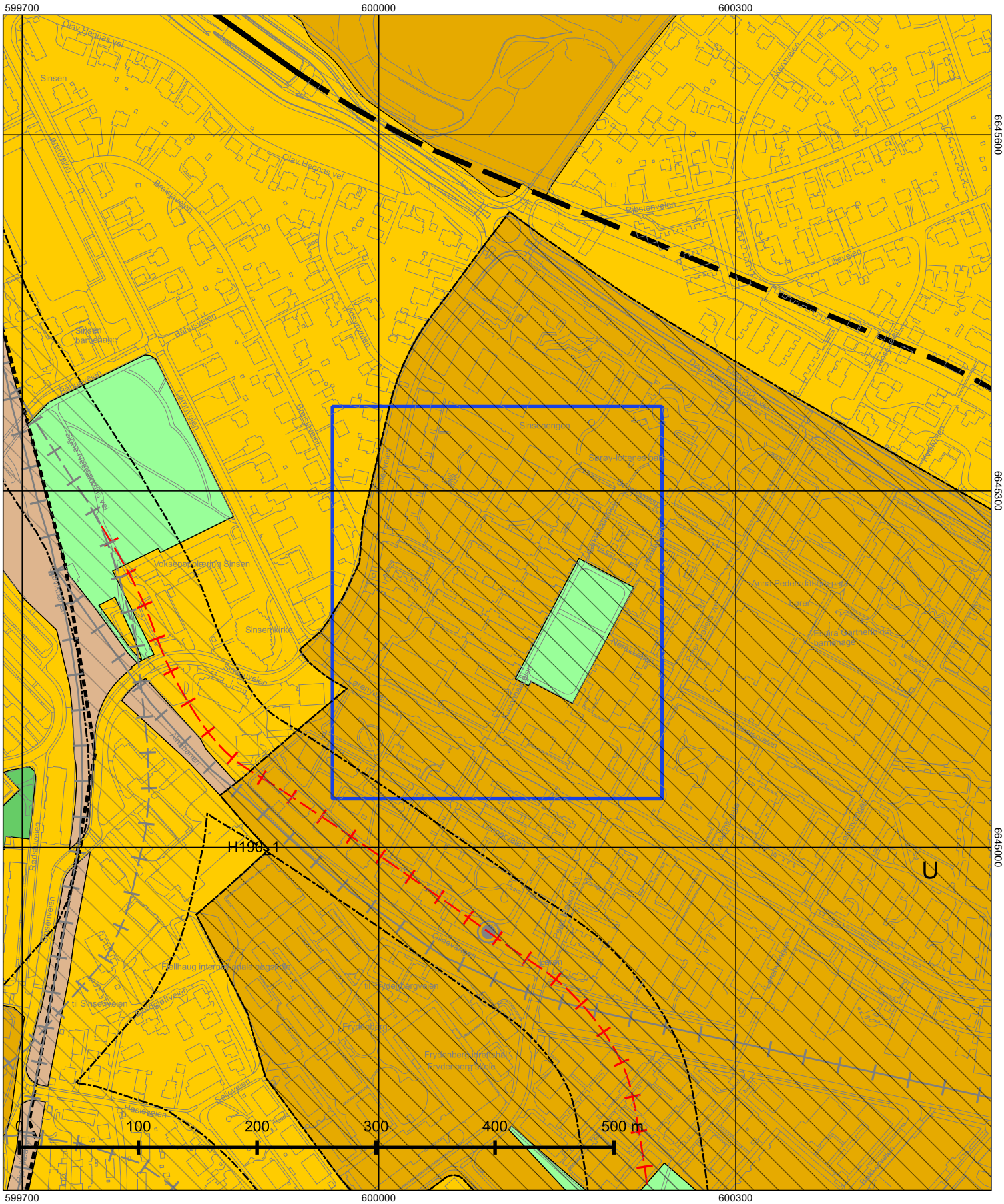
- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153398/86527118
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo

S-4083

Reguleringsplan for Lørenveien 38-42,gnr.124 bnr.125 mfl. til byggeområde for bolig,forr.,bevertn. og allmennyttig formål, til spesialområde bevaring, offentlig trafikkformål og fellesområder.

Vedtaksdato: 26.05.2004
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199912588
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V270605, 199912588

Dokumentet består av 4 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 endret reg.best. Vedt .27.06.2005 - V270605.doc

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LØRENVEIEN 38 M. FL. GNR. 124 BNR. 125 M. FL.

§ 1. *Avgrensning*
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket IIP 0308, datert 17.02.2003, revidert 10.10.2003.

§ 2. *Formål*
Området reguleres til:
- byggeområde: - bolig (felt A og B)
  - bolig, forretning, bevertning og offentlig/allmennyttig formål (forsamlingslokale, idrett og kultur) (felt C 1)
  - forretning, kontor, bevertning (felt E)
- offentlig trafikkområde: vei, fortau
- spesialområde: - bevaring (forsamlingslokale, forretning, kontor, barnehage, bevertning) (felt D1, D3 og D4)
  - bevaring (barnehage) (felt D2)
  - bevaring (fellesareal - lek/opphold) (felt F)
  - bevaring (fellesområde: felles avkjørsel, parkering)
- fellesområde: lek / opphold (felt F og G), felles avkjørsel, felles gangvei

§ 3. *Grad av utnytting*
Tillatt tomteutnyttelse for hele planområdet skal ikke overstige TU = 132 %.
Følgende maksimale utnyttelse tillates:

Felt A:	TU = 171 %
Felt B og C1:	TU = 251 %
Felt D1:	TU = 68 %
Felt D2:	TU = 5 %
Felt D3:	TU = 113 %
Felt D4:	TU = 49 %
Felt E:	TU = 125 %

Bruksareal under terreng medregnes ikke i TU. Innefor feltene med blandet formål tillates også strøkstjenlig virksomhet. Det tillates maksimum BRA = 1 000 m^2 forretning inklusive tilhørende lager.

§ 4. *Plassering av bebyggelse og høyder*
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og maksimale høyder som vist på plankartet. Det tillates takoppbygg for heiser, trapper og atskillende konstruksjoner mellom soner på takterrasser utover de viste maksimale byggehøyder med inntil 3 meter, med unntak av bebyggelsen langs Børsteveien. Her tillates ingen økning i høyder utover høyder som vist på plankartet. Takoppbygg skal integreres i bebyggelsens arkitektoniske utforming.

§ 5. *Utforming*
Fasadene skal ha variert materialbruk. Balkonger og karnapper tillates utkraget med inntil 1 meter utover byggegrense mot Børsteveien og Peter Møllers vei over 1.etasje.

§ 6. *Leilighetsfordeling*
65 – 70 % av leilighetene skal være 3-roms eller større. Det tillates ikke 1-roms leiligheter. Det tillates ikke leiligheter med ensidig dagslys/utsyn kun mot nord og nordøst.

§ 7. *Utomhusplan*
Byggeområde
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal vise opparbeidet tomt, eksisterende og fremtidig terreng, kjøreveier, gangveier og parkeringsareal, forstøtningsmurer og gjerder med mer. Planen skal vise at fremkommelighet for funksjonshemmede er ivaretatt.

Spesialområde bevaring
Den tidligere militærleirens karakter skal fastholdes, med bygninger organisert rundt en indre plass og med

distanse til gatene utenfor. Atkomster inn i området skal begrenses i antall og utformes slik at leirområdets avsondrede og innadvendte uttrykk opprettholdes. Trerekker og gressdekte arealer skal bevares mot yttergrensene, og parkeringsareal mot Peter Møllers vei skal rammes inn av grønne arealer på alle fire sider. Eventuelle nye gjerder skal følge eldre gjerdeplassering langs vei.

Utomhusplanene for byggeområde og bevaringsområde skal være godkjent før rammetillatelse gis. Utearealene på terreng og takterrasser skal gis en parkmessig og god opparbeidelse og være opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før ferdigattest gis.

§ 8. *Felt C1*

Forretning, bevertning, og/eller forsamlingslokale, idrett, kultur og strøkstjenlig virksomhet tillates kun i første etasje i felt C1, mot Peter Møllers vei og mot fellesområde: parkering.

§ 9. *Felt E*

Parkeringsplassen må opparbeides med et grønt preg som det skal redegjøres for i utomhusplanen.

§ 10. *Spesialområde: bevaring*

Felt D2

Arealet skal tilrettelegges som uteareal for barnehagen på felt D3 og D4. Forutsatt at kulturminnemyndighetene (Byantikvaren) kan akseptere plassering og utforming, tillates oppført mindre bygninger (boder og lignende) på til sammen maks. 30 m2 til bruk for barnehagen.

Felt F. Fellesareal - lek/opphold

Fellesarealet skal være felles for gnr. 124 bnr. 125 og 196 og senere fradelte parseller. Allmennheten sikres tilgjengelighet ved tingslyst erklæring.

Eksisterende bygninger/konstruksjoner

Eksisterende bygninger er fredet i medhold av Lov om Kulturminner § 15, og tillates ikke revet eller fjernet. Fredningen omfatter eksteriør og utvalgte interiører. Alt arbeid ut over ordinært vedlikehold krever tillatelse fra Byantikvaren, og behandles som dispensjon fra fredningen. Dette omfatter også arbeider som ikke er søknads- eller meldepliktige etter plan- og bygningsloven.

Bygninger og bygningsmiljø skal holdes i en slik stand at verneverdiene ikke settes i fare og den enkelte bygning ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til resten av bevaringsområdet.

Eksisterende trapper, murer, gjerder, terrasseringer og lignende elementer i bygningsmiljøet tillates ikke revet eller fjernet med mindre fravær av verneverdier dokumentertes av Byantikvaren. Muren og gjerde langs Lørenveien og Petter Møllers vei kan fjernes.

Eldre fasader skal bevares med eksisterende uttrykk og materialbruk eller gjenskapes i dokumentert eldre utseende.

Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger, bygningskonstruksjoner og andre elementer i bygningsmiljøet, har tiltakshaver ansvar for at de gamle materialene i størst mulig grad bevares i sin sammenheng. Tiltakshaver har ansvar for at bevaringsobjektenes opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til former, materialer, utførelse, farger og annet blir opprettholdt eller styrket.

På- og tilbygg herunder takløft arker, takterrasser og balkonger

Det tillates ikke på- eller tilbygg på bygninger regulert til bevaring med unntak av ett tilbygg på vestsiden av Kanonhallen (D1). På felt D1- Kanonhallen tillates etablert nytt etasjeplan i eksisterende bygning.

Bebyggelse

Nybygg innenfor område regulert til bevaring tillates ikke. Unntak er her bodbygg innen felt D2 forutsett aksept fra Byantikvaren, og tilbygg/etasjeplan innen byggelinje i felt D1 forutsatt dispensasjon fra fredning jamfør kulturminneloven.

Dersom eksisterende bygninger brenner eller av annen grunn må rives, kan ny bygning oppføres innen bevaringsområdet dersom det kan forenes med de verdier planen skal sikre. Nybyggets volum, utnyttelsesgrad og byggehøyde skal tilsvare eksisterende bebyggelse.

§ 11. *Offentlig trafikkområde*

Det legges til rette for kantsteinsparkering og trær ved parkeringslommer langs veiene. Endelig utforming og plassering av parkeringslommer bestemmes ved godkjenning av rammetillatelse.

§ 12. *Avkjørsel og parkering*

Planområdet skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet. Parkeringsplasser skal opparbeides i parkeringsanlegg under bebyggelsen og på terreng. Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. Dersom parkeringsdekningen ikke lar seg gjennomføre på eget felt, skal parkeringen sikres på et annet areal/felt innenfor planområdet, og dokumenteres med tinglyst erklæring ved søknad om rammetillatelse.

§ 13. *Fellesområder*

Fellesområder skal være felles for gnr 124 bnr 125 og 196, senere fradelte parseller, og allmennheten sikres tilgjengelighet ved tinglyst erklæring. Avkjørsel for varelevering til felt D1 tillates over fellesområde (parkering).

§ 14. *Rekkefølgebestemmelse*

Før det gis igangsettingstillatelse for boligfeltene skal tomt for ny skole i området være sikret. Før det gis brukstillatelse for felt A skal allmennhetens tilgang til fellesområdet (felt F og G) og nødvendige felles gangveier, være sikret ved tinglysning.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nicolay Nordbotn Jensen
KANONHALLVEIEN 56F

Dato: 18.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527118
9003085

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.124 BNR. 206

Vi viser til bestilling av 20260218 for KANONHALLVEIEN 56F.

GNR. 124 BNR. 206

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.09.2005.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

10997 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

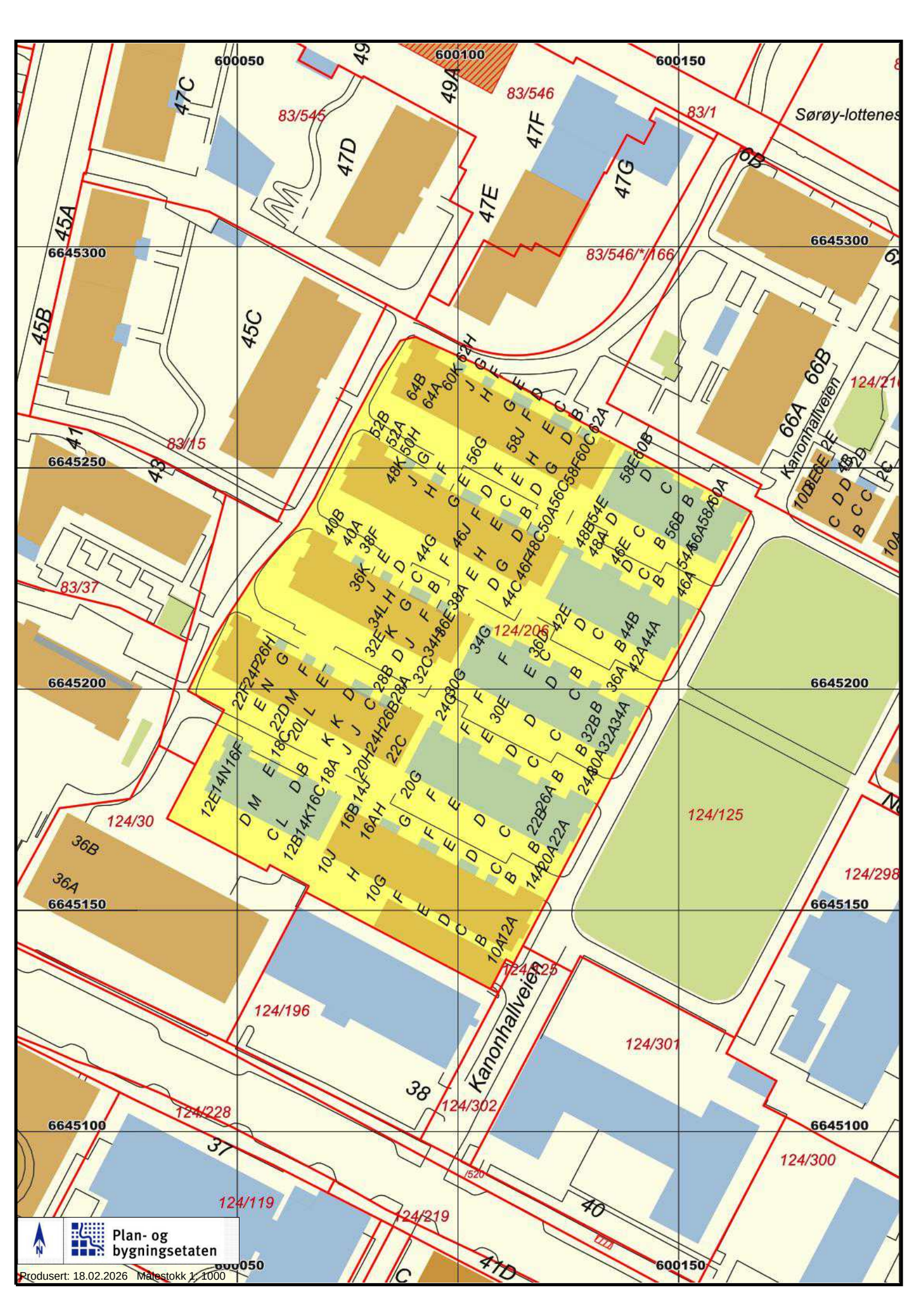
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


600050
600100
600150
6645300
6645250
6645200
6645150
6645100
83/546
83/545
83/1
83/546/*/166
83/15
83/37
124/206
124/30
124/125
124/196
124/225
124/301
124/302
124/228
124/119
124/219
124/300
124/298
Sørøy-lottenes
Kanonhallveien
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 18.02.2026 Målestokk 1:1000

Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200411657

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser







Plan- og bygningsetaten

Forord

Kommunedelplan for torg og møteplasser ble vedtatt i Oslo bystyre den 24.04.2009. Planen består av mål, plankart (i fire deler: for indre Oslo, og ytre by vest, øst og syd), bestemmelser og retningslinjer. Dette dokumentet inneholder planen sammen med en planbeskrivelse.

