# Kontraktsdokument for NORA



## Kjøpekontraktens vedlegg:

### 4. Kontraktsdokumenter

4.1 Kjøpekontrakten
4.2 Leveransebeskrivelse med romskjema
4.3 Leveransebeskrivelse integrert hybel datert 21.08.26(Gjelder kun der hybelløsning er bestilt ved kjøp.)
4.4 Plantegning 1:100, datert 06.02.2026 rev. 09.02.2026,13.05.26, 03.06.2026 (eget vedlegg)
4.5 Etasjeplan, datert 26.03.2025 rev. 12.12.2025
4.6 Fasade- og snitt tegninger, datert 02.09.2024
4.7 Foreløpig kjellerplan, datert 27.08.2024
4.8 Salgsoppgave, datert 28.05.2026 rev 24.08.2026
4.9 Foreløpige sameievedtekter og utkast til budsjett, datert 13.02.2026
4.10 Situasjonsplan, datert 25.02.2026
4.11 Foreløpig utomhusplan gårdsrom og tak, datert 08.04.2025
4.12 [Bekreftelse på kjøp av parkeringsplass/er med tegningsunderlag]

### 5. Offentlige dokumenter

5.1 Reguleringsbestemmelser S-5107, vedtatt 16.12.2020, med reguleringskart datert 02.12.2025.
5.2 Rammetillatelse datert 26.06.2023.
5.3 Utskrift av grunnboken for gnr. 214 bnr. 481 datert 24.08.2026, samt tinglyste servitutter.
5.4 Adressevedtak datert 06.02.2024, med kart datert 02.01.2024

Kjøper erklærer ved inngåelse av Kjøpekontrakten å ha mottat og satt seg inn i overnenvte dokumenter, samt hatt anledning til å stille spørsmål vedr. disse.

Mottatt: Dato:

# Prosjektet

Adresse: Pilestredet 75a (oppgang C2), Sporveisgata 3b (oppgang C1), Sporveisgata 5a (oppgang B2), Sporveisgata 5c (oppgang B1), Sporveisgata 7a (oppgang A2) og Sporveisgata 7c (oppgang A1).

Prosjektets navn: **NORA.**

Eiendomsmatrikkel: Gnr. 214 Bnr. 481.

Eiendommen vil bli seksjonert iht. eierseksjonsloven. Endelig eiendomsbetegnelse (seksjonsnr.) for den enkelte leilighet vil fremkomme når seksjoneringen er godkjent og tinglyst.
Hjemmelshaver er Pilestredet 75 C AS med org.nr. 990 598 398. Boligdelen av prosjektet eies av Nora Stensparken AS. Begge selskapene er heleide datterselskap av KLP Eiendom AS

## ANSVARLIGE AKTØRER

Byggherre, tiltakshaver og selger er Nora Stensparken AS med org.nr 929 382 102 (heretter kalt «selger»).
Nora Stensparken AS er et heleid datterselskap av Kommunal Landspensjonskasse Gjensidig forsikringsselskap (KLP).

Arkitekt: Sweco Architechts As
Totalentreprenør: AF Gruppen Norge As.
Megler: Røisland & Co Eiendomsmegling AS.

## OFFENTLIGE PLANER

Detaljregulering S-5107 vedtatt i Oslo Bystyre 16.12.2020.
Rammetillatelse med saksnummer 202210273 gitt 26.6.2023 av Plan og Bygningsetaten.

## TERRENG/GRUNNFORHOLD

Tomten er beliggende i fallende terreng. Byggene vil fundamenteres direkte på fjell, eller med peler til fjell.

## ADKOMST/PARKERING/ SYKKELPARKERING

Adkomst til boligene er både fra Sporveisgata og fra gårdsrommet. Prosjektet har ca. 430 innvendige sykkel- og lastesykkelplasser med egen sykkelheis fra gateplan. Sykkelheisen går også til etasjeplan med private sports-/lagringsboder. Det er i tillegg utvendige sykkelplasser i gårdsrom. Bygget har bilparkeringsplasser i underjordisk parkeringsanlegg (k2).

## PROSJEKTET

Det er totalt 165 leiligheter i prosjektet. I tillegg er det 8 næringslokaler av ulik størrelse på gateplan (U01), i k1 og ett lokale i plan 2 sett fra gateplan. Alle leiligheter får eget uteoppholdsareal og tilgang til felles uteoppholdsareal i tre gårdsrom og på takhagene.

Prosjektet sertifiseres som «Very good» iht. BREEAM-NOR-2016.

## ENERGIFORSYNING OG FORBRUKS-VANN

Vannbåren gulvvarme i leilighetene og oppvarming av varmt tappevann leveres fra fjernvarmeanlegg. Kostnadene til fjernvarme fordeles mellom seksjonseierne med egne målere for hver seksjon. Det er inngått avtale med Celsio vedr. levering av fjernvarme. Tariff for sameiet vil være ordinær tariff for sameier. Kostnader til kommunalt forbruksvann fordeles mellom seksjonene med egne intern måler for hver seksjon.