I tillegg er det utarbeidet en "verktøykasse" eller eksempelsamling til hjelp og inspirasjon ved gjennomføring.

Det er en økende forståelse for betydningen av det offentlige rom som sosial møteplass. Større kulturelt og etnisk mangfold tilsier behov for møteplasser der ulikhetene gis rom til å være tilstede. Intensivert bruk av uterommene og pågående fortetting øker konkurransen om uterommene. Særlig viktig er det å sikre tilrettelegging for barn, unge, eldre og andre som i stor grad er henvist til uterommene i sitt nærmiljø.

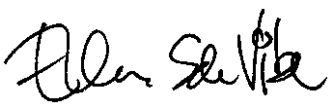
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler, og den fastlegger at nye utbyggingsprosjekter skal sørge for et godt tilbud av torg og møteplasser. Den omfatter ikke fellesarealer eller andre utearealer ment for privat bruk, og heller ikke overdekte torg i bl.a. kjøpesentre. Planen er en arealplan på et grovmasket nivå, det vil si det finnes mindre torg og møteplasser i planområdet som ikke vises i planen. Den gir heller ikke konkrete føringer for utforming av det enkelte torg eller den enkelte møteplass.

Kommunedelplanen er en del av "Vakker by – handlingsprogram for estetikk og god byarkitektur" Oppdraget å utarbeide en kommunedelplan for torg og møteplasser ble gitt av Byrådsavdeling for byutvikling høsten 2004. Plan- og bygningsetaten fikk ansvar for arbeidet, i nært samarbeid med bydelene og berørte etater. Planarbeidet ble varslet igangsatt den 04.08.2005. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 25. juni – 1. september 2007.

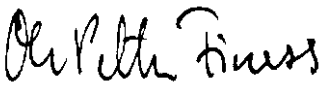
Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

Planen er utarbeidet av en prosjektgruppe med deltakere fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Friluftsetaten, Samferdselsetaten og Vann- og avløpsetaten. Plan- og bygningsetaten har hatt prosjektledelsen for arbeidet, med Torsten Glad som prosjektleder. Medvirkning med bydelene og lokalmiljøene i bydelene har vært viktig i planarbeidet. Resultatet fra en medvirkningsprosess med arbeidsmøter i hver bydel har stått sentralt i arbeidet.

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010



Ellen S de Vibe
Etatsdirektør



Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

Forord 3
1. Bystyrets vedtak 5
2. Planens mål 6
3. Planens bestemmelser og retningslinjer 7
4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser 13
5. Planbeskrivelse 18
6. Utfordringer 26
Litteraturliste 43
Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale 44

1. Bystyrets vedtak

Oslo bystyre behandlet den 24.04.2009, sak 107, forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser og fattet følgende vedtak:

”1. Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens §20-5, kommunedelplan for torg og møteplasser med mål og bestemmelser, som vist på plankart merket:

”Indre Oslo” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
”Ytre by vest” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
”Ytre by øst” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
”Ytre by syd” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

2. Den endelige utformingen av parken på Filipstad må avgjøres i forbindelse med behandlingen av en reguleringsplan for området.

3. Kartbetegnelsen for Alnas utløp ikke skal godkjennes før etter endelig behandling av reguleringsplanen for dette område (Sydhavna og ev. Grønlia).

4. Samarbeidsavtalen mellom bydelene og Plan- og bygningsetaten må utvides slik at også saker som berører torg og møteplassser sendes til bydelene for uttalelse.

5. Kommunedelplanen med handlingsprogram skal rulleres og legges frem for bystyret hvert 4 år.

R5.1e Samarbeid og medvirkning
Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

2. Planens mål

Hovedmål

Planen skal tilrettelegge for etablering av nye og videreutvikling av eksisterende torg og møteplasser for hele Oslos byggesone utenom sentrumsområdet, og slik at det i hver bydel over en femårsperiode kan utvikles en lokal møteplass, lett tilgjengelig for beboerne.

Delmål

Planen skal tilrettelegge for et bredt spekter av torg og møteplasser, det vil si:

- torg og møteplasser som gir rom for ulike aktiviteter og brukergrupper, herunder kunst og kultur, og gir rom for et mangfoldig og flerkulturelt byliv
- sørge for en god sammenhengende struktur av de ulike typene torg og møteplasser både for den tette byen og i ytre by
- tilrettelegge for barn og unges behov
- sikre at møteplassene får en universell tilgjengelighet
- trygge byrom
- sikre lokalklimatiske og økologiske forhold
- vektlegge estetikk og kvalitet i gjennomføring av tiltakene
- drøfte mulighetene for å øke tilgjengelig gategrunn

Planen skal fremme møteplassenes sosiale rolle i byen, det vil si:

- fremme tilhørighet, stedsidentitet og sosialt liv i tilknytning til byens møteplasser
- øke forståelsen for det offentlige rom som sosial arena

Planen skal tilrettelegge for gode prosesser i utvikling av torg og møteplasser, det vil si:

- gi en oversikt over hver bydels viktigste møtesteder
- utvikle en "verktøykasse" som gir ideer til metoder, prosesser og løsninger for utvikling av torg og møteplasser
- gi et styringsverktøy som sikrer attraktive torg og møteplasser gjennom kommunens behandling av private reguleringsforslag og byggesaker
- utvikle gode samarbeidsprosesser mellom kommunens etater, bydeler og private utbyggere i forhold til å utvikle byens allment tilgjengelige møteplasser

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelsene er gitt i henhold til plan- og bygningslovens § 20-4.

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

- "Indre Oslo" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- "Ytre by vest" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- "Ytre by øst" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
- "Ytre by syd" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

§ 2 Hensikt med planen

Kommunedelplanen skal sikre at alle deler av byggesonen utenfor sentrumsområdet har et allsidig, velfungerende og lett tilgjengelig tilbud av torg og møteplasser med høy estetisk kvalitet. Det skal tilrettelegges for ulike typer møteplasser og ulike måter å møtes for et bredt spekter av brukergrupper, og møteplassenes sosiale rolle skal fremmes samtidig med at viktige bevaringshensyn skal ivaretas. Planen skal tilrettelegge for velfungerende prosesser med sikte på et godt resultat ved behandling av plan- og byggesaker som berører torg og møteplasser. For torg og møteplasser hvor gjeldende reguleringsplan opprettholdes er denne en viktig premiss for utviklingen.

§ 3 Definisjoner i planen

"Torg og møteplasser" forstås som allment tilgjengelige uterom, det vil si felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten. De kan også ha andre viktige funksjoner i tillegg til å være torg og møteplasser. Torg og møteplasser er delt inn i:

1. Overordnete torg og møteplasser
2. Lokale torg og møteplasser

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

"Overordnete torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom, som har rolle som møteplass for minst ett byområde. Som "byområde" forstås et område i byen som omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal.

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

1. "Torg/plass" er et bymessig utformet uterom, det vil si med en klart definert romlig avgrensning, som ofte utgjøres av bebyggelse.
2. "Annen overordnet møteplass" er vanligvis en park/friområde eller annet grønt rekreasjonsområde, hvor hele eller deler av arealet har en viktig rolle som møteplass.
3. "Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested" er en gate utenfor sentrum med blandet arealbruk og et variert handelstilbud. Gaten legges på hele eller store deler av strekningen til rette som møtested. Den er en viktig sammenbindende ferdselsåre til fots, den er viktig for kollektivnettet og for opplevelsen av bydelen. Gaten skal opprettholde sin rolle som ferdselsåre

i samsvar med vedtatte planer. Allment tilgjengelige sidearealer som vist på plankart (jamfør § 1), inngår i gaten.
4. "Overordnet forbindelse" er overordnete turveier og andre viktige gang- og sykkelbaserte forbindelseslenker til og mellom byens torg og møteplasser.

§ 3.2 Lokale torg og møteplasser
"Lokale torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom med betydning for et område som er mindre enn et "byområde", eksempelvis enkeltboligområder.

Utearealer tilknyttet skoler inngår som lokale torg og møteplasser. I indre Oslo inngår gågater, gatetun og andre fotgjengerprioriterte arealer i tilknytning til byromsstrukturen.

§ 3.3 Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling
"Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" er område hvor det ved byutvikling skal etableres torg og møteplass(er) som del av ny allment tilgjengelig byromsstruktur.

§ 3.4 Område med behov for torg/møteplass
"Område med behov for torg/møteplass" er område vist på plankart, jamfør § 1, som i indre Oslo har mer enn 200 meter og i ytre by mer enn 300 meter (luftlinjeavstand) til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass.

§ 4 Planens rettsvirkning

Plankart (jamfør § 1) og tilhørende bestemmelser er bindende og gjelder som tillegg til tidligere vedtatte kommunedelplaner og reguleringsplaner. Planen erstatter allikevel tidligere vedtatt plan i de tilfeller som følger av liste og kart på side 39 - 43 i planrapport fra Plan- og bygningsetaten datert desember 2007 (1). For torg/plass og annen overordnet møteplass framgår det av plankartet om gjeldende reguleringsplan opprettholdes eller settes til side. Til bestemmelsene er også knyttet veiledende retningslinjer for tiltak på og inntil planens torg og møteplasser, samt ved andre tiltak i byggesonen.

1. Liste og kart er gjengitt på side 13-17 i denne rapporten.

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

Offentlighet
I planer og tiltak som berører plassene vist på plankart, jamfør § 1, skal deres funksjon som allment tilgjengelige møtesteder prioriteres og videreføres. Møteplassenes sosiale og integrerende rolle skal vektlegges, og tiltak som forhindrer eller reduserer mulighetene for slik utvikling skal unngås. Inngjerding tillates ikke, med unntak av areal regulert for sambruk med barnehagers uteareal. Fysisk overdekking tillates ikke, med unntak av mindre paviljonger for bruk knyttet til funksjon som torg og møteplass. Tiltak på eiendommer som grenser til torg og møteplasser skal i størst mulig grad støtte opp om disse og søke å øke attraktiviteten og tilgjengeligheten, for eksempel ved tilrettelegging for varierte funksjoner, og for publikumsrelaterte funksjoner i 1. etasje (bakkeplan). Tydelige skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer skal tilstrebes, som ledd i å fremme bruk for alle.

Biologisk mangfold/naturkvaliteter
For områder innenfor torg og møteplasser som er registrert som viktige områder for biologisk mangfold i kommunens naturdatabase skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til naturinteressene. Størrelse, form og sammenheng mellom møteplassene skal styrke den stedegne faunas og floras livs- og spredningsmuligheter og bidra til å styrke grønnstrukturen.

Kulturminner
For torg og plasser, strøksgater, parker, gårdsanlegg med videre som er registrert i Byantikvarens gule liste over verneverdige bygg og anlegg, skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til kulturminneinteressene, og nye tiltak skal ivareta viktige bevaringshensyn. Søknads- og meldepliktige tiltak på disse arealene forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak og realisering.

Stedsidentitet
Tiltak på torg og møteplasser skal ta utgangspunkt i stedlige karaktertrekk, som kultur- og naturlandskap, kulturminner og

historiske spor, bebyggelse, vann og vassdrag, grønnstruktur eller virksomheter, slik at lokal stedsidentitet styrkes og utvikles.

For torg og møteplasser ved sjø, vann eller vassdrag skal bruken av vann som rekreasjons- og formingselement vektlegges. Gamle elve- og bekkelukkinger skal søkes gjenåpnet.

Arealsikring
Nye torg og møteplasser skal ha en minste størrelse på 1 dekar anvendbart nettoareal eksklusive kjøreareal, med en minste bredde på 25 meter. Arealet skal utgjøre ett sammenhengende areal, og ha en utstrekning og form som ivaretar møteplassens krav til at denne skal være åpen og allment tilgjengelig. Plassen skal hovedsaklig ikke ha større terrengfall enn 1:12, og bør i størst mulig grad grense til eller ha god romlig tilknytning til offentlig gate eller gang- og sykkelvei. Det bør legges til rette for sykkelparkeringsplasser på eller nær torg og møteplasser.

Tilrettelegging for bruk til ulike aktiviteter
Torg og møteplass skal legges til rette for sammensatt og variert bruk for ulike brukere, innenfor rammene som er vist på kartet og omtalt i disse bestemmelsene. Barns behov og deres mulighet for samhandling med ungdom og voksne skal ivaretas særskilt. Torg og møteplasser skal legges til rette for opphold, ulike aktiviteter og lek på en måte som skal bidra til samhandling mellom mennesker. Bruken og intensiteten i bruken kan variere mellom områdene, og over året og døgnet. Plassering av returpunkt for avfall på torg og møteplasser kan godtas, forutsatt god utforming, som arkitektonisk inngår som en del av plassens helhet.

Universell utforming – tilgjengelighet
Torg og møteplasser skal legges til rette slik at de blir tilgjengelige og anvendelige for alle, inkludert bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede, barn, eldre og ulike kulturelle grupper. Allmenn tilgjengelighet skal være en integrert del av alle fysiske tiltak på torg og møteplasser, slik at behovet for spesialløsninger for funksjonshemmede minimeres. Bestandige materialer og gode drifts- og vedlikeholdsrutiner skal sikre universell tilgjengelighet også vinterstid, og over lang tid. Klar og enkel organisering av plassene samt skilting og annen informasjon skal bidra til bedret orientering i uterommet. Et godt og lett tilgjengelig tilbud til ulik service skal vurderes, enten ved å lokalisere det til plassen, eller ved gode gangforbindelser til service i tilstøtende byområder.

Sykkelparkeringsplass kan vurderes på torg og møteplasser, forutsatt at den ikke hindrer fotgjengerferdsel eller beslaglegger viktig oppholdsareal, og at viktige siktlinjer ivaretas. Nærhet til offentlig kommunikasjon skal utnyttes som ledd i å øke tilgjengeligheten. Tilstrekkelig allment tilgjengelige sittemuligheter skal legge til rette for økt aksjonsradius, fysisk aktivitet og sosial samhandling.

Trygge møtesteder
Torg og møteplasser skal være trygge oppholdssteder, og dette skal særskilt tas hensyn til ved utformingen. Møteplasser skal gjennom organisering og utforming bidra til oversikt og sosial kontroll. Lokalisering av adkomster og publikumsfunksjoner skal bidra til dette. Møteplassene skal utformes slik at de stimulerer til variert bruk og aktivitet og oppleves som attraktive av ulike brukere. Bygninger skal henvende seg mot møteplassen og fasadeutforming med innganger på bakkeplan skal gi åpenhet og god belysning mot uterommet. Atkomster og ganglinjer gjennom møteplassen skal ha god belysning. Holdeplasser/stasjoner som vente- og oppholdsarealer for offentlig kommunikasjon skal i størst mulig grad lokaliseres slik at gangstrømmer bidrar til sosial kontroll og øker opplevelsen av trygghet både for reisende og andre over store deler av døgnet.

Bruk av vegetasjon og vann
Ved opparbeidelse av torg og møteplasser skal bruk av vegetasjon vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelser gjennom året. Vegetasjon skal benyttes aktivt som et arkitektonisk og identitetsskapende element men samtidig ikke bidra til å skape utrygghetsfølelse. Det skal i hvert enkelt tilfelle vurderes hvordan vegetasjon kan bidra til å styrke byens sammenhengende grønnstruktur. I de tilfeller hvor torg og møteplasser berører områder hvor det er mulig med gjenåpning av vassdrag, skal dette utnyttes som opplevelses- og estetisk element. Utvikling og oppgradering av plasser skal legge til rette for slik gjenåpning. Håndtering av overflatevann skal som regel skje lokalt og utnyttes som opplevelses- og estetisk element.

Sol-, lys- og lokalklimaforhold
Gode solforhold på oppholdsarealer skal tilstrebes, slik at de ved vår/høstjevndøgn kan bli solbelyst minst 4 timer. Gode lokalklimatiske forhold uten vindkorridorer skal sikres slik at det stimuleres til opphold og bruk over så store deler av året som mulig. Belysning skal sikre at alle oppholds- og ferdselsarealer til enhver tid er godt opplyst.

Støy/forurensing
Torg og møteplasser skal lokaliseres, planlegges og utformes slik at ulempene fra støy og forurensing minimeres. Rennende vann skal vurderes brukt som avbøtende tiltak. Terrenginngrep og bruk av vegetasjon, levegger eller mindre bygningsvolumer/-installasjoner skal også vurderes brukt som skjermingstiltak. Tiltakene skal ikke hindre sikt, oversikt eller føre til redusert tilgjengelighet.

Tilrettelegging for sitteplasser
Alle overordnete møteplasser og torg skal ha minimum 3 ulike allment tilgjengelige sittegrupper, plassert slik at det om sommeren er mulig å velge plassering i sol eller skygge. Skjermingstiltak mot vind, nedbør, støy og eksos skal vurderes. Ved vår/høstjevndøgn skal sitteplassene kunne ha minst 4 timer sollys. Det skal også være mulig å bruke noen sitteplasser om vinteren. Sittegruppene bør både ivareta behov for ro og orienteres mot områder med aktiviteter.

Teknisk service
Torg og møteplasser skal, dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig, opparbeides med avfallsbeholdere, toaletter, mottak for engangsgriller osv, slik at de fremstår som brukervennlige og innbydende steder.

Utforming og materialbehandling
Utforming og materialbehandling skal oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet, slik at møteplassene tåler intensiv bruk i mange år, og slik at drift og vedlikehold blir så enkel og rasjonell som mulig.

Krav til dokumentasjon
Det skal i reguleringsplan og søknad om rammetillatelse for torg og møteplass dokumenteres hvordan disse bestemmelsene foreslås oppfylt. Kommunen kan gi nærmere anvisning om innhold i dokumentasjon, herunder evt. krav til stedsanalyser, byromsstudier, barns og unges behov, sol- og skyggediagram, målinger av trafikkmengder, støy osv.

R5.1 Retningslinjer for utvikling.
R5.1a Norm for avstand til torg og møteplasser
Befolkningen i hele byggesonen bør ha tilgang til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass innenfor en luftlinjeavstand på:
a. 200 meter i indre Oslo
b. 300 meter i ytre by.

Område hvor det ifølge disse kriterier er mangel på torg og møteplass er vist på plankartet som "område med behov for torg/ møteplass".

R5.1b Innenfor "område med behov for torg/ møteplass"
Ved planforslag og søknad om rammetillatelse innenfor "område med behov for torg/ møteplass" på plankartet bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres minst ett torg eller en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/ møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang- og sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det dokumenteres spesielt hvordan tiltaket kan bidra til å avbøte områdets mangel på allment tilgjengelig plass. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.
• For utbygging som omfatter inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/ møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/ plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1c Innenfor øvrige områder i byggesonen bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres

minst ett torg/en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.

• For utbygging som omfatter mindre enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.

• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1d Inntil torg/møteplass

Planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører overordnet torg eller møteplass bør bidra til at plassen utvikles i samsvar med bestemmelsenes § 5. Publikumsrettede funksjoner bør lokaliseres i 1. etasje mot plassen, med gangatkomst fra plassen. Innkjøring til varelevering og parkeringsanlegg bør legges utenom plassen. Utforming av bebyggelse som fører til vesentlig begrensning av soloppfall på plassen eller øking av vind bør unngås. Terrengbearbeiding bør ta hensyn til eksisterende gate- og byromsstruktur. Konsekvenser av plan/tiltak bør beskrives og vurderes for hele plassen, både for plassens rolle som torg/møteplass for offentligheten, og funksjonelt og arkitektonisk. Tiltak for å opprettholde og styrke plassens funksjon som møteplass beskrives og vurderes.

R5.1e Samarbeid og medvirkning

Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

§ 5.2 Torg/plass

For torg/plass i sentre som er regulert til byggeområde opprettholdes gjeldende reguleringsplan, med supplering av disse bestemmelsene. Torg/plass kan etableres på del av arealet. Utforming og materialbehandling av torg/plass skal være bymessig, både i indre og ytre by. Dette innebærer at torg/møteplass skal utformes som et klart definert og opparbeidet område med kvalitativt høy materialstandard. Overganger mellom torg/plasser og private utearealer skal være entydige. Materialbruk og høydeforskjeller kan bidra til tydeligere lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private utearealer.

R5.2 Retningslinjer for tiltak

Torghandel, uteservering og temporære arrangementer kan vurderes, innenfor rammen av øvrige krav i disse bestemmelsene. Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved torg/plass søkes tilrettelagt med publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot uterommet. Som ledd i å frigjøre torg/plass fra overflateparkering kan parkering vurderes under torg/plass, dersom dette samsvarer med kommunens parkeringspolitikk.

§ 5.3 Annen overordnet møteplass

I annen overordnet møteplass tilrettelegges for allsidig, gjerne varierende rekreasjonsbruk. Det skal legges vekt på tilrettelegging for ikke organisert bruk.

Innenfor annen overordnet møteplass kan avgrensete arealer legges til rette og utvikles for allsidig rekreasjonsbruk.

R5.3 Retningslinjer for tiltak

Etablering av parsellhage innenfor annen overordnet møteplass kan vurderes, dersom gjenværende areal er egnet og stort nok for å ivareta kvaliteter som forutsatt i 5.1. Parsellhager vurderes som viktig integrasjons- og møteplassarena i bydelene.

§ 5.4 Strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested
Tiltak i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal bygge opp om gatens rolle slik den er beskrevet i § 3. Fotgjengerne skal sikres god tilgjengelighet til offentlig transport. Plasser/byrom langs gatene skal utformes for å ivareta funksjonen som møteplass og velfungerende fotgjengerforbindelse. Søknads- eller meldepliktige tiltak, for eksempel plattinger og teltkonstruksjoner, tillates ikke i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested. Gaten skal opparbeides bymessig, se § 5.2.

R5.4 Retningslinjer for tiltak knyttet til tilgrensende funksjoner/formål
Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested bør ha publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot gaten. Private/felles utearealer foran bygg og anlegg skal i høyder og materialbruk gi tydelig lesbare overganger til gaten.

Ved planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal konsekvenser beskrives og vurderes for hele den delen av gaten som etter kommunens skjønn er relevant i denne forbindelsen.

§ 5.5 Overordnet forbindelse
Utvikling av overordnet forbindelse skal bidra til et nett av trygge, vakre, innbydende og sammenhengende gangbaserte forbindelser til og mellom byens torg og møteplasser. Trasévalg og geometri for ny overordnet forbindelse skal som regel underordne seg landskapets hovedtrekk. Broer, utsiktspunkter, steder langs vann og vassdrag og andre spesielle steder langs forbindelsen skal vektlegges særskilt som møteplasser, ved tilrettelegging og utforming.

§ 6 Lokale torg og møteplasser

Ved planer og tiltak på lokale torg og møteplasser skal disse utformes med samme kvalitet som angitt i § 5.1. Det skal dokumenteres hvilke konsekvenser planen/tiltaket har for plassen, og hvordan plassens funksjon som møteplass ivaretas.

§ 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

Innenfor slike områder skal det ved utbygging knyttet til byutvikling etableres torg/møteplasser med kvalitet som angitt i § 5. Plassene skal behandles i stedsanalyse og sikres som friområde eller offentlig trafikkområde/ torg – plass i reguleringsplan for områdene. De skal normalt ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. Der hvor prinsipplassering av torg/møteplass er vist på plankartet, skal dette være retningsgivende for plasseringen ved detaljplanleggingen. I områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling skal tilstøtende byområdes behov for torg/møteplass vurderes og tas hensyn til ved planlegging for byutvikling.

Torg og møteplasser skal ivaretas slik:
• Dersom ikke annet er fastlagt i reguleringsplan, skal det for utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 m^2 BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
• For utbygging inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) skal sikring og etablering av minst ett torg/én møteplass med kvaliteter i henhold til disse bestemmelsene sikres. Størrelsen på arealet vurderes nærmere.

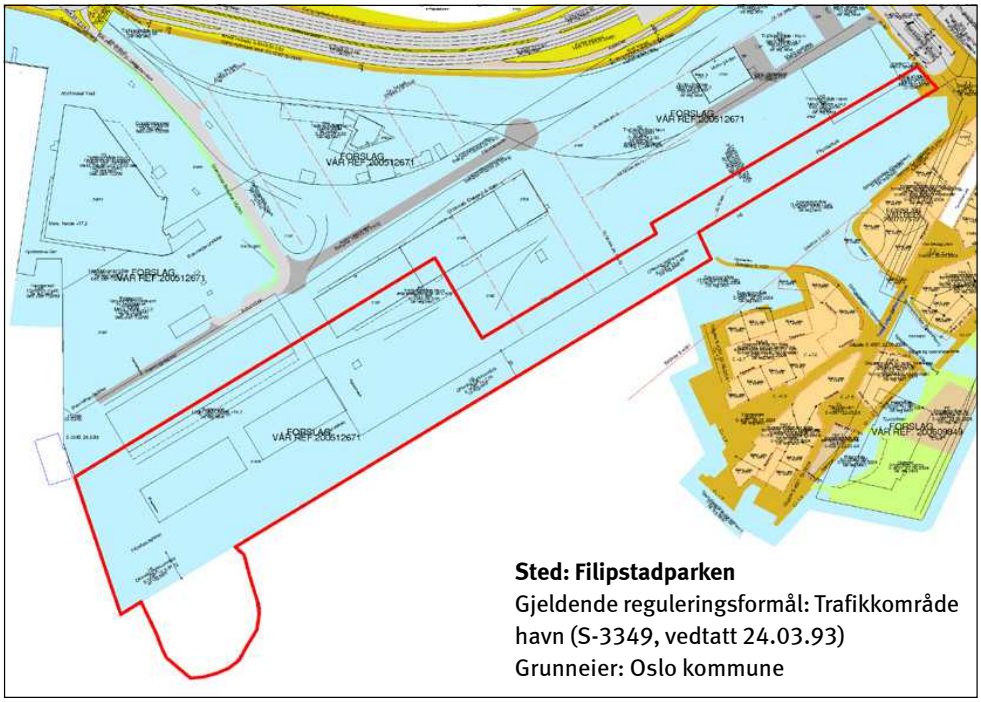
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Kommunen kan kreve at et større areal avsettes dersom dette vurderes som nødvendig i det aktuelle området.

4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser

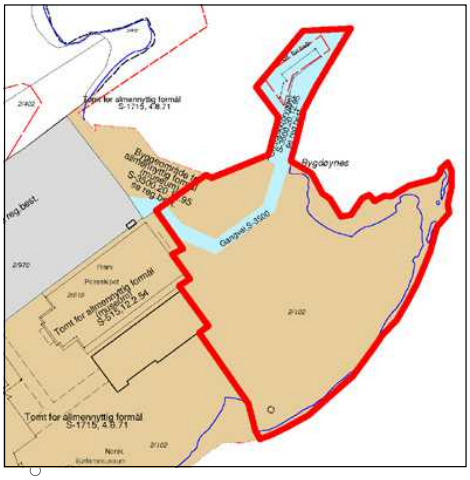
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet vises avgrensingen av de områder hvor reguleringsplanen er tilsidesatt.

Innenfor disse arealene vil kommunedelplanens arealbruk gjelde foran reguleringsplanen, men den opphever ikke reguleringsplanen formelt. Dette må gjøres i et eget vedtak, eller i forbindelse med at ny reguleringsplan vedtas.

Bydel Frogner

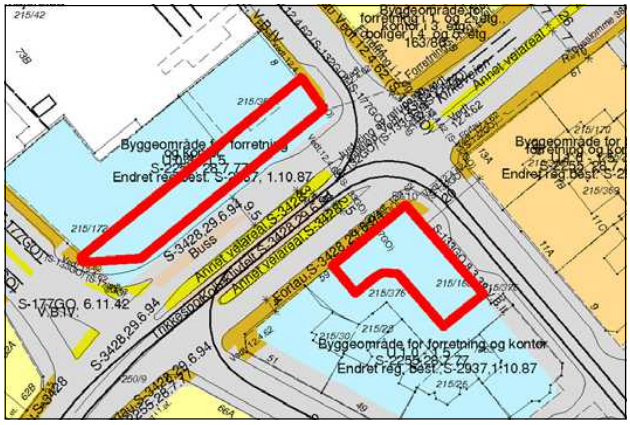


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



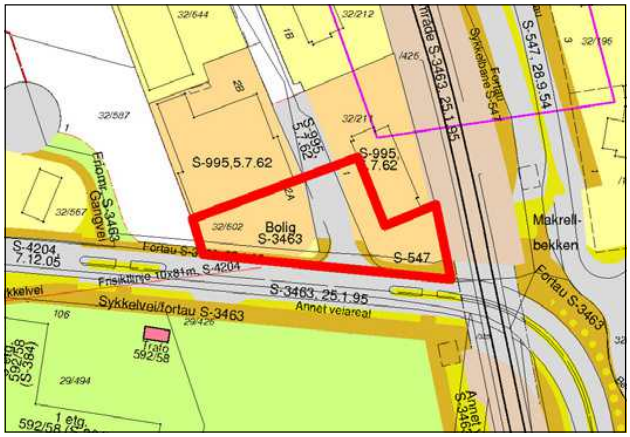
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

Sted: Majorstukrysset
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning/kontor
(S-2255, vedtatt 28.07.77)
Grunneier:
Veigrunn/Oslo kommune



Bydel Vestre Aker

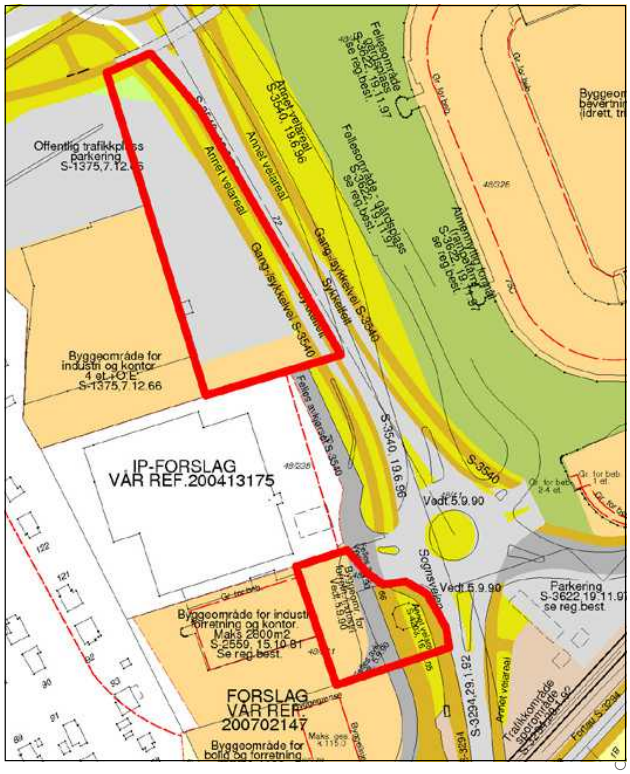
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

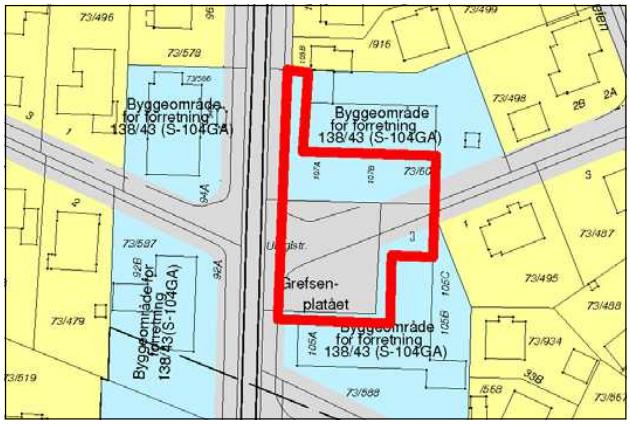


Bydel Nordre Aker

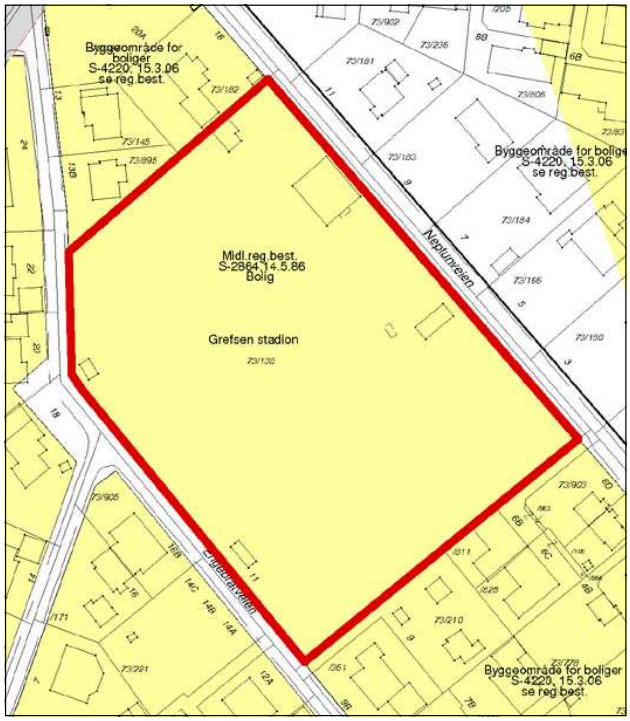
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