## ENERGIBEHOV

Boligenes varmetap og energibehov er dimensjonert i henhold til Byggeforskriftene TEK 17. Beregninger etter Energimerkeforskriften som trådte i kraft 1.1.26 viser at boligene vil få minimum kategori B.

## BRANNSIKRING

Byggene tilfredsstiller gjeldende krav til brannsikring. Det innebærer blant annet heldekkende sprinkelanlegg i alle fellesarealer, garasjeanlegg og i alle leilighetene med direkte varsling til brannvesenet eller annen bemannet vaktsentral. Det vil også bli levert sprinkling på utvendige balkonger og terrasser hvor teknisk forskrift krever dette. Rørføringer i fellesarealer / garasje vil ligge synlig, men i leilighetene legges disse skjult med synlige sprinklerhoder i vegg eller himling. Det leveres integrert komfyrvakt i avtrekkshette på kjøkken. Røykdetektor og alarmgiver i hver leilighet direkte tilknyttet sentralt brannalarmanlegg.

# Utomhus

## FELLESANLEGG

Uteområdene legger til rette for enkel lesbar ferdsel, universelle adkomster og utforming som understøtter den spesifikke bruken. Det er lagt vekt på stor andel av grønne arealer for å skape rom, romforløp, håndtere overvann og øke det biologiske mangfoldet.

## GÅRDSROM

Byggene danner tre landskapsrom som benyttes til felles utearealer og private markterrasser. Landskapsrommene kalles gårdsrom A, B og C lest fra venstre (vest). Det meste av arealet i gårdsrommene ligger over p-kjeller. Det etableres også to gangpassasjer fra Sporveisgata til gatetunet. Den ene passasjen er allment tilgjengelig. Gangpassasjene starter som en trapp fra Sporveisgata og markeres med portaler/pergolaer ved utgangen til gatetunet.

Formspråket i gårdsrommene er organisk. Det vil si at breddene på belegg og vegetasjonsarealer varierer og mange av kantene er rundet av. Dette gir fleksibilitet til å skjerme med vegetasjon der det er hensiktsmessig, og til å gi plass til plassering av sykkelparkering, barnevogner og sitteplasser der dette er nødvendig. Det organiske uttrykket strammes opp av brede kantlinjer som sikrer jordvolum på baksiden, sittemuligheter på forsiden og balanselek på toppen. Soner for lek og opphold skapes i «lommene» mellom gangarealet og det grønne. Opphøyde vegetasjonsfelt med trær er med på å skjerme og skape romforløp i hvert enkelt gårdsrom.

## GATETUNET

Gatetunet skal megle mellom historiske bygg og trafikk, og skape rom for opphold. Gatetunet er ikke en del av salgsobjektet NORA, men skal opparbeides allment tilgjengelig samtidig. Det tilrettelegges for opphold og urban aktivitet, som for eksempel uteservering. Kjøreadkomst for naboer opprettholdes. Det skilles mellom kjørbare arealer og oppholdsarealer. Dette gjøres ved at det eksisterende brosteinsbelegget i wienermønster bevares på kjørearealene, mens det legges brostein i forbant mønster med rullevennlig overflate i gangsoner og områder for opphold. Vegetasjonsfelt er med på å bryte opp brosteinsbelegget og skjerme gående fra kjøretøy.

### TAKHAGER
Takflatene benyttes til opphold, og de fleste til felles takhager. Det legges opp til at hver oppgang har tilgang på en takhage med ulikt innhold som sittegrupper under pergolaer, utekjøkken, drivhus og områder for soling og avslapning. Det er høy andel av vegetasjon på takene som er med på å skjerme de ulike oppholdssonene, håndtere overvannet, og øke biologisk mangfold. I oppholdssoner benyttes en kombinasjon av tremmegulv, plenarealer og opphøyde vegetasjonsfelt med stauder og busker. På takhagene vil det være nødvendige tekniske innstallasjoner for bygget under. Dette kan være for eksempel, røykluker, lufterør eller røykvifter. På resterende tak på trappehus og utilgjengelige flater, etableres terreng med habitater for insekter.

### RENOVASJON
Nedsenkbare avfallsbeholderne med nedkasttårn plasseres på området med formål gatetun.

### OVERVANN
Overvann for det nye bygget håndteres ved tretrinnsstrategien på takterrasser og i gårdsrommene. Overvann føres til infiltrasjon og fordrøyning i plantefelt som leder mot regnbed på nordsiden av bygget. Fra regnbedene er det overløp til fordrøyningsmagasiner. Ved flomsituasjon er det overløp mot gatetunet og videre i de kommunale dreneringslinjene i gatene. Gatetunet opprustes med et nedsenket vegetasjonsareal der vann kan infiltreres og fordrøyes.