Sted: Sognsveien 72
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/kontor,
trafikkområde parkering
(S-1375, vedtatt 24.03.93)
Grunneiere:
Norges Forskningsråd,
Norges Geotekniske Institutt



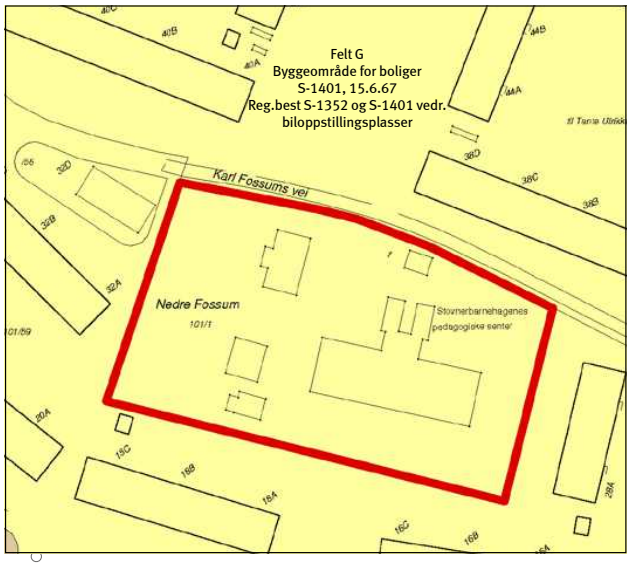


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



Sted: Grefsen stadion
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (midlertidige reguleringsbestemmelser, S-2864, vedtatt 14.05.86)
Grunneier: Oslo kommune

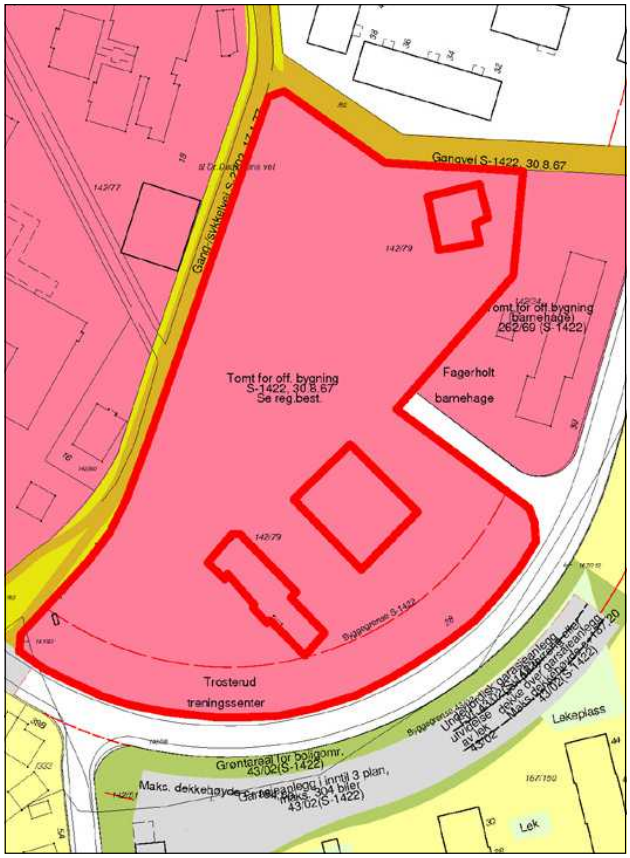
Bydel Stovner



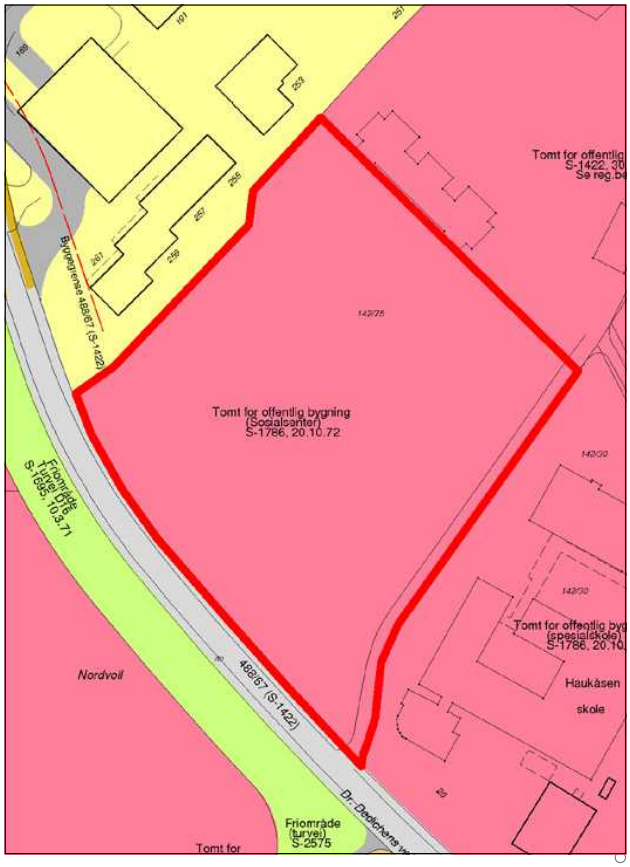
Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

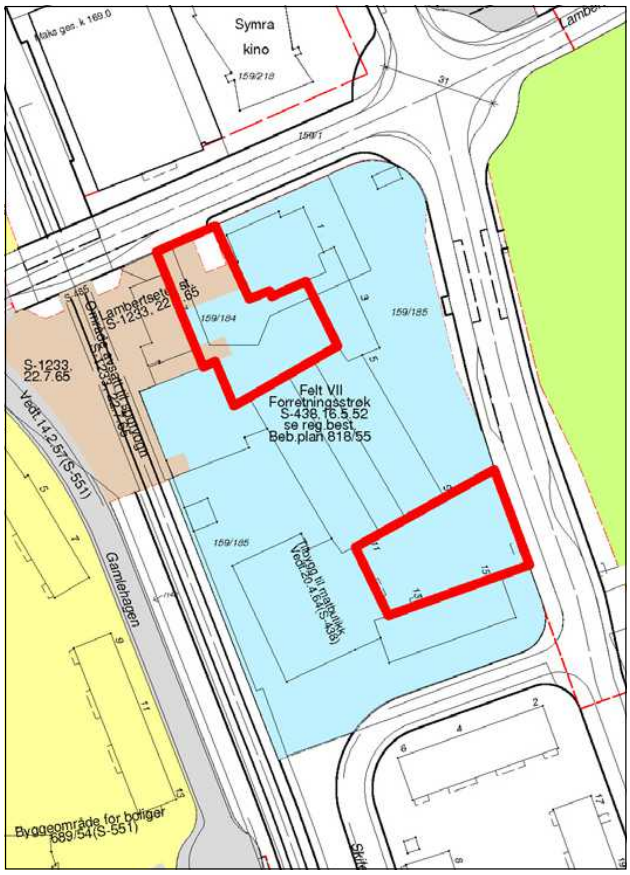
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



Sted: Haugerudparken
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (sosialsenter)
(S-1786, vedtatt 20.10.72)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

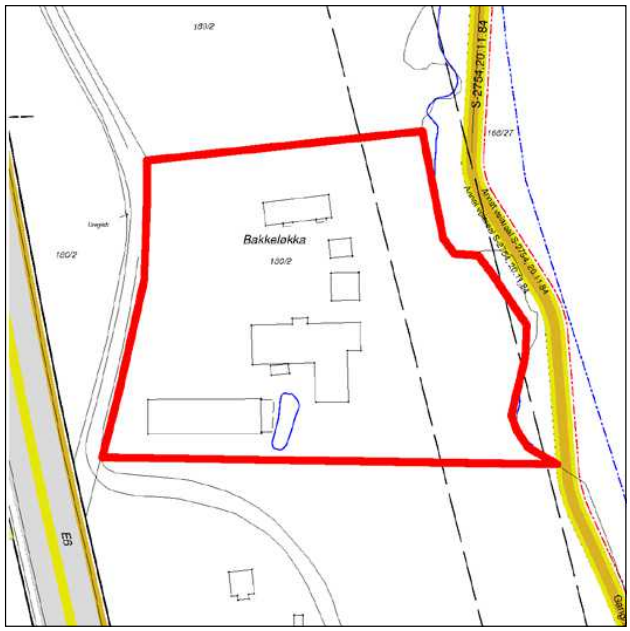


Bydel Nordstrand



Sted: Lambertseter torg
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – forretningsstrøk (S-438, vedtatt 16.05.52) og trafikkområde (Lambertseter stasjon) (S-1233, vedtatt 22.07.65)
Grunneiere:
OBOS Forretningsbygg AS, Langbølgen Borettslag

Bydel Søndre Nordstrand



Sted: Bakkeløkka
Gjeldende reguleringsformål:
Uregulert
Gjeldende arealbruk:
Byggeområde næringsområde i kommunedelplan for næringskorridor Oslo syd (Kdp. nr. 7, vedtatt 26.05.93)
Grunneier: Oslo kommune

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

Tabellen nedenfor gir en skjematisk oversikt over hvordan kommunedelplanen henger sammen med andre aktuelle planer som er vedtatt eller under arbeid pr. oktober 2009.

Sammenheng med andre planer og annet planarbeid – status pr. oktober 2009

Planoppgave	Vedtatt år/ under arbeid	Type sak	Geografisk avgrensing	Premiss for kdp t+m	Gir mål for kdp t+m	Koordinert med kdp t+m	Kdp t+m kan gi føringer
Oslomiljøet – byøkologisk program	2003	Politisk program	Oslo	X	X		
Kommuneplan 2008	2008	Kommuneplan	Oslo		X		
Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012	2009	Kommunal plan	Oslo	X	X		
Grøntplanen (revisjon)	Under arbeid	Kommune-delplan	Oslo			X	(X)
Kdp Alna miljøpark	Under arbeid	Kommune-delplan	Langs Alna				X
Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo	Under arbeid	Kommune-delplan	Indre Oslo			X	X
Samarbeids-prosjektet "Levende Oslo"		Samarbeids-prosjekt Oslo kommune og private aktører	Sentrum + +			X	X
Fjordbyplanen	2008	Planprogram	Sjøfronten	X		X	
Helhetlig utviklings-plan for Groruddalen (HUG)	2006	Ikke lovfestet strategiplan	Groruddalen	X	X		
Strategisk grønn-strukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Groruddalen	X	X		
Vedtatte regulerings planer/kommune-delplaner (kdp) for avgrensete områder	Vedtatt	Reguleringsplaner/kdp	Ulike del-områder	X			
Reguleringsplaner under arbeid	Under arbeid	Reguleringsplan	Ulike del-områder			X	X
"Vakker by"	2005	Handlings-program	Oslo		X		
Designmanual for Oslo – Indre by. Versjon 01	Under arbeid	Handlings-program	Oslo			X	X
Gatebruksplanen	Under arbeid	Handlings-program	Sentrum + Haus-manns-kvartalene			(X)	(X)
Program for gateopp-rusting – Indre Oslo	Revideres	Handlings-program	Indre Oslo				X
Stasjoner og til-gjengelighet T-bane (T-baneprosjekt)		Handlings-program	Oslo			X	X
Belysningsplan for Oslo	Under be-handling	Ikke lovfestet plan	Sentrum + +			X	X

Sammenhengen til kommunedelplan for blågrønn struktur i byggesonen (Grøntplanen)
Gjeldende Grøntplan ble vedtatt i desember 1993 og er under revisjon. Et revidert planforslag var lagt ut til offentlig ettersyn juni – september 2009.

Grøntplanen omfatter til dels de samme arealene som kommunedelplan for torg og møteplasser. Planene har begge fokus på rekreasjon, parker og turveinett. Grøntplanen er likevel mer rettet mot fysisk utfoldelse og naturopplevelser enn kommunedelplan for torg og møteplasser. Denne understreker de sosiale aspektene ved rekreasjon, og tilrettelegging og utforming av plasser for å fremme god samhandling mellom mennesker. Grøntområdenes rolle som naturområder og tema biologisk mangfold omhandles i hovedsak i Grøntplanen.

De samme arealene kan altså inngå i begge planene, men med ulikt hovedfokus, og derfor med ulike bestemmelser. I slike tilfeller gjelder begge sett av bestemmelser.

Planens innhold

Planen har to hovedfokus:
1. Planen gir en struktur av torg og møteplasser som består av nye og eksisterende møteplasser, og forbindelser dem imellom. Torg og møteplasser både på overordnet og lokalt nivå inngår i strukturen. Arealbruken gis for de fleste plassene med juridisk bindende virkning, og det knyttes bestemmelser og retningslinjer til dem, for å sikre god tilrettelegging og kvalitet.

2. Planen stiller krav til torg og møteplasser for nye utbyggingstiltak. I utpekte "områder for etablering av torg og møteplasser ved byutvikling" formuleres disse kravene som juridisk bindende bestemmelser som må følges opp i reguleringsplan, mens de for øvrig gjelder som veiledende retningslinjer.

Planen fastlegger fem typer torg og møteplasser
Planen vektlegger spesielt "overordnete torg og møteplasser", som omfatter allment tilgjengelige uterom som er møteplass for minst ett byområde. "Byområde" omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal. Følgende typer torg og møteplasser er fastlagt, hvorav de fire første er definert som overordnete:

- Torg/plass, som i stor grad er det vi forbinder med bymessige plasser i indre Oslo og knyttet til sentra i ytre by. Ofte er den avgrenset av bebyggelse, eller eventuelt en annen klar fysisk avgrensing.

- Annen overordnet møteplass, som i hovedsak er grøntområder i sin funksjon som møteplasser. Dette kan være parker, store aktivitets-/lekeplasser for barn, større idrettsanlegg, skolehager, grøntområder langs byens største vassdrag, gårdsanlegg i først og fremst ytre by.

Grøntområdenes rolle som møteplasser er forskjellig i indre og i ytre by. I indre Oslo utgjør både torg/plasser og grøntområder ofte klart avgrensete arealer, som helt eller til stor del fungerer som møteplasser. I ytre by er grøntstrukturen mange steder sammenhengende, og møteplassene utgjør mindre, fysisk ikke klart avgrensete arealer inne i grøntområdene. Konsentrasjonen av ulike aktiviteter, gjerne også inntil skoler og andre lokale funksjoner, kan utgjøre grunnlaget for møteplassen. Også grøntområdene langs de åtte viktigste vassdragene i byen (Ljanselva, Alna, Akerselva, Ellingsrudelva, Hoffselva, Makrellbekken, Mærradalsbekken, Lysakerelva) har samme karakter av grøntdrag med punktvise møteplasser.

Grøntområdene langs Oslos vassdrag, langs fjorden, og også andre grøntområder, er sentrale for byens biologiske mangfold. Tilrettelegging av møteplasser og ferdsel i disse områdene må avveies mot naturverdiene. Dette gjelder særlig hvor torg og møteplasser berører områder i kommunens naturdatabase, se eget vedlegg "Temakart naturområder". Nærheten til vann er også viktig for byens særpreg og identitet, og ferdsel og opphold ved sjøen og vassdragene er en viktig kilde til opplevelser.

- Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested er en gate utenfor sentrum med høy grad av sentralitet og et variert handelstilbud. De har en viktig funksjon som møtested på hele eller deler av strekningen, men også som viktige transportårer for offentlig transport. Til slik gate defineres

i denne planen også tilstøtende allment tilgjengelige sidearealer som skal tilrettelegges og utformes for å øke gatens attraktivitet som møtested.

- Overordnet forbindelse er en overordnet turvei eller annen viktig fotgjengerforbindelse til og mellom byens torg og møteplasser. Viktige er også forbindelsene langs sjøen og vassdragene. Det er de overordnete forbindelsenes rolle som sammenknytning av møteplasser, eller i rollen av selv å være møteplass, som er begrunnelsen for at de tas med i dette planforslaget.

- Lokalt torg/møteplass er en plass som er viktig som bruksområde for et mindre område enn et "byområde". Disse plassene er utpekt dels som et resultat av medvirkningsprosessen i bydelene, i indre Oslo supplert med en analyse på ortofoto av eksisterende og potensielle plassrom. Innspill fra publikum er også vurdert. Skolegårder er definert som lokale møteplasser.

Kriterier for utpeking av overordnete torg og møteplasser i planen
Både overordnete og lokale torg og møteplasser er viktige for sine brukere. Ofte har de både overordnete og lokale roller. Det har likevel vært vurdert som fornuftig med en prioritering av det store antallet plasser (totalt over 1000), slik at materialet blir lettere håndterbart ved bruk og oppfølging av planen. Inndelingen kan være et utgangspunkt for prioritering av gjennomføring av nye eller oppgradering av eksisterende møteplasser.