# Byggets konstruksjoner

### BÆREKONSTRUKSJONER
Bæresystemet utføres i all hovedsak i plasstøpt betong og stål. Dekkene i leilighetene leveres med platten-dekker som gir synlig v-fuge i himling. Trapper, balkonger og bærende etasjevegger kan leveres som betongelementer.

### YTTERVEGGER
Yttervegg leveres som klimavegg i hovedsak som isolert bindings-verksvegg i tre med teglkledning. Byggene skal utføres med tegl som gjennomgående materiale. Det er tenkt variasjon mellom hvert bygg, både hva gjelder farger og forskjeller i detaljer. Enkelte felt skal utføres i relieff for å skape et spill og understreke inndelinger og skifte av struktur i fasaden. Det leveres trekledning på balkongene.

### REKKVERK
Balkongrekkverk utføres som innspent glassrekkverk i glass med aluminiumsprofil på toppen. Dekkeforkanter / brystning utføres med tegl på utside ( fasade) og ved behov fibersementplate på innside.

### BALKONGER/PRIVATE UTEPLASSER
Alle leilighetene (med noen unntak) får balkonger eller inntrukne takterrasser. Vær oppmerksom på at tilnærmelsesvis lik leilighet kan ha varierende balkongutforming. Sjekk derfor nøye den enkelte leilighets salgstegning. Det leveres tre-plattinger i impregnert treverk. I tillegg leveres det trespilehimling på underside av overliggende balkong. De leilighetene som ikke har balkong over sin balkong vil få glassbaldakin med en meters dybde. Glassbaldakinen er festet med skråstag på oversiden. Noen leiligheter med takterrasser vil få pergola med motorisert duk for solskjerming. Det leveres utebelysning innfelt i spilehimling og stikkontakt på vegg. Noen leiligheter får markterrasse bygget med impregnerte terrassebord. I tillegg vil noen leiligheter disponere deler av areal på takhagene som vist på utomhusplan og den enkelte leilighets salgstegning.

### SOLAVSKJERMING
Det er prosjektert og planlagt for solavskjerming utenfor vinduer med screen og styres elektrisk. Det leveres utvendig solavskjerming for vinduer som vist på salgstegning. Solskjerming styres via SOMFY systemet og det leveres en Tahoma switch i leiligheter som har solskjerming. Solskjerming styres via app. Det kan bestilles trådløse brytere og fjernkontroll som tilvalg. Det leveres ikke solføler, men solskjermingen kan programmeres med kalender og astro-ur.

### INNERVEGGER
Innvendige vegger bygges med stendere i tre eller stålprofiler og kles med gipsplater. Alle innervegger isoleres. Skillevegger mot naboleiligheter/fellesareal består av enten betongvegger eller lydvegger med stendere/isolasjon og gips. Det blir betongvegger mot heis- og trappekjerner. Overflatebehandling som beskrevet i romskjema.

# Fellesarealer

### HOVEDINNGANGSPARTIER
Inngangspartier etableres med representativ oppgradert utførelse både utvendig og innvendig. Ytterdører leveres som aluminiums dører. Innvendige overflater av tegl, puss, maling og spilehimling. Gulv i inngangspartier leveres som keramiske fliser. Det leveres lakkerte postkassestativer.

### FELLES TRAPPEROM / KORRIDORER
Innvendige trapper leveres i betong med vinyl i inntrinn og malte opptrinn. Spilerekkverk i lakkert metall. I korridorer utenfor leiligheter legges det tepper for å gi en dempet og eksklusiv følelse. Himlinger i korridorer leveres i nedsenket systemhimling med t-profil.

### GARASJE / KJELLERAREALER

Det er felles innkjøring for bolig og næring til garasjeanlegg og varemottak. Det er egen garasjeport ned til nederste kjelleretasje som i hovedsak er forbeholdt boligparkering. Garasjeporten åpnes med app.

For boligene blir det etablert 64 parkeringsplasser (inkl. hc-plasser). Parkeringsplass er ikke inkludert i oppgitt leilighetspris og kjøpes iht. egen avtale. Det er forberedt for elbil-ladning på alle p-plasser, men bil-lader og tilkobling kjøpes som tilvalg. Ladesystemet er forberedt for dynamisk laststyring. Garasjegulv utføres i betong med kjørebelegg i polyuretan. Det vil være fall på garasjegulv til fordampningsrenne. Tak leveres som malt betong, eller isolert med garasjehimling, med synlige tekniske føringer. I garasje vil netto fri takhøyde bli 2,2 m i kjørebane og oppstillingsplasser. Noe lavere partier ved tekniske anlegg/ fremføringer. P-plasser vil ha bredde på ca. 2,5 m, og er iht. SINTEF veileder 312.130 utgave 3.0 datert Mars 2015, og med Bærum Kommunes parkeringsveileder for søyleplasseringer (datert 30.01.01).

For informasjon om beboer- og gjesteparkering i omkringliggende gater/plasser se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

## SYKKELPARKERING

Det etableres en egen etasje med ca. 430 sykkelparkeringsplasser. Adkomst med sykkel er fra Sporveisgata med egen sykkelheis ned til sykkelparkeringen. Sykkelheisen går også til etasjeplan med private sportsboder. Det er et eget rom for reparasjoner og vaskestasjon for sykler. Det er også noen sykkelparkeringsplasser i kjeller og gårdsrom.

## SPORTSBODER / BODER

Sportsboder med direkte tilgang fra kjelleretasjene. Bodene leveres med systemvegger i netting. Gulv i bodarealer utføres i polyuretan eller tilsvarende. Vegger males og himlinger leveres i støvbundet betong. Fri takhøyde i bodarealene og fellesganger kan variere på grunn av tekniske føringer som kabelagater for elektro- og ventilasjonskanaler.

## HEIS TIL BOLIGENE

Det leveres personheis som betjener alle boligetasjer inkludert garasjeplan. Heiser i bårestørrelser med innvendig mål 1,1x2,1m. Heiser leveres med oppgradert hastighet til 1,6m/s.

# Leilighetene

## GENERELT

Kjøper kan innenfor tilvalgsfrist kostnadsfritt velge mellom de tre interiørkonseptene: ”Havre” (enkel, tidløs og harmonisk), ”Høst” (dybde, eleganse og karakter) og ”Organisk” (naturlig, beroligende og avslappende).

Boligene er planlagt med god himlingshøyde på ca 2,6m. Noen leiligeter vil av konstruksjonsmessige årsaker ha helt eller delvis himlingshøyde på opptil ca. 2,9/3,0m.

Liste over leiligheter med himlingshøyde opptil ca. 3,0m:

| Etasjeplan sett fra Pilestredet / Sporveisgata | OPPGANG A1 | OPPGANG A2 | OPPGANG B1 | OPPGANG B2 | OPPGANG C1 | OPPGANG C2 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2. etasje | | | | | C1 101 (ca. 2,9)<br>C1 102 (ca. 2,9)<br>C1 103 (ca. 2,9)<br>C1 104 (ca. 2,9) | C2 101 (ca. 2,9)<br>C2 102 (ca. 2,9)<br>C2 103 (ca. 2,9)<br>C2 104 (ca. 2,9) |
| 4. etasje | A1 301<br>A1 302<br>A1 304<br>A1 305<br>A1 306 | A2 301<br>A2-302 (Delvis)<br>A2 304<br>A2 305 | B1 301<br>B1 302<br>B1 303<br>B1 304 | B2 301<br>B2 302 (Delvis)<br>B2 304<br>B2 305 | | |
| 5. etasje | A1 401<br>A1-402 (Delvis)<br>A1 403 (Delvis)<br>A1 404<br>A1 405 | | | | | |
| 6. etasje | | | | | C1 501<br>C1 502<br>C1 503 | C2 501<br>C2 502<br>C2 503<br>C2 505 |
| 7. etasje | | A2 601<br>A2 602 (Delvis)<br>A2 603 | B1 601<br>B1 602<br>B1 603<br>B1 604 | B2 601<br>B2 602 (Delvis)<br>B2 603<br>B2 604 | | |
| 8. etasje | | | B1 701<br>B1 702 | | C1 701<br>C1 702 | C2 701<br>C2 702 |



## HYBELLØSNING

Leilighetene listet opp under (13 stk.) blir forberedt for hybel-/suite-/generasjonsdel som vist på salgstegning. Hybelløsningen er ikke en egen boenhet, og har felles tekniske anlegg med resten av leiligheten. Det er ikke egne energimålere og hybelen opprettes ikke som egen enhet med tanke på lydkrav o.l. Hybelløsningen kan kjøpes og må leveres som tilvalg i henhold til frister og vilkår i egen leveransebeskrivelse hybeldel, prisliste og salgsoppgave.

Liste over leiligheter med hybelmulighet:

| Etasjeplan sett fra Pilestredet / Sporveisgata | OPPGANG A1 | OPPGANG A2 | OPPGANG B1 | OPPGANG B2 | OPPGANG C1 | OPPGANG C2 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 3. etasje | | | | | C1 203 | |
| 4. etasje | | | | | C1 303 | |
| 5. etasje | | | | | C1 403 | |
| 6. etasje | | | | | C1 503 | |
| 7. etasje | | | | | C1 602 | C2 604 |
| 8. etasje | | A2 702 | B1 702 | B2 702 | C1 702 | C2 704 |
| 9. etasje | | | B1 802 | | C1 802 | |

Dersom hybel ønskes opprettet i egenregi etter overtakelse, bærer kjøper selv ansvar og risiko for dette med blant annet korrekt branntekniske løsninger, utførelse, offentlig søknader mv.