Som grunnlag for inndelingen i overordete og lokale torg og møteplasser i planen ligger en vurdering av følgende forhold:

- rolle: steder som har en rolle som møteplass for et "byområde" som er større enn et "boligstrøk" men mindre enn en bydel
- størrelse: områdene må ha en viss størrelse som gir rom for en viss bredde i mulig aktivitetstilbud. Nødvendig størrelse antas å være større i ytre enn i indre by
- avstand til møteplass: avstand fra bolig/arbeidsplass til møteplass må være så kort at plassen oppleves tilgjengelig og blir brukt. Avstanden antas å kunne være noe større i ytre enn i indre by. Den må korrigeres for vesentlige barrierer
- alle møteplasser langs Oslos åtte hovedvassdrag er i utgangspunktet definert som overordnete
- idrettsanlegg med kunstgressbane defineres som overordnete møteplasser
- tilgjengelighet til et byområde og grad av offentlighet
- lokale prioriteringer: ønsker fra bydelene
- lokalt behov I: vurdering av bydelens særskilte behov og utfordringer knyttet til bl.a befolkningssammensetning, bystruktur og lignende
- lokalt behov II: vurdering av bydelens behov knyttet til prioriterte grupper (barn, unge, eldre osv.)
- gjennomførbarhet: de samarbeidende etatenes vurdering av gjennomførbarhet/samsvar med prosjekter på gang
- forhold til reguleringsstatus: forslaget bør ikke være i strid med nylig vedtatt reguleringsplan (til f.eks. byggeområde)
- et håndterbart antall overordnete plasser per bydel er anslått til mellom 15 og 25

Juridisk bindende bestemmelser skal sikre høy kvalitet og tilrettelegging for ulik bruk.
Det er fastlagt dels generelle bestemmelser som gjelder alle torg og møteplasser, dels bestemmelser som knytter seg til de enkelte typer plasser. Etablering av nye allment tilgjengelige møteplasser ved større utbyggingsprosjekter sikres også i bestemmelsene.

Bestemmelsene skal sikre høy kvalitet ved bl.a. offentlig tilgjengelighet, biologisk mangfold, stedsidentitet, minste arealstørrelse, tilrettelegging for variert bruk og for ulike brukere, universell utforming, trygghet, vegetasjon og vann, sol-, lys- og klimaforhold, frihet fra støy og forurensing, tilrettelegging for sitteplasser.

Planen omfatter både eksisterende og nye torg og møteplasser
De fleste eksisterende torg og møteplasser er planmessig sikret fra før. Vanligvis er de regulert til trafikkområder eller friområder. Men reguleringsbestemmelsene har oftest lite fokus på plassene som møteplasser, og de suppleres derfor med denne planens bestemmelser. I planen er disse torg og møteplassene vist som ***"Eksisterende torg/møteplass – reguleringsplan opprettholdes"***
Dette gjelder også i de situasjoner hvor torg og møteplasser er regulert til byggeområder, med bestemmelser og eventuelt byggegrenser som sikrer offentlig tilgjengelig areal. I de fleste slike tilfeller anses torg/møteplass sikret, supplert med kommunedelplanens bestemmelser.

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

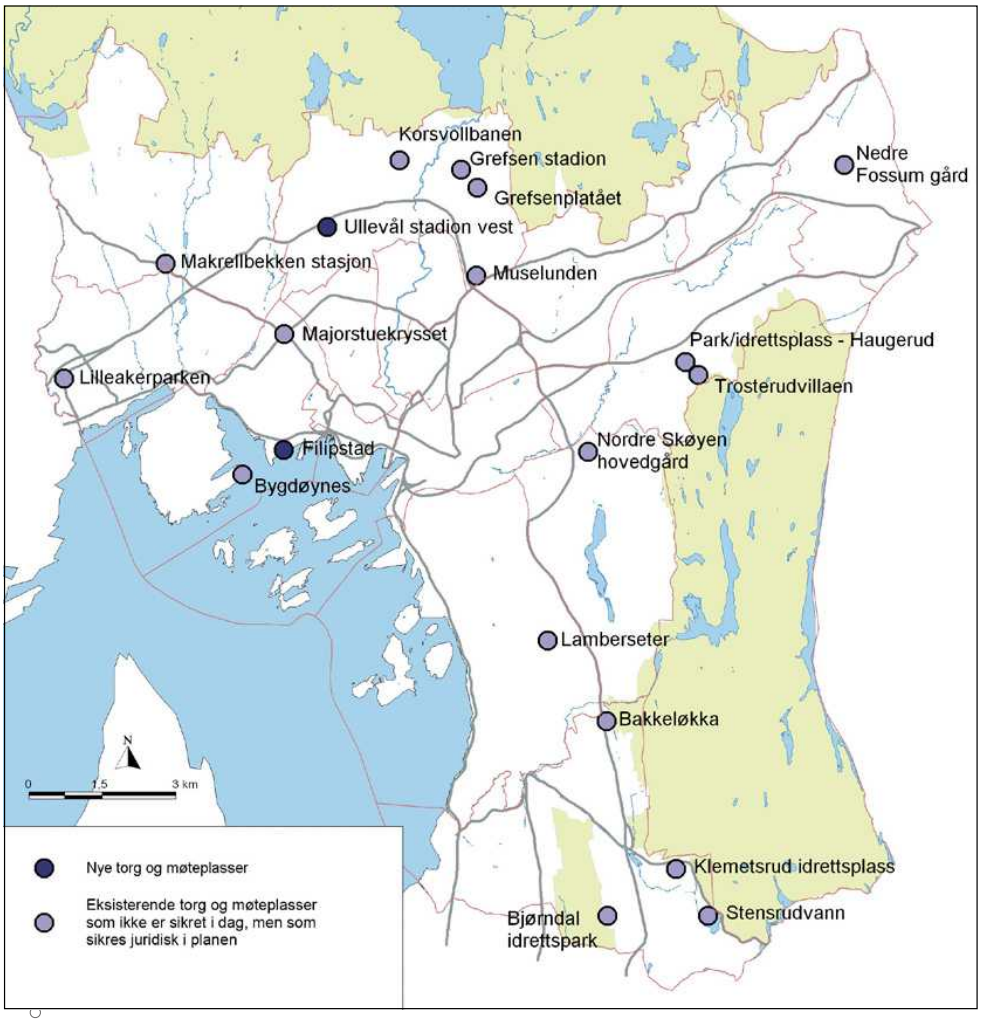
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

Enkelte eksisterende torg og møteplasser er ikke sikret planmessig og sikres i denne planen. De er fastlagt som ***"ny eller eksisterende plass – reguleringsplan tilsidesettes"*** som også omfatter nye plasser. I de tilfeller det gjelder en eksisterende plass kan den være uregulert eller regulert til byggeområde men ikke bygd ut. I disse tilfellene settes gjeldende reguleringsplan til side og erstattes av denne planen, med sine bestemmelser og retningslinjer. Kartet under viser en samlet oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

På side 13 - 17 er vist de torg og møteplasser hvor reguleringsplan er satt til side og erstattes av foreliggende plan.

Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

For å sikre at behov for torg og møteplasser blir ivaretatt ved nye utbyggingsprosjekter er det definert "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" som er fastlagt som byggeområder med bindende bestemmelser. Dette er områder hvor det foreligger vedtak eller forslag om byutvikling, og hvor det pågår eller kan forventes bli satt i gang planlegging, og hvor et viktig moment er at det skal etableres torg og møteplasser som del av en ny allment tilgjengelig byromsstruktur. Hensikten med bestemmelsen er ikke å fastlegge områder hvor det skal skje byutvikling, men hvor en eventuell byutvikling vil utløse krav til torg/møteplasser.



Oversikt over nye og eksisterende torg og møteplasser som sikres juridisk i planen.

I enkelte av områdene er torg og møteplasser fastlagt konkret, i enkelte er de vist som prinsipp, og i enkelte er plassering og omfang ikke avklart. Dette framgår av plankartene. Avgrensingen av områdene er vurdert og eventuelt justert i forhold til om krav om torg og møteplasser er relevant. Følgende områdetyper er tatt med:

- knutepunktområder ifølge kommuneplan 2004
- områder med vedtatte områdeprogram
- områder for regulering til "bymessig utvikling" som del av småhusstrategien fra 1997
- område for "Områdeanalyse Sinsen"
- øvrige stasjonsnære områder med utviklingspotensial, se Plan- og bygningsetatens utredningsforslag "Boligutvikling i stasjonsnære områder" datert februar 2006
- Filipstad innenfor fjordbyområdet
- "institusjonelle utviklingsområder" i forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo
- enkelte andre utviklingsområder (bl.a. Majorstulokket, Kværnerbyen, Bjerke – Løren osv.)

Bestemmelsene som knyttes til "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" stiller krav om at det skal sikres minst et torg/én møteplass for hver 20 000 m^2 BRA i bebyggelsen, med et areal på minst 5 % av bruksarealet. Minste størrelse på et torg/én møteplass skal være 1 daa, som også er 5 % av 20 000 m^2.

En grov gjennomgang av enkelte aktuelle utviklingsprosjekter viser at størrelsen på offentlig tilgjengelige torg og møteplasser varierer mye, liksom arealandel avsatt til formålet. I større prosjekter (over 100 000 m^2 BRA) er det som regel avsatt areal til formålet. I Lodalen – Kværnerområdet er andelen offentlig plass/park i underkant av 7 %, i Ensjø ca. 17 % pluss gater og i Bjørvika 39 % pluss gater. I mindre prosjekter (mellom 5000 m^2 og 40 000 m^2) er det ofte ikke satt av offentlig tilgjengelig plass i planen, noe som kan ha med den konkrete situasjonen å gjøre.

Et byggs BRA sier vanligvis noe om bruksintensiteten, det er konkret og lett forståelig, og er derfor vurdert som et gunstig grunnlag for å stille krav om torg og møteplasser.

Minstekravet på 1 daa areal for nytt torg/møteplass og en minste bredde på 25 m antas å kunne sikre nok størrelse til at man kan få en viss variasjon i typene aktiviteter, og samtidig unngå opplevelse av privatisering av arealet. Eksempler på plasser på omtrent denne størrelsen er Knud Knudsens plass på St. Hanshaugen og den runde plassen på Dobloug løkka.

Bestemmelsen om torg/møteplass i nye prosjekter gjelder i tillegg til krav om felles utearealer knyttet til boligutbygging, fordi det er arealer med i stor grad ulik rolle.

Områder med behov for torg og møteplass er vist på plankartene og er gitt veiledende retningslinjer som skal fokusere på behovet og på hvordan det kan imøtekommes. Som utgangspunkt er valgt en norm på 200 m avstand i indre Oslo og 300 m i ytre by for hvor lang maks avstand (i luftlinje) alle i byen bør ha til nærmeste torg eller møteplass. På plankartene vises med egen skravur de større sammenhengende områdene i byen med større avstand enn dette til nærmeste overordnete eller lokale møteplass, og som defineres som "områder med behov for torg og møteplass".

Luftlinjeavstandene 200 m og 300 m betyr 30 – 50 % lenger reell gangavstand, og kan betraktes som en rimelig gangavstand til holdeplass for buss og trikk. Torg/møteplass er et gode for allmennheten hvor kravene til tilgjengelighet bør kunne sammenlignes med bl.a. offentlig transport og ordinære friområder.

Det foreslås som retningslinje at det ved utbygging over 20 000 m^2 BRA i disse områdene bør sikres minst ett torg/møteplass, og at behovet vurderes i utbygging under 20 000 m^2 BRA.

Det er i typiske villastrøk i Oslo vest og på Nordstrand at de største sammenhengende "områder med behov for torg og møteplass" finnes. Dette samsvarer også med områder med generelt svak dekning av utearealer for allmennheten. Holmenkollen og Vinderen – Smestad peker seg ut som de to største områdene. Mindre områder med svak dekning finnes i småhusområder i hele byen, og i den tette byen på Frogner og Majorstua.

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

Byens møteplasser i det offentlige uterom er varierte og omfatter alt fra plasser og parker til balløkker og bydelstorg. Hver enkelt bruker påvirker byens sosiale møteplasser, gjennom sin bruk og adferd knyttet til uterommene. Til sammen bidrar dette til et komplekst samspill mellom møteplasser og brukere.



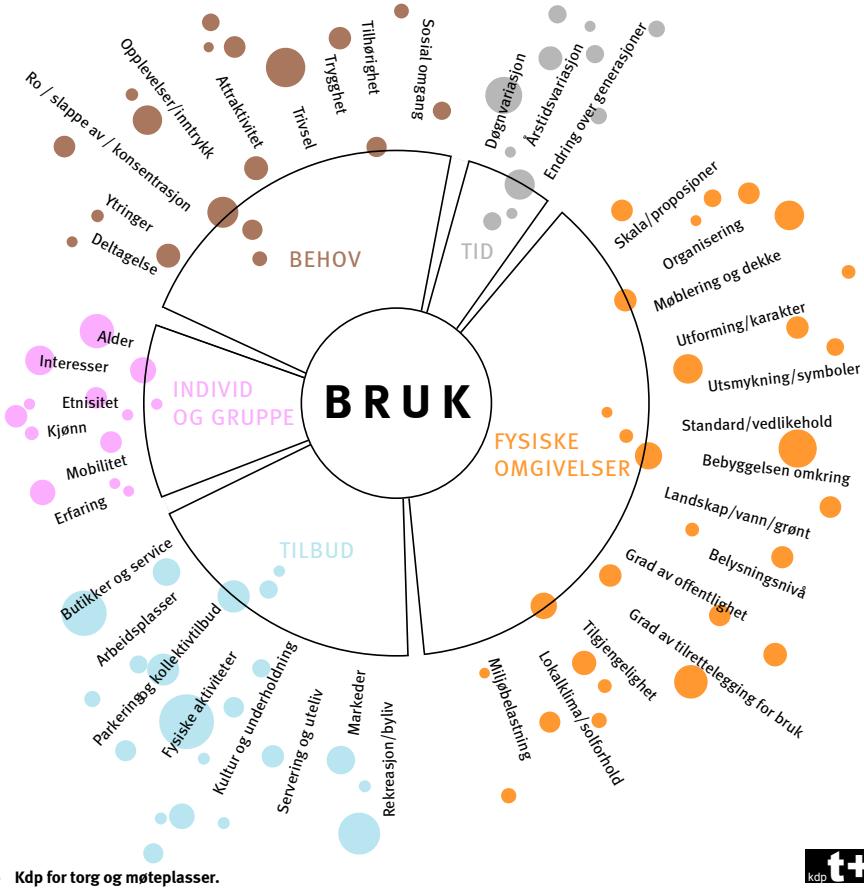
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan forstås som "for alle". Ordene allmennhet – allemannsrett – allemannseie, som alle har forstavelsen allmenn, spiller på fellesskapets rettigheter.

Herav følger planens definisjon:
"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten".

BYENS UTEROM
Arenaer for ulike møter
Byens uterom legger til rette for en rekke former for møter, både planlagte og ikke-planlagte. I de planlagte møtene ligger det grader av utvelgelse både sosialt og fysisk; hvem man ønsker å omgås og hvilke steder man foretrekker å oppsøke.

De ikke-planlagte møtene skjer spontant og finner sted mer eller mindre tilfeldig. Disse møtene kan skje både mellom folk som kjenner hverandre og mellom ukjente. I møtet med folk man ikke kjenner, ligger det et potensial for nye erfaringer, refleksjon og læring, samtidig som konfrontasjoner og utrygghet kan komme til syne i møtet med det ukjente.

"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten"



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre.





"A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence" Aristoteles



Møtet med det ukjente

Ulike sosiale og kulturelle tilhørigheter og fellesskap, ulike interesser, behov og preferanser, alder, kjønn osv. påvirker hvordan man opptrer, forholder seg til og bruker omgivelsene. Bykultur og byliv utvikler seg variert, fra sted til sted. Noen byområder fremstår med en mer homogen bykultur, andre er mer sammensatte.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre. Det skjer ingen direkte interaksjon og samhandling. Likevel innebærer tilstedeværelsen en tilvenning til det ukjente, der toleransegrensene for ulikhet justeres. Aksept av og fortrolighet til det fremmede, skjer som en gradvis læring. Dette er et første og viktig ledd i en mulig integreringsprosess mellom ulike mennesker. Den sosiale og kulturelle læringen skjer gjerne ubevisst, men forståelsen av normalitet og ulikhet utfordres og justeres. Dette påvirker også den enkeltes oppfattelse av seg selv som individ i forhold til de andre og derav endret praksis i det offentlige rom.

Ulikhet – en del av byens vesen

I "Politikken" skriver Aristoteles: "A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence". Dette kan oversettes slik: "En levende by er sammensatt av ulike typer mennesker; like mennesker skaper ikke en by". I dette utsagnet definerer Aristoteles ulikhet til å være en del av byens vesen. Motsetninger er et uttrykk for byens mangfold og liv.