## VINDUER

Vinduer, skyvedører og balkongdører leveres med aluminiumskledde trekarmer og malt tre innvendig. Glassfelt, skyvedører og balkongdører mot balkong (vanlig og evt. fransk) leveres med utvendig karmhøyde på 2,39m . Øvrige vinduer i fasade skal utføres med brystning. Det leveres hjørnevinduer i leiligheter som har utvendig hjørne mot balkong. Dette leveres som limte glasshjørner, men med et aluminiumsprofil for avdekning av kanten på isolerglasset. For leilighetene A1 203, A1, 303B2 103, B2 203 og B2 303 leveres det ikke limte glasshjørner, men stolpe i hjørnet på grunn av brannkrav på vinduene.

Vinduer mot Sporveisgata og Pilestredet, hvor det er lydkrav fra utendørs-støy leveres med støyreduserende lufteløsning.

## GULV

Det er valgt en kvalitetsløsning med plattendekker og plasstøpt betong. Det leveres ekstra påstøp med vannbåren gulvvarme og 1-stavs eikeparkett. Eikefinerte fotlister.

## DØRER

Entredør leveres som kompaktdør med brann og lydkrav. Dørene leveres med grå utside og hvit innside.
Innvendige dører leveres som kompaktdører av typen Swedoor Stable Advanced Line eller tilsvarende, med farge iht. konsept.
Listverk leveres som 15x70mm glattkant, flekksparklet og malt.

## HIMLINGER

Himlinger leveres som sparklet og malt betong med synlige v-fuger og med sparklet og malt gips der det er nedforede himlinger eller innkassinger. Overgang mellom vegg og himling leveres listefritt med fuge i overgang.

Fri innvendig høyde ca. 2,6 m (ca. 2,9 eller 3,0 - og nevnt til venstre for leiligheter nevnt under generelt) der det ikke er nedforet iht. kontraktstegning eller for tekniske føringer. Fri høyde i nedsenkede områder min. 2,20 m, dette er typisk i entré/gang, deler av soverom, bad/WC, bod og innkassinger for tekniske føringer. Det vil også forekomme innkassinger for bæresystemer o.l.

### GARDEROBER

Det leveres nisjer forberedt for skyvedørsgarderober som angitt på kontraktstegning. Det leveres ikke skrog/skinner/fronter eller innredning.

### KJØKKENINNREDNINGER

HTH er valgt som kjøkkenleverandør for prosjektet, og leveransen omfatter det som er spesifisert i leilighetsplanen og romskjemaet. En detaljert kjøkkentegning vil medfølge kontraktsdokumentene.

Kjøkkenet leveres med ekstra høyde på overskap og med høyskap på 2,28m. Fargen på kjøkkenfrontene er angitt i romskjema. Enkelte leiligheter vil være utstyrt med en kjøkkenøy, som har strømtilførsel og stikkontakt integrert i benkeplaten. Alle kjøkken er designet for å harmonere med leilighetens generelle stiluttrykk og de ulike stilpakkene som er tilgjengelige. For kjøkken med overskap over benken leveres disse med LED-lyslist/gripelist integrert i underkant av skapdørene (ikke for hjørneskap).
Leiligheter med to eller flere soverom får en 20 mm kompositt benkeplate, mens leiligheter med ett soverom leveres med en 20 mm benkeplate i laminat med forkant F32. Skuffer og dører er utstyrt med demping for en myk lukking. Benkeplaten inkluderer en underlimt stålvask. Over kjøkkeninnredningen leveres en foring i frontens farge. I leiligheter med høyere takhøyde leveres gipskasse over nedforingen. Nedforingene er for å skjule ventilasjonskanaler og andre tekniske installasjoner. Nedforingene kan ikke benyttes til oppbevaring. Avfallsbeholdere med kildesortering leveres i benkeskapene.

### HVITEVARER

Det leveres integrert kjøl-/fryseskap, integrert komfyr, fullintegrert oppvaskmaskin og induksjon platetopp fra Bosch, Siemens eller likeverdig.

Det leveres Røroshetta slide sense ventilator med integrert komfyrvakt og front tilpasset kjøkkenets farge. Ventilatoren er koblet til byggets sentrale ventilasjonssystem. For leiligheter som har platetopp på kjøkkenøy leveres det benkeventilator med kullfilter.

### BAD

Baderommene bygges på plassen (ikke ferdigproduserte kabiner). Fallforhold iht. TEK17. Se romskjema for flistyper. Gulvflisene følger nedsenk for dus,j og med fugefølge mellom gulv og vegg, vil det forekomme at det blir mindre enn en halv flis mot hjørner.

### TEKNISKE FØRINGER

Tekniske rørføringer for vann, avløp og ventilasjon i leiligheten vil bli skjult gjennom bruk av både vertikale og horisontale innkassinger samt nedsenket himling. Overflatene og utførelsen av disse innkassingene og himlingene vil være i samme stil som øvrige vegger og himlinger i leiligheten for et helhetlig uttrykk. Det vil også bli installert et skjult sprinkelanlegg med synlige dyser i himlingen, og i noen tilfeller i veggene. Brann- og røykvarslere vil være synlig plassert, for det meste i himlingene. Tilluft- og avtrekksventiler for ventilasjonsanlegget kan plasseres i himling og vegg.



### SPORTSBODER

Alle leiligheter får tildelt sportsboder som ligger i kjelleretasjene. Sportsbodene utføres med nettingvegger og dører med høyde 2,2m. Lagringshøyde blir begrenset av tekniske anlegg, og dette vil skiltes i bodområdene.

## Elektroinstallasjoner

### STERKSTRØM

Hovedtavlerom plasseres i kjeller. Det plasseres fordelingsskap i fellesarealene med hovedsikring og strømmåler for leilighetene. I hver enkelt leilighet blir det plassert sikringsskap med automatsikringer.

Det elektriske anlegget sikres med jord på forskriftsmessig måte. Det monteres overspenningsvern og jordfeilbryter som standard.

Det leveres stikkontakter iht. NEK 400.

### BELYSNING

Det leveres nødvendig antall innfelte spotlight i entre, bad og wc. Spotlightene leveres med dimmer.  I leiligheter leveres det en takplafond. På kjøkken leveres det ledlys under overskap (ikke for hjørneskap). For øvrige rom leveres stikk ved tak for belysning.

Fiberleveranse/svakstrøm/TV
Leverandør fører frem og eier fibernettet frem til sentralt punkt på eiendommen. Det monteres en fiberfordeler i hvert bygg. Det er beregnet to fibertråder fra hovedsentral og ut til hver leilighet som avsluttes i fibermodem. Fibermodem monteres i svakstrømskapet i leiligheten. Tjenesteleverandør er GlobalConnect.

Avtalen med GlobalConnect omfatter ”Full fart fibernett 1000/1000 mbits”, ”TV Free” og ”WIFI Premium” med 2 stk. aksesspunkter i et MESH nettverk. Det betyr at TV-pakke ikke er inkludert, eller forhåndsvalgt. Hver leilighetseier kan velge mellom flere tv-leverandører (Telia, RiksTV, Alente, Strim), som faktureres direkte til hver seksjonseier. Alternativt kan sameiet velge fellespakker på et senere tidspunkt.

Det leveres datapunkt ved TV i stue Det leveres ikke datapunkter andre steder i leilighetene. Denne løsningen avviker fra NEK700.

### PORTTELEFON

Det leveres Defigo porttelefon med kamera ved utvendig hovedinngangsdør til hvert bygg. Portelefonanlegget kobles opp via Defigos app mot boligkjøpers telefon. Eventuelt eget svartablå i leilighetene kan velges i tilvalgslisten.

## Ventilasjon, varme og sanitæranlegg

### VENTILASJONSANLEGG

Det leveres sentralisert balansert ventilasjonsanlegg iht. TEK17. Aggregatene plasseres i kjeller og tilluft og avtrekk til leilighetene føres opp i vertikale sjakter før de spres ut til boligene. Det leveres tilluftsventiler i soverom og oppholdsrom og avtrekksventiler på

kjøkken, bad og i eventuelle boder. Tilluftstemperaturen på ventilasjonsanlegget styres sentralt av sameiet.

## VARMEANLEGG

Leilighetene oppvarmes med vannbåren gulvvarme. Det leveres vannbåren gulvvarme i alle rom i leilighetene bortsett fra bod og hovedsoverom. Det leveres egen termostat for alle rom med gulvvarme.

## SANITÆRANLEGG

Det leveres komplett rør-i-rør system med fordelerskap over toalett på baderom. Disse fordelerskapene leveres med flislagte dører. I noen leiligheter vil det være behov for et ekstra fordelerskap. Det presiseres at fordelerskapene ikke er endelig plassert og at endringer kan forekomme. Det etableres stoppekran i hver leilighet. Varmt tappevann i leilighetene leveres fra sentralt anlegg oppvarmet av fjernvarme.

- Det leveres egne målere i hver leilighet for vann, varmt tappevann og vannbåren gulvvarme.
- Sanitærutstyr er beskrevet i romskjema.

## INSPEKSJONSLUKER

Flere tekniske installasjoner i bygget, som rør-i-rør-systemer, fjernvarmefordelerskap, ventilasjonsanlegg, toaletter, samt elektriske og svakstrømskap, krever at inspeksjonsluker er lett tilgjengelige. Disse lukene, som alle er utført i hvit, vil primært bli plassert i områder som boder, korridorer, garderobeskap, og baderom for å skjule dem så mye som mulig. I noen tilfeller kan det imidlertid være nødvendig å installere dem i mer synlige områder som oppholdsrom eller soverom.

## FORBEHOLD/ANDRE OPPLYSNINGER

### Leveransebeskrivelse, romskjema og øvrig salgsinformasjon

Leveransebeskrivelsen og romskjemaet er utarbeidet for å orientere om bygningens og leilighetenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen/romskjemaet og den øvrige salgsinformasjonen, herunder innholdet i dette prospektet, annonser, bilder, illustrasjoner og tegninger. I slike tilfeller er det leveransebeskrivelsen/romskjema som viser hva partene har avtalt.