Hvis vi erkjenner at møter mellom ulike mennesker er en del av byens grunnleggende vesen, og at det ligger en verdi i denne ulikheten, får også det offentlige uterommet en sentral rolle i byen. Som arena der ulike mennesker møtes, ligger byrommenes kanskje største utfordring: Hvordan fremme tilstedeværelse av nettopp forskjellige mennesker med ulike preferanser og behov? Om møter skjer eller ikke, kan bare til en viss grad påvirkes av ulike tiltak og tilrettelegginger. Men først og fremst handler dette om fremming av en tolerant og inkluderende bykultur. En forutsetning er at byområder fremtrer som tilstrekkelig varierte, med en intensitet og bredde i tilbudene som trekker mange og ulike brukere til seg.

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

Utvalget av rekreative tilbud påvirker bylivet. Tilstedeværelse av handel, service, kulturtilbud, ulike serverings- og utelivstilbud og arrangementer trekker folk til seg. Oslos sentrumsområde kan betraktes som en sammenhengende arena for ulike former møter i det offentlige rom. Området har betydning som møteplass både for tilreisende og hele Oslo. Andre steder i byen som har denne intensiteten og det fortettede bylivet kan være større knutepunkt, regionale sentra og strøksgater. For øvrig vil innelukkede kjøpesentre også kunne ha denne karakteren for deler av døgnet.





*Analysekart for indre Oslo som viser **konsentrasjonen av tilbud** av butikker, kaféer, restauranter, teater, kino, utstillinger og andre kulturtilbud (fra gult til lilla). Byrom, parker, sjø- og elvefronter og andre uterom som del av byens rekreative arenaer inngår ikke i analysemodellen. Konsentrasjonen av tilbud gir også et bilde av intensitet i byliv. Kartet er utarbeidet av PBE, og baserer seg på foretaksregister og andre GIS-data.*

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen

I denne kommunedelplanen er fokus rettet mot bydelenes og nabolagets arenaer. Byens møteplasser fungerer gjerne både som møteplasser for beboere i nabolaget og for folk fra andre steder i byen. Denne sammensatte og mer overlappende bruken, der nabolagets arenaer har mange brukere med ulik tilhørighet til nabolaget, gir ulike uttrykk for måter å forholde seg til nabolaget på. ("By og byliv i endring", Edward Robbins).

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





Høy mobilitet for store deler av byens befolkning gir gode muligheter til å ta i bruk steder langt fra egen bopel. Spesialiserte behov og ønsker tilsier at svært mange forflytter seg aktivt også ved bruk av hverdagslivets møteplasser. Tilbud i nærmiljøet konkurrerer med tilbud andre steder i byen og nærhet er for mange ikke en avgjørende faktor ved valg av møtested.



Fleksibel nabolagsplass som brukes mye til ballspill mm. om sommeren og skøyting om vinteren.

Barn, unge og eldre i fokus

Ved særlig å fokusere på nærmiljøets arenaer tilgodeser man grupper som har begrenset mulighet til å forflytte seg og velge møtested, eller som av ulike årsaker har større behov for møteplasser i nærmiljøet og ulike former for lokal tilknytning.

Grupper som anses å bruke nærmiljøet mest aktivt er barn, unge og eldre, samt voksne som i mindre grad er i arbeid for en kortere eller lengre periode.

Grad av mobilitet påvirker hvilke steder som tas i bruk og kan til en viss grad knyttes til hvordan man forflytter seg. I oppveksten øker aksjonsradiusen med alder. Fram til man blir voksen er barn og ungdom i stor grad knyttet til nærområdenes arenaer og det kollektive transporttilbudet. Aksjonsradiusen avtar igjen for eldre.

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

Nabolagets plasser kan være svært forskjellige for ulike grupper mennesker. Men noen behov anses som grunnleggende:

- leke- og aktivitetsområder for barn og unge
- rekreasjonsområder og møteplasser for alle, med fokus på tilgjengelighet, aktivitet, trivsel og trygghet
- attraktive urbane møteplasser

For å kartlegge slike arenaer ble det som del av planarbeidet gjennomført en omfattende medvirkningsprosess i samarbeid med bydelene.

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

I det følgende drøftes ulike sosiale og fysiske utfordringer knyttet til utvikling av møteplasser i det offentlige rom. Kommunedelplanens forslag til strategi på disse utfordringene er angitt i blå tekstbokser.



6.2 Sosiale utfordringer

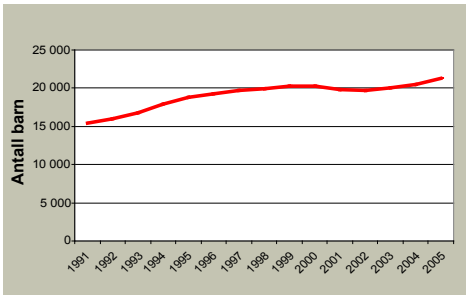
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

Som en følge av internasjonale urbanisringstendenser, sterk sentralisering og tilflytting til de største byene, er byens attraktivitet som bolig- og rekreasjonsarena økt. Preferansene er endret og en større del av rekreasjonen skjer i selve byen. Fremveksten av urban rekreasjon er både knyttet til det forhold at flere bor sentralt i byen, men også regionens bruk av disse arenaene. Mange og små leiligheter i indre by medfører at nærområdets arenaer blir en forlengelse av de private arenaene. Det faktum at barnefamilier generelt i større grad velger å bo sentralt i byen, medfører at andelen barn i indre by øker.

Ved at hverdagslivet i større grad utspiller seg i sentrale byområder, endres til dels behovene. Å kunne ta i bruk nærområdene ytterligere for opphold, lek og aktivitet aktualiseres. Den byrekreative bruken skjer i stor grad som uorganisert bruk, i et samspill knyttet til uterommene, andre tilliggende tilbud og bolig- og næringsarenaer. For mange inngår lokale tilbud som kaffebarer og uteservering som del av hverdagslivet. Parkene benyttes aktivt både på dag- og kveldstid.

Intensivert bruk av begrensede sentrale områder og ulike brukergruppers behov kan til dels være i konflikt med hverandre. Ulike segregeringstendenser og innvandring bidrar til å forsterke konkurransen om tilgang til attraktive utearealer. Gentrifisering, som uttrykk for en av flere segregeringstendenser, der nye ressurssterke beboere inntar tidligere arbeiderstrøk i byen som Grünerløkka og Grønland, medfører endrede forbruksmønstre og uttrykk som spesialiserte handels- og servicetilbud, kaffebarer o.l. En mer ensidig bruk av uterommene kommer til syne i homogene boligområder. De multietniske bymiljøene innebærer også nye uttrykk og påvirker gateliv, vareutvalg og typer gateutsalg og markeder.



Figuren viser at andelen barn (0 - 15 år) i indre by er økende.

Nye behov

Et annet forhold som påvirker bruken er endrede sosiale relasjoner. Mange enslige og aleneforeldre velger å bo sentralt i Oslo. En mer utflytende grense for hvor og når arbeid finner sted, der skillet mellom arbeid og fritid er mer utydelig, bidrar til ny bybruk. Spesialiserte bybrukere forflytter seg aktivt rundt i byen og er selektive i forhold til omgivelsenes attraktivitet. Kontakt og relasjoner utvikles gjennom ulike sett av nettverk, og er ikke i like stor grad knyttet til geografisk nærhet som tidligere. "Image" knyttes både til type aktivitet og sted og gir signaler om ønsket identitet og tilhørighet. Hurtige endringer i valg av arenaer, danner motsats til mer stabil bruk knyttet til nabolagsarenaer for lek og opphold.

Stor bredde i typer møteplasser vil gi rom for å dekke ulike brukergruppers behov og et variert og intensivert byliv som kan endre seg over tid og dekke fremtidige behov.

PLANSTRATEGI

Gjennom utvelgelsen av en overordnet struktur for torg og møteplasser bidrar planen til at hver bydel får et variert utvalg av møtesteder som ivaretar et intensivert og mangfoldig byliv og som dekker flere brukeres behov. I indre by prioriteres leke- og aktivitetsarenaer. I ytre by prioriteres møteplasser for mange og ulike brukere, med nærhet til andre typer tilbud og etablerte sentre.

Utvikling av arenaer for aktivitet og mer uorganisert bruk vektlegges og fanges opp i bestemmelse.

Gode eksempler på tilrettelegging for allsidig bruk og aktivitet vises i verktøykassen.



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



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

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



Den blå stenen i Bergen har blitt selve symbolet på en møteplass.



IDENTITET OG TILHØRIGHET

Å kunne knytte tilhørighet til steder i byen, er viktig for opplevelsen av å høre til og inngå som en del av samfunnet. Mange og ulike brukeres behov bør i denne sammenheng tilgodeses. Menneskers identitet kan knytte seg til sosial og kulturell tilhørighet og til ulike grupper. Kleskode, adferd, ulike hilseformer, talemåter, språk og etnisitet signaliserer tilhørighet. Dette kommer til uttrykk i valg av møteplasser og hvordan plassene brukes. Lokale møteplasser kan legge til rette for sosial omgang i hverdagen.

Identitet kan knytte seg både til steder og minner knyttet til disse. Parker og plasser, kulturhistoriske anlegg, statuer, symboler, bylandskap og elver er identitetsskapende elementer i byen. Eksempelvis bidrar gårdsanleggene i ytre by til lokal identitet. Det er behov for både å ta vare på og videreføre eksisterende steders identitet og å revitalisere steder gjennom å fremme ny identitet.

Lokal medvirkning i planarbeidet har påvist steder i byen med identitet og lokal egenart. Den overordnede strukturen av møteplasser fanger opp mange av disse stedene.



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

Retningslinjene gir prosesskrav for lokal medvirkning, for detaljplanleggingen av planforslagets møteplasser, som også fremmer tilhørighet til møteplassene.

Bestemmelse fastlegger at tiltak på torg og møteplasser tar utgangspunkt i natur, vann, kulturminner og andre stedlige karaktertrekk. Bruk av identitetsskapende elementer ved utforming av møteplasser, som "den blå sten" i Bergen, eksemplifiseres i planens verktøykasse.

DEN FLERKULTURELLE BYEN

Oslo har de siste tiårene endret befolkningssammensetning mot et mer flerkulturelt samfunn. Bydeler som Sagene, Grünerløkka og Gamle Oslo har lenge hatt en etnisk



sammensatt befolkning. De senere år har bydeler som Søndre Nordstrand og bydelene i Groruddalen fått økt andel av innvandrere. Det er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.

Større bredde i befolkningssammensetningen gir ny bruk av uterommene. Flere byforskningsprosjekter har søkt å gi svar på om byens uterom legger til rette for integrasjon mellom ulike brukergrupper eller ikke. Som vedlegg til planen drøfter rapporten "Møtesteder i multietniske bymiljøer" typer møteplasser som har potensial som integrasjonsarenaer.

Rapporten viser blant annet at:

- For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom. Dette for å sikre allsidig bruk og og legge tilrette for flere grupper samme sted.
- Større parker og parsellhager er utendørs møtesteder der omgang med familie og venner står sentralt.
- Menns møtesteder knytter seg i større grad til urbane byrom som gater og plasser.
- Kvinners bruk av uterommene er i større grad knyttet til hverdagsliv, innkjøp og husholdning.
- Parsellhager er viktige møteplasser for kvinner i multietniske bymiljøer.
- Grønland er et særskilt intensivt, flerkulturelt byområde, attraktivt for hele regionen. Byområdets særskilte multietniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.



- Konsentrasjon av moskeer og andre trossamfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parsellhager er viktige arenaer for samvær.
- Ikke - kommersielle tilbud som bibliotek og fritidsklubber er viktige innendørs møtesteder.
- Gentrifisering og fortetting i indre bys multietniske bydeler har gitt økt konkurranse om bruken av uterommene.

For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom.



Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

Møteplassene som inkluderende arenaer for mange og ulike brukere skal vektlegges, ved at det tilrettelegges for opphold for ulike brukergrupper samme sted.

Ved utvelgelsen av overordnede torg og møteplasser er dette tatt spesielt hensyn til ved bredde i utvalget av typer steder, med ulike roller og bruk. Retningslinjene åpner for parsellhager som del av denne strukturen.

Forhold som berører utforming av uterom og tilliggende bebyggelse, fanges opp i bestemmelser, retningslinjer og verktøykasse. Eksempelvis størrelse, åpne, oversiktlige utearealer og flere, varierte oppholdssoner som kan legge til rette for sambruk av uterommene.

Verktøykassen og rapporten "Møteplasser i multietniske utemiljøer" drøfter ytterligere tiltak knyttet til dette.

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

Barn og unge utfolder seg både gjennom organisert og uorganisert bruk. Barn og unge som ikke i like stor grad har organiserte aktiviteter, er i større grad avhengig av bydelens øvrige møteplasstilbud.

Generell fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder. Steder av betydning for den uorganiserte bruken er gater og plasser, parker, ulike friarealer, "hundremeterskoger", gang- og sykkelveier, skolegårder, barnehager og andre felles uteanlegg. I stor grad er disse arealmessig sikret, men uregulerte grøntområder og ubebygd regulert grunn kan være arealer i fare for gjenbygging.

Fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen sikrer i stor grad regulerte og uregulerte friarealer fra å bli gjenbygd. Arealmangel legger press på bruken av friområdene og ønsket om å benytte disse til utbygging for offentlige formål. Tilliggende boligbebyggelse, skoler og barnehager vil kunne ha behov for tilgang til disse utearealene. Det er nødvendig å unngå at to viktige samfunnsnyttige tilbud, som eksempelvis barnehager og friområder utvikles på bekostning av hverandre. For å unngå dette må "grå" arealer eller transformasjonsområder sikres til disse formålene.

Planen viser skolenes utearealer som lokale møteplasser. For indre by er et særskilt fokus på utearealer ved skoler og barnehager nødvendig.

Tilrettelegging for barn og unge har i stor grad handlet om lekearealer med ulike skjermingstiltak, som gjerder, trafikksikkerhetstiltak og annen skjerming mot støy og forurensning. Men oppvekst i by krever at nabolag og by gradvis "tas i besittelse" og inngår som del av barn og unges arena for selvstendighet (jf. Maria Nordström "Barn i stan?", Stadsmiljørådets skrift). Ved at barn og unge trekkes inn i alle deler av bylivet, bidrar dette til flerbruk av byrom . Tilrettelegging for lek bør også inkludere voksne, som gjerne er tilstede der barn og unge er. Døgn-, uke- og årstidsvariasjon gir muligheter for å ta i bruk arealer som til andre tider kan være utilgjengelige, som parkeringsplasser ved kjøpesentre. Attraktive steder med tilrettelegging bør fungere som noder i bystrukturen, gjerne ved krysningspunkter eller med annen variert aktivitet (jf. Dag Yttri, Helsevernetaten).

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

Generelt har barn og unge begrensede muligheter til å fremme og få gjennomslag for sine synspunkter i byutviklingen. I bydelene er det opprettet egne ungdomsråd som fungerer som høringsinstans, blant annet i forbindelse med behandling av plan- og byggesaker. Gruppen har få ressurser og opplever å bli tatt hensyn til i begrenset grad. Som ledd i å kartlegge barn og unges behov, har Norsk Form startet prosjektet "Barnetråkk".





PLANSTRATEGI

Planen sikres planmessig steder av betydning for barn og unge. Bestemmelsene fastlegger kvalitetskrav som skal sikre barns og unges behov.

Ved tilrettelegging av møteplasser skal det særskilt tas hensyn til barn og unges muligheter for fri utfoldelse, lek og aktivitet gjennom prioritering av størrelse på arealer, lokalisering, egnethet og utforming. Lokale barnetråkkregistreringer vil kunne kartlegge hvor barn og unge ferdes, samt si noe om bruk, interesser og behov. Løsninger som fremmer muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne skal prioriteres.

Gode eksempler vises i verktøykassen, blant annet på temporær bruk som ledd i å forankre og utteste ny bruk.

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

Eldre er i økende grad en aktiv, mobil og ressurssterk gruppe, men store forskjeller eldre imellom gir varierte behov. Ulike interesser, store forskjeller i økonomi, helse og tilgang på bil og andre transportmidler, gir svært ulik bruk og tilknytning til nærmiljøet. For mange eldre er trygge uterom, butikker og andre service- og kulturtilbud i nærmiljøet avgjørende for dagligliv og sosialt nettverk. Møteplasser i nabolaget vil for mange legge grunnlaget for ulike fellesskap. De mange lokale møteplassene er her svært viktige.

Gater og andre steder med ferdsel og aktivitet kan være gode steder å komme i kontakt med andre. Uformelle møter skjer gjerne i overgangssonen mellom ute og inne, der andre tilbud finnes, kjøpesentre, kaféer, forsamlingslokaler, bibliotek, eldresenter o.l. Dette er steder det i større grad bør legges tilrette for opphold og sittemuligheter.