### Tegninger og illustrasjoner

Tegninger, bilder og illustrasjoner i salgsmateriellet er utarbeidet i tidlig fase og inneholder forhold som ikke inngår i leveransen, herunder møblering, garderobeløsninger, interiør, bygningsmessige detaljer, utforming og innhold i fellesarealer, materialvalg, belysning, beplantning etc. Møblering og innredning er kun ment som eksempler. Leveranse i forhold til grøntarealer og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til landskapsplan og takplan.

### Endringer i prosjektet

Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for tekniske installasjoner ikke er endelig inntegnet. Innebygde føringsveier for rør og kabler vil ha varierende størrelse avhengig av leilighetstype og etasjeplan. Det må påregnes avvik i forhold til plan– og fasadetegninger som vedlegges kontrakt, herunder teknisk beskrivelse plassering av enkelte kjøkkenmoduler etc.

Utbygger forbeholder seg rett til uten forutgående varsel å foreta endringer som er hensiktsmessige og nødvendige som følge av detaljprosjektering, myndighetskrav eller andre forhold som er nødvendige for forsvarlig gjennomføring av prosjektet. Det kan bl.a. omfatte avvik fra de generelle planer mtp. endelig vindu- og dørplassering, utforming av balkonger og terrasser inkl. rekkverk og overflater. Endringer skal ikke medføre vesentlig forringelse av leilighetens generelle standard eller funksjonalitet.

### Rengjøring og egeninnsats

Leilighetene blir bygge rengjort før overlevering, men kjøper må allikevel påregne egen vask av leiligheten ved innflytting. Det vil ikke bli mulighet for egeninnsats i leiligheten før overlevering, verken eget arbeid eller bruk av egne leverandører / håndverkere.

Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen.



# NORA - LEVERANSEBESKRIVELSE INTEGRERT HYBELLØSNING, 21.08.2026

## Generelt

Utvalgte leiligheter i NORA er prosjektert med mulighet for kombinasjonsbolig ved etablering av hybel for utleie, suite- eller generasjonsdel som integrert del av leiligheten.

Denne leveransebeskrivelsen angir omfang og utførelse for hybelløsningen når denne bestilles i forbindelse med kjøp.

Hybelløsningen er en integrert del av leiligheten og utgjør ikke en selvstendig boenhet eller en egen seksjon. Løsningen er tilrettelagt for at eier av leiligheten kan benytte hybeldelen som del av egen bolig eller leie den ut.

Reguleringsplanen åpner for at aktuelle leiligheter kan etableres som kombinasjonsbolig med integrert utleieenhet. Hybelløsningen er en opsjon og avviker derfor fra løsning som fremgår av innsendte søknadstegninger og forutsetter derfor nødvendig avklaring og godkjenning fra Oslo kommune.

Bestilling av hybelløsningen må skje ved budgivning slik at nødvendig endringssøknad/-melding kan fremmes. Levering av hybelløsningen er betinget av Oslo kommunes godkjenning.

Bestillingen gjøres med følgende tekst som forbehold ved budgivning:

«*Leiligheten forutsettes levert med hybeldel.*»

Dersom nødvendig myndighetsgodkjenning mot formodning ikke oppnås, kan kjøper etter eget valg enten:

- fastholde kjøpet av leiligheten uten hybelløsningen, hvor pristillegget for hybelløsningen bortfaller og eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales, eller

- fratre kjøpet av leiligheten i sin helhet uten kostnad for kjøper.

Hybelløsningen er ikke prosjektert som en selvstendig boenhet, og vil ikke oppfylle alle tekniske krav som gjelder for separate boenheter.

### Omfang

Hybelløsningen tilbys for utvalgte leiligheter, som angitt på salgstegningene.

Ved bestilling leveres leiligheten med de rommessige og bygningsmessige tilpasningene som fremgår av kontraktstegningen for den aktuelle leiligheten.

### Bygningsmessige tilpasninger

Hybeldelen etableres som egen branncelle. Hybeldelen er imidlertid ikke prosjektert eller utført som en selvstendig boenhet, og oppfyller ikke de tekniske kravene som gjelder for en selvstendig boenhet. Skille-konstruksjoner mellom hoveddelen og hybeldelen er derfor ikke dimensjonert for bl. a å oppfylle lydkravene som gjelder mellom separate boenheter.

### Kjøkken

Hybeldelen leveres med minikjøkken av typen Intra Culina 1200, med kjøleskap, induksjonstopp og kum. Det leveres overskap fra HTH med front Focus Beige, omluftsventilator av typen Slide Sense 60 med komfyrvakt samt armatur fra Mora.