Eldresentrene vil for mange danne grunnlaget for daglig livskvalitet, gjennom sosial omgang og aktiviteter. Offentlig tilgjengelige uterom knyttet til lokalsentre og eldresentre, vil gi eldre opplevelser, stedstilhørighet og følelse av trygghet. For mange eldre som har nedsatt funksjonsevne, er det viktig å kunne kontrollere/mestre mindre "byer" i byen.

Andre viktige møteplasser for eldre er turstier og utsiktspunkter, parker, gravplasser og andre grøntområder, samt områder tilrettelagt for aktiviteter som eksempelvis kulespillet petanque o.l.

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

Ved å tilrettelegge for økt tilgjengelighet, opphold og rikelig med sittemuligheter ved uterom i nærmiljøet, økes mobiliteten og aksjonsradiusen til fots. Dette gir fysiske og psykiske helsemessige gevinster og øker livskvaliteten for den enkelte. Enkle fysiske tiltak som å redusere høye kanter, ujevnheter og andre hindre , samt etablere fysiske ledelinjer og orienteringspunkter, fremmer tilgjengeligheten.

Å iaktta og være deltagende

Eldre har, som andre aldersgrupper, et variert behov. Møteplasser som favner en større bredde i befolkningen, uavhengig av alder, kjønn, kultur og etnisitet, må by på sammensatte tilbud. Ved utformingen av møteplasser er det behov for større fokus på variasjon av rolige og aktive soner, der både å iaktta og være deltagende er ivaretatt innen samme møtested, en kvalitet som trolig eldre vil sette spesielt pris på.

Trygghetsfølelsen er viktig

Et viktig trygghetsfremmende tiltak er belysning. Både belysningsnivå, hvilke områder som belyses og hvordan lyset rettes, blant annet ved å kunne se ansiktene til andre, påvirker opplevelsen av uterommet ved å gi større oversikt og kontroll over omgivelsene. Lokalisering av møteplasser i forhold til ulike funksjoner, kollektivtransport og folkestrømmer påvirker også følelsen av trygghet.

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

De mange lokale møteplassene i nabolaget er særskilt viktige for eldre. Planen fastlegger en struktur av varierte møteplasser, både lokale og overordnede, som legger til rette for allsidig bruk.

Ulike tiltak rettet mot tilgjengelighet og trygghet øker mobiliteten, både ved å redusere hindre og gi bedre oversikt.

Godt tilbud på allment tilgjengelige sittemuligheter er svært viktig. Dette er fanget opp i planens bestemmelser. En egen benkestrategi vil kunne være en oppfølgingsoppgave.

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

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

Planen omhandler uterom som skal være offentlig tilgjengelige. Overvåking og kontroll av uterom kan medføre begrenset handlingsrom for enkelte grupper. Eksempelvis anses skating, gatesalg og annen markedsføring som uønsket i mer halvprivatiserte byområder. Dette er uterom som fremstår som offentlig tilgjengelige, men som begrenser sin offentlighet gjennom bruk av vektere og videoovervåking.

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

I eksisterende byområder er det tidvis press på å bygge over allment tilgjengelige torg. Ulike former for gjenbygging vil begrense offentlighetens tilgang. Bruk vil forflytte seg og til dels foregå innendørs i en kontrollert halvoffentlig situasjon. Sentrenes åpningstider styrer når møtestedene er i bruk og man møtes på det kommersielles vilkår.

Utforming av uterom kan bidra i både privatiserende og inkluderende retning. Klare lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom. Tilsvarende kan utflytende grenser begrense bruk.

Adkomster til ulike virksomheter gir sirkulasjon i uterom og kan gi en mer offentlig karakter. Motsatt kan boligadkomster og innsyn til boliger virke privatiserende. Ved å legge til rette for ulike brukere og variert aktivitet, reduseres møteplassens privatiserende karakter. Størrelse kan være en faktor i opplevelsen av en møteplass som offentlig tilgjengelig.



Hvorvidt skillet mellom allment tilgjengelige og private arealer er visuelt definerte eller uklare, påvirker oppfattelsen og bruken av byrommene.

PLANSTRATEGI

I bestemmelsene fastlegges at fysisk overdekking og inngjerding av torg og møteplasser ikke tillates, med noen spesifiserte unntak.

Møteplasser skal utformes slik at de fremstår som allment tilgjengelige for ulike brukergrupper og funksjoner.

UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

Kravet til økt tilgjengelighet for alle brukere er i ferd med å bli skjerpet. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven stiller krav til universell utforming for alle nyanlegg fra og med 2009.

Universell tilgjengelighet skal fremme deltagelse i det offentlige uterom for alle og øke handlingsrommet for brukere som på ulike måter har reduserte muligheter til å ta del i aktivitetene i uterommene. Fysisk tilrettelegging og omtanke ved utforming reduserer bevegelses- eller orienteringshindre og øker aksjonsradiusen til den enkelte.

Som oppfølging av planen kan et "benkeprogram" for byen legge tilrette for mer opphold og fysisk aktivitet i uterommene for mange brukere.



Universell utforming, her eksemplifisert ved en myk overgang mellom gate og fortau.

PLANSTRATEGI

Ivaretagelse av universell tilgjengelighet ved utforming av møteplasser sikres gjennom egen bestemmelse.

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

Økende fokus på trygghet

Opplevelsen av utrygghet i byens uterom er økende for mange. Økt oppmerksomhet, blant annet gjennom media, har ført til økt fokus på temaet.

Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

Fysiske tiltak kan fremme opplevelse av trygghet og dette bør tas hensyn til ved tilrettelegging av møteplasser i uterommene.

Eksempler på dette er:
Styring og intensivering av sirkulasjonsstrømmer, som fremmes av varierte tilbud og aktiviteter i tilliggende bebyggelse og uterom. Et visst aktivitetsnivå er særskilt nødvendig på kvelds- og nattestid for at områder ikke fremstår som øde. Aktivt gateliv bidrar til opplevelsen av attraktive og trygge omgivelser. Steder med folk tiltrekker seg flere folk.

Variasjon i tilbud tiltrekker seg også ulike typer mennesker. Det er først og fremst øde eller ensidige bymiljøer med dominans av en type mennesker, som kan virke utrygge. (Jane Jacobs, "The Death and Life of Great American Cities, 1961). En viss sirkulasjon av biltrafikk bidrar også til at gater ikke fremstår som øde. Blindgater, gatetun og enveiskjørte gater kan gi økt opplevelse av utrygghet på grunn av manglende sirkulasjon.

Tilliggende bebyggelse bør henvende seg mot uterommene for å kunne bidra til uterommenes sosiale kontroll. "Øyne" i gatebildet og fra tilliggende bebyggelse, gir en indirekte justis på bruken. Tilliggende virksomheter får et eierskap til omgivelsene og har en interesse i at uønsket aktivitet ikke skjer.

Tydelige lesbare skiller mellom offentlig tilgjengelige og private arealer, gir klare spilleregler og styrer sirkulasjon og opphold.

God belysning bidrar til økt opplevelse av trygghet. Høynet belysningsnivå i uterommene bør vurderes for særskilte steder.

PLANSTRATEGI

Kommunedelplanen stiller krav til at opplevelse av trygghet skal hensyntas ved utforming og utvikling av byens møteplasser.

Dette gjelder forhold som berører utforming både av uterom og tilliggende bebyggelse, som belysningsnivå, uterommets åpenhet og oversikt, organisering av sirkulasjonsstrømmer for å øke sosial kontroll, "øyne på gata" fra bebyggelsen osv. Dette fanges opp i bestemmelser og verktøykasse.



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



I bymiljøer med gjennomstrømning av mennesker vil man lettere kunne oppdage og håndtere kriminalitet (Amsterdam).

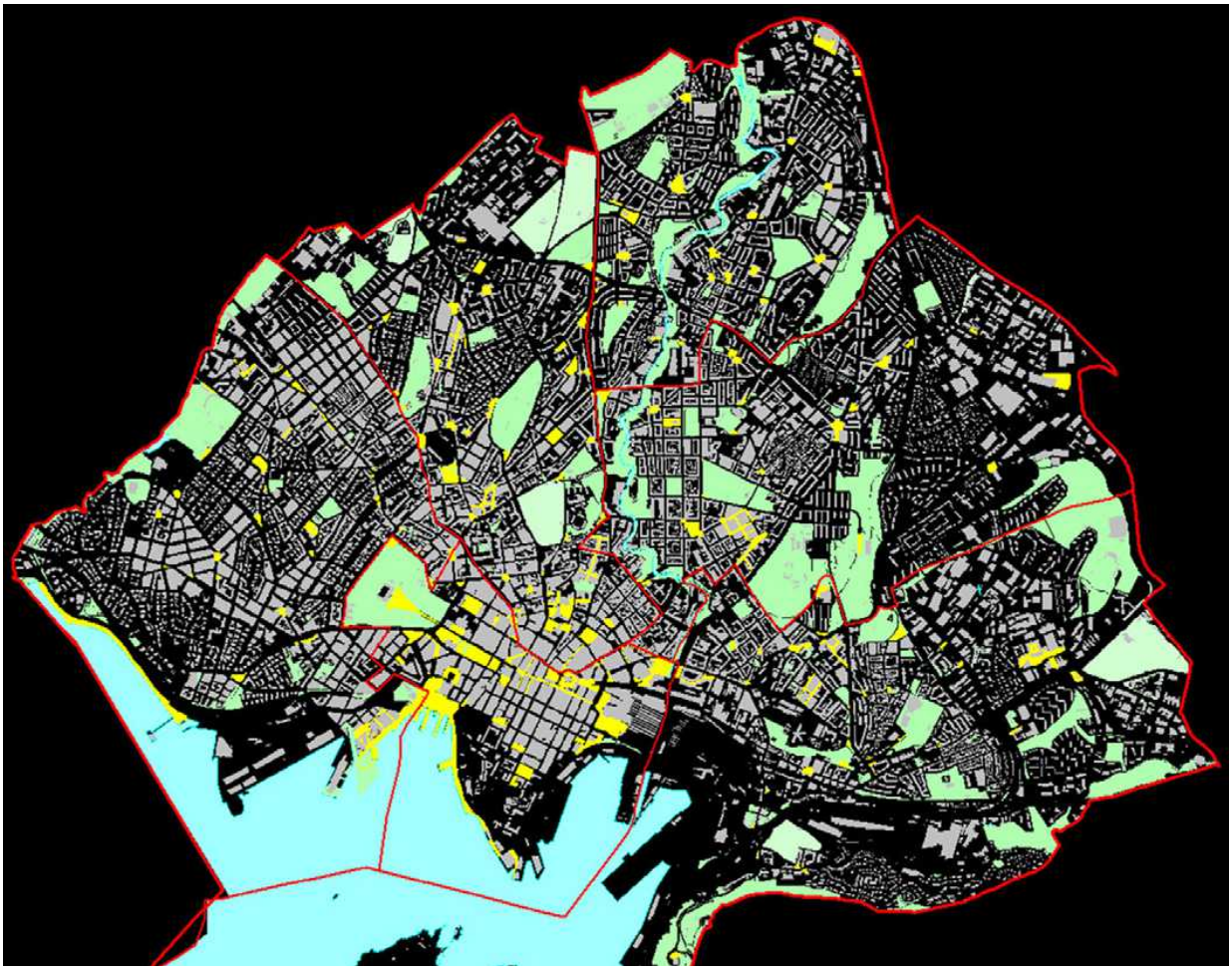
6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER

En tettere by gir økt arealkonkurranse

Fortetting og bytransformasjon øker presset på utearealene. Den generelle fortettingen gir økt utnyttelse av de bebygde arealene og fører til utbyggingspress på mange offentlige arealer. Uterommenes størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommenes oppholdskvaliteter ved reduserte lys- og solforhold. Storskalerte utbygginger kan også redusere tilgjengeligheten i byen dersom de ikke gir rom for et nett av byrom og forbindelser som knytter seg til den eksisterende byen.

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøksgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tilliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



Byromsstruktur for indre by. Kartet viser "grå" struktur (plasser, torg, gater og kryssområder), grønn struktur (parker og grøntområder som parsellhager, skolehager og grønne restarealer) og blå struktur (sjøfront og elvedrag).

Behov for nye møteplasser
Transformasjon av tidligere industriområder krever i stor grad etablering av ny offentlig infrastruktur. Sikring av allment tilgjengelige møtesteder og øvrig byromsstruktur står her sentralt.

Parkering under bakken frigjør arealer
Som ledd i å fristille uterom for parkering, kan parkering under bakken være aktuelt som erstatning. Løsningen muliggjør mer helhetlige opparbeidinger av plassrom og torg og kan bidra til økte oppholdskvaliteter i uterommene dersom arealene frigjøres for parkering på terreng.

I København har man utviklet en annen strategi. Her er over lang tid gateparkering fjernet ved oppgradering av sentrumsnære byrom, som ledd i å øke oppholdsarealene sentralt i byen.

Parkeringsanlegg under bakken krever godt tilrettelagte adkomster. Nedkjøringsramper i selve byrommene bør unngås.





Ubebygde arealer i byen er potesielle møtesteder. Noen tas i bruk som de er, andre krever mer tilrettelegging.

Restarealer – potensielle møteplasser
Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som "lommer" i tett bystruktur. Bredere fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

PLANSTRATEGI

I utpekte områder sikrer bestemmelsene at det etableres torg/møteplasser med bestemte kvalitetskrav i forbindelse med store utbyggingstiltak.

Strøksgater, andre overordnede gater og viktige forbindelser sikres ved å inngå i planens overordnede struktur av møteplasser.

Større arealer med potensiale som lokale møteplasser fremkommer av plankart. Muligheten for å utvikle disse bør vurderes i den enkelte plan- og byggesak.

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

MØTEPLASSER I YTRE BY
Behov for fokus på møteplasser i ytre by
Ytre by har i stor grad en spredt bebyggelsesstruktur og flere byområder mangler velfungerende lokale sentre og gode gangbaserte forbindelser selv om de har en mer åpen bebyggelsestruktur. Aktivitetsnivået ved lokale sentre styres i stor grad av sentrenes åpningstider, som i stor grad gir døde uteområder på kveldstid.

Mangel på mer urbane uforpliktende arenaer
I ytre by fungerer mange uterom som nabolagets nære utearealer, med eksempelvis tilrettelagte lekeplasser og benker. Dette er relativt forpliktende arenaer, basert på tette relasjoner i nabolaget. Det er mangel på mer urbane, flerfunksjonelle og uforpliktende møteplasser, der andre typer aktivitet og møter kan finne sted.

Steder med et slikt potensiale finnes i overgangssonene mellom senter og boliger og i selve boligområdene. Her har uterommene mange steder en romlig utflytende karakter, med lite lesbare skiller mellom offentlige og private utearealer, samt uklare spilleregler for bruk. Flere steder i ytre by tilrettelegges på sikt for en bymessig fortetting rundt stasjonsnære torg. En slik gradvis utvikling vil forhåpentligvis gi flere urbane flerfunksjonelle møteplasser, også i ytre by.

Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser
Offentlige tilbud som skoler, barnehager og ulike idrettsaktiviteter er i varierende grad samlokalisert. I tilknytning til disse tilbudene er det potensial til å utvikle nye møteplasser.

Generelt behov for å heve attraktivitet og kvalitet for uterommene, som ledd i gradvis å likestille standard for ytre og indre by vurderes.



I Oslo er det utpekt flere områder egnet for bymessig fortetting. Utgangspunktet er ofte som på bildet (Røa); et veikryss med antydning til senter- og romdannelse, med et stort potensiale for å bli et mer attraktivt møtested.

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY
Lokale, åpne sentertorg bør sikres
Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

Større handelssentre utvikles i nærhet til stasjoner med god kollektiv- og biltilgjengelighet. Dette medfører stort utbyggingspress på tilliggende torg og andre utendørs møteplasser, eksempelvis på Lambertseter torg og Grorud senter.

De store handlesentraene legger beslag på store arealer og bryter med lokal romlig skala og struktur. Organisering av sentrene, gjerne med få innganger og orientering mot større parkeringsanlegg, svekker henvendelsen mot tilliggende gater og plasser. Ved å fjerne hele eller deler av de offentlige utearealene, reduseres også muligheten for å legge tilrette for en variert bruk slik som ønskelig.



På kjøpesentere møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentere har attraktive uteoppholdsarealer.



PLANSTRATEGI

Intensivert samarbeid aktørene imellom og muligheter knyttet til øremerkede midler for Groruddalen og Søndre Nordstrand bør vurderes.

Bestemmelse søker å sikre at tilrettelegging og utforming gir variert og mer intensivert bruk rettet mot ulike brukere.

PLANSTRATEGI

Det er fastlagt planbestemmelse hvor gjenbygging av torg/møteplasser ikke tillates.

Verktøykassen viser eksempler på møteplasser i tilknytning til større kjøpesentre og på nye ikke overbygde sentra.

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

Samtidig som steder og byer blir mer like, pågår en internasjonal konkurranse byer imellom, der særpreg, bykultur og attraktive omgivelser står i fokus. Byers identitet er konkurransefaktor, der byrommene og bylivet i seg selv er viktig. Denne konkurransen legger press på oppgradering av sentrale byområder, og medfører økte forskjeller i standard på uterommene. Velstelte og rene byrom er gjerne uttrykk for attraktive og trygge byrom som ledd i denne konkurransen.

Opparbeidelsesstandard og utforming må vurderes i forhold til om dette fremmer bruk eller ikke. Estetiserte utemiljøer kan begrense bruk ved at møblering og overflater forhindrer annen bruk. Oppholdssoner kan være nedprioritert til fordel for mer kommersielle tilbud og tilrettelegginger.

Bruk finner også sted uavhengig av standard på uterommene. Folk skaper sine egne møtesteder. For barn og unge kan møteplasser med liten grad av tilrettelegging være svært attraktive. Å selv kunne påvirke bruken og eksempelvis improvisere ny bruk, kan virke tiltrekkende.

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

Ved tilrettelegging av nye og eksisterende møteplasser, må hensynet til i hvor stor grad man skal spesialisere og tilrettelegge for spesifikk bruk avklares. Siden brukergrupper kan ha svært ulike behov, kan det være nødvendig med en viss grad av spesialisering. Mange aktiviteter lar seg likevel innpasse på samme sted. Andre aktiviteter kan være så spesialisert eller medføre støy eller andre ulemper som virker avvisende på annen bruk.

Steder som av mange oppfattes som gode møteplasser, kjennetegnes ved at de kan brukes av mange og ulike brukere. De er allsidige, er av en viss størrelse og rommer muligheter for flere former for bruk samtidig. Denne generaliteten kan betraktes som en motsats til spesialisering. Ved generalisering kan man i imidlertid stå i fare for å forflate uterommene og bryte ned byens stedegne karakter og variasjonsrikdom.

PLANSTRATEGI

Oslos særegne kvaliteter, karakteristika og egenart ved utvikling av byens møteplasser søkes i planen sikret ved utvelgelse av overordnet struktur og ved bestemmelse og retningslinje knyttet til denne.

I planens verktøykasse skal det gis eksempler på planprosesser og gjennomføring som har fokus på stedsidentitet, gjennom nytenking, eksperimentell arkitektur, bruk av humor, kunst og lignende.







Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:
- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skiktning av vegetasjonen

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

Nærhet til grønne utearealer fremmer psykisk helse. Kontakt med vegetasjon og vann i byen gir opplevelser knyttet til vekst og årstidsvariasjon. Vann kan gis ulike uttrykk og inspirere til lek og glede. Lyden av vann som risler og fosser som durer gir ro og kan brukes til å dempe trafikkstøy og luftforurensning. Byens naturlige vanndrag og elver inngår som del av møteplassene. Håndtering av overvann på overflaten kan bidra til spennende løsninger, eksempelvis som ved studentboligene på Bjølsen.

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

Nærhet til grønt og vann er en del av Oslos særpreg det er naturlig å vektlegge ved utvikling av byens møteplasser. Fokus på biologisk mangfold ved utvikling og detaljutforming av møteplasser skal bidra til å styrke steders karakter og bidra til gode lokale, bærekraftige løsninger.



Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltgelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for anleggenes krav til å være tilstrekkelig utfordrende.

Prinsipper for biologisk mangfold

Ved utvikling av torg og møteplasser skal det tas hensyn til biologisk mangfold. Grad av tilrettelegging for ferdsel og opphold må avveies i forhold til eventuelle vernehensyn. Utvikling og bruk av møteplasser som del av byens grønne og blå struktur kan være i konflikt med ønsket ivaretagelse av biologisk mangfold.

Byens blågrønne struktur skal styrkes ved at nye tiltak bidrar til å reetablere og skape sammenhenger og forbindelser mellom byens grøntarealer. Det skal tas hensyn til grunnleggende byøkologiske prinsipper ved utvikling møteplasser.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse sikrer vurderinger av muligheten for bruk av vann og vegetasjon for byens møteplasser, samt ivaretagelse av biologisk mangfold.

Overvann fra torg og plasser skal i størst mulig grad håndteres lokalt og vurderes å inngå i selve utformingen. Muligheter for elve- og bekkeåpninger skal vurderes og er sikret i bestemmelse.

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommenes attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelenes uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelenes kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

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

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtale.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.

Litteraturliste

By og byliv i endring. Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005

På sporet av byen: lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997

Bo i bysentrum. By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005

Endringsprosesser i norske drabantbyer. Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005

Byliv og havnefront. Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005

Open. New Designs for Public Space. Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004

Flesh and stone. The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994

Byens rum. Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

Byens liv.... Gaten som sosial arena. Oslo. Vegdirektoratet 1998

Til stede. Byens rom. Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003

Fra bakgården til Oslo City – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

Stedelijke vrije tijd. Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge. En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

Ungdommens stemme i bydel Sagene – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

Fellesskap for utvikling, PLA – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser, datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

Møteplasser i multietniske miljøer, Byggforsknotat 83 2006, mars 2006.

Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Flø, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

kdp t+m

kommunedelplan for torg og møteplasser



Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Kanonhallveien 56F

Nabolaget Løren - vurdert av 412 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Løren skole (1-7 kl.) 716 elever, 32 klasser	12 min 1 km
Refstad skole (1-7 kl.) 548 elever, 39 klasser	18 min 1.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	7 min 0.6 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	10 min 0.9 km
Kuben videregående skole	22 min
Valle Hovin videregående skole	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sinsenveien Linje FB3, 23, 24	4 min 0.3 km
Løren T Linje 4	6 min 0.4 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	11 min 1 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.6 km

BARNEHAGER

Kanonen barnehage (1-5 år) 91 barn	3 min 0.2 km
Sinsen Kirkes barnehage (1-5 år) 27 barn	4 min 0.3 km
Barnehagenvår Løren (1-5 år) 58 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Lørenveien	2 min
Rema 1000 Sinsenveien	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

Løren Torg	5 min
Apotek 1 Løren Torg	5 min
Vinmonopolet Carl Berner	13 min

SPORT

Refstad. Roseveien ballplass.	6 min
Kruttverksveien balløkke	6 min
EVO Løren	3 min
STERK treningssenter	5 min

«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

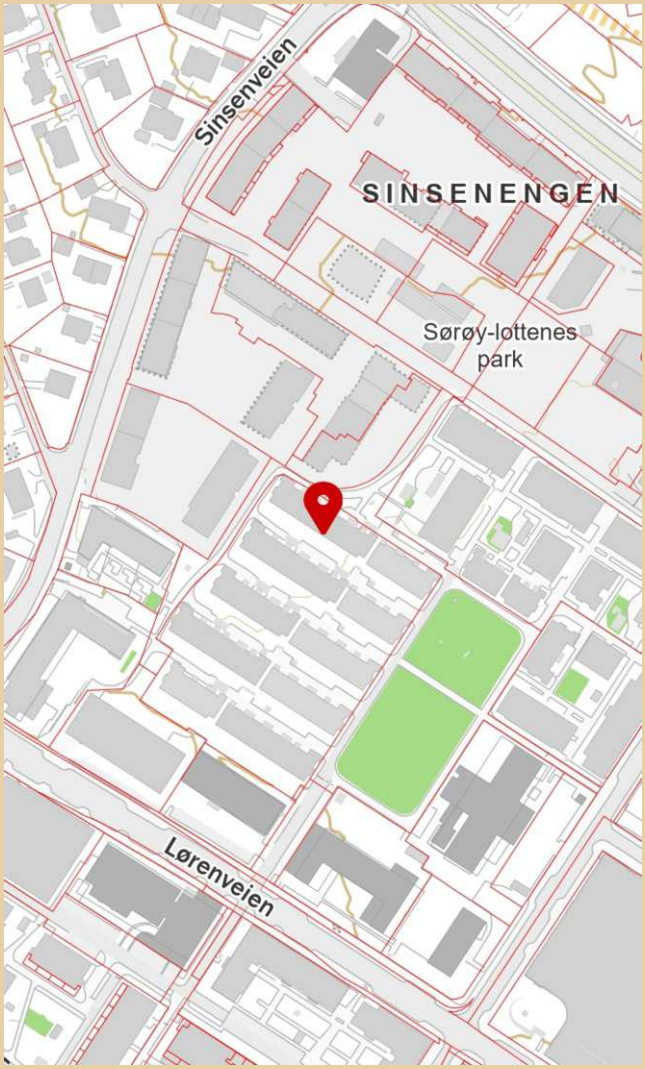
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss



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

Kanonhallveien 56F

Nabolaget Løren - vurdert av 412 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km	
Løren skole (1-7 kl.) 716 elever, 32 klasser	12 min 1 km	
Refstad skole (1-7 kl.) 548 elever, 39 klasser	18 min 1.4 km	
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	7 min 0.6 km	
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	10 min 0.9 km	
Kuben videregående skole	22 min	
Valle Hovin videregående skole	6 min	

OFFENTLIG TRANSPORT

Sinsenveien Linje FB3, 23, 24	4 min 0.3 km	
Løren T Linje 4	6 min 0.4 km	
Sinsenkrysset Linje 12, 17	11 min 1 km	
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.4 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.6 km	

BARNEHAGER

Kanonen barnehage (1-5 år) 91 barn	3 min 0.2 km	
Sinsen Kirkes barnehage (1-5 år) 27 barn	4 min 0.3 km	
Barnehagenvår Løren (1-5 år) 58 barn	4 min 0.3 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Lørenveien	2 min
Rema 1000 Sinsenveien	4 min

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

Løren Torg	5 min
Apotek 1 Løren Torg	5 min
Vinmonopolet Carl Berner	13 min

SPORT

Refstad. Roseveien ballplass.	6 min
Kruttverksveien balløkke	6 min
EVO Løren	3 min
STERK treningssenter	5 min

«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

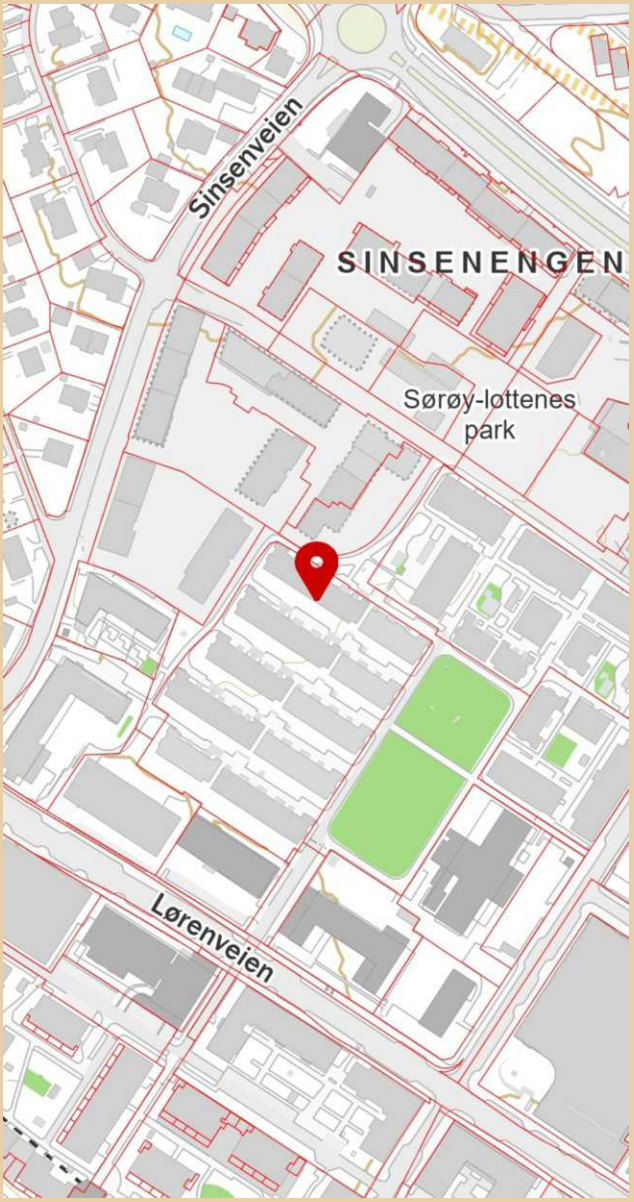
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss



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

Kanonhallveien 56F

Nabolaget Løren - vurdert av 412 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Løren skole (1-7 kl.) 716 elever, 32 klasser	12 min 1 km
Refstad skole (1-7 kl.) 548 elever, 39 klasser	18 min 1.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	7 min 0.6 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	10 min 0.9 km
Kuben videregående skole	22 min
Valle Hovin videregående skole	6 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Peter Møllers Vei	3 min
Peter Møllers vei 13 - 11927	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sinsenveien Linje FB3, 23, 24	4 min 0.3 km
Løren T Linje 4	6 min 0.4 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	11 min 1 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.6 km

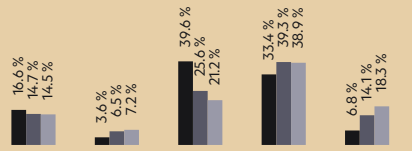
BARNEHAGER

Kanonen barnehage (1-5 år) 91 barn	3 min 0.2 km
Sinsen Kirkes barnehage (1-5 år) 27 barn	4 min 0.3 km
Barnehagenvår Løren (1-5 år) 58 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Lørenveien	2 min
Rema 1000 Sinsenveien	4 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

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

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

SPORT

Refstad. Roseveien ballplass.	6 min
Kruttverksveien balløkke	6 min
EVO Løren	3 min
STERK treningssenter	5 min

«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

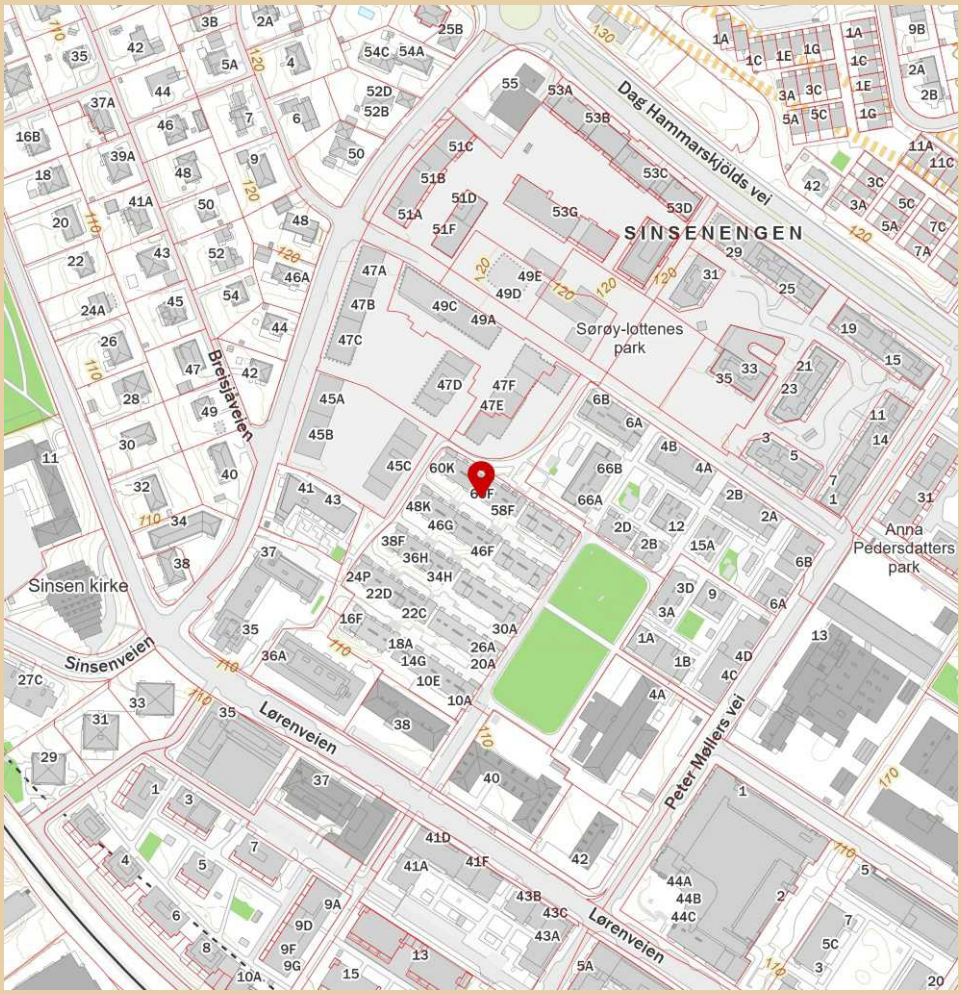
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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

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:
Kanonhallveien 56 F, 0585 Oslo
Gnr. 124, Bnr. 206, Snr. 161, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260004

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Trond Nordahl Amundsen

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 901 09 389

E-post: trond.nordahl.amundsen@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.