### Tekniske anlegg

Hybeldelen inngår i leilighetens samlede tekniske systemer og leveres ikke med separate tekniske hovedanlegg eller systemer, herunder:

- energimåling
- forbruksvann med måler
- ventilasjonsanlegg
- sprinkleranlegg
- brannalarmanlegg
- øvrige tekniske hovedanlegg



Tekniske installasjoner og systemer er således felles med hoveddel. Sikringsskap plasseres i felles entré.

Sensitivitet: Begrenset

Det leveres vannbåren varme med to termostater i hybeldelen: én for bad og én for øvrige rom.

Vannbåren varme i felles entré styres av samme kurs og termostat som entréarealet i hoveddel. Det er felles hovedfordelingsskap for forbruksvann og vannbåren varme med stengeventiler. Skapet er plassert enten i hoveddel eller hybeldel.

**Adgang og ringeklokke**

Hybeldelen har inngang fra felles entré, som vist på kontraktstegningen. Den interne inngangsdøren til hybeldelen leveres med lås og nøkler.

Hybeldelen kan få eget oppslag i Defigo porttelefon med kamera ved hovedinngangsdør til aktuell oppgang. Porttelefonanlegget kobles opp via Difigos app mot mobiltelefon. Eventuelt eget svartablå i hybelen kan velges i tilvalgslisten.

**Begrensninger**

Hybelløsningen er ikke prosjektert eller levert som en selvstendig boenhet etter plan- og bygningslovgivningen. Løsningen vil derfor ikke oppfylle alle krav som gjelder for etablering av en selvstendig boenhet, herunder krav knyttet til:

- egen adresse
- separat energimåling
- lydisolasjon mellom separate boenheter
- separate tekniske anlegg
- øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen og andre relevante myndighetskrav

Eventuell bruk eller senere ombygging som medfører at hybeldelen blir å anse som en selvstendig boenhet, kan være søknadspliktig og kan utløse ytterligere tekniske og offentligrettslige krav.

**Kjøpers ansvar ved senere endringer**

Dersom kjøper etter overtakelse ønsker å endre eller bygge om hybeldelen utover den leverte løsningen, skjer dette for kjøpers egen regning og risiko.

Kjøper er selv ansvarlig for å avklare og ivareta eventuelle krav knyttet til blant annet:

- offentlige søknader, tillatelser og godkjenninger

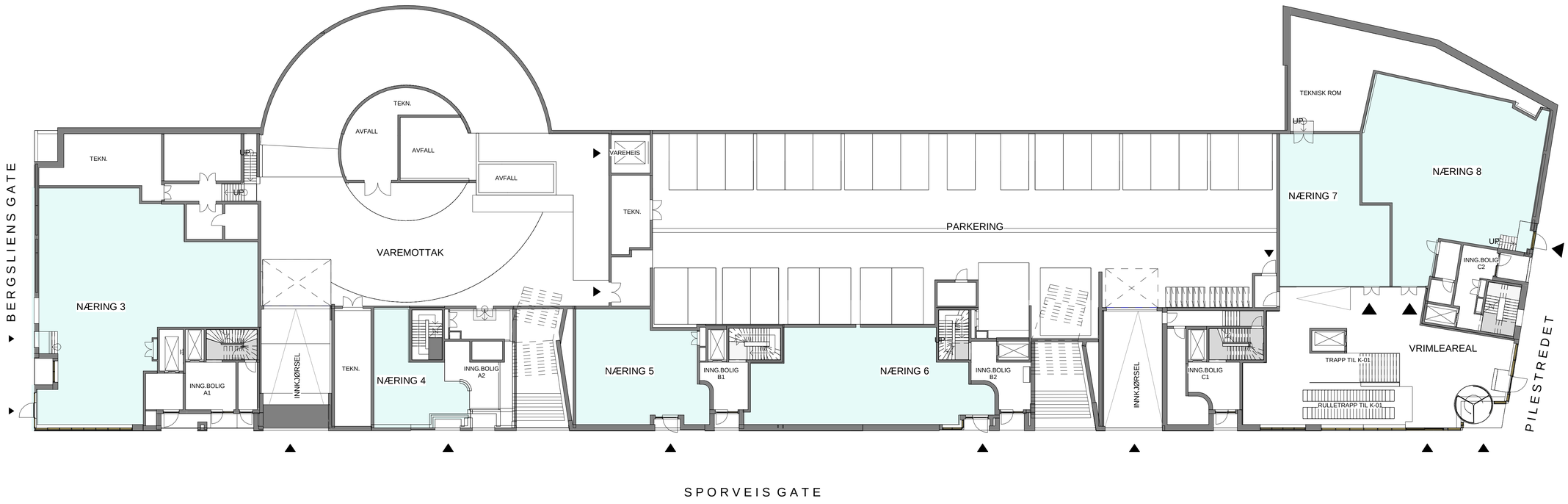
- branntekniske forhold
- lydkrav
- tekniske installasjoner og anlegg
- nødvendig prosjektering og utførelse
- øvrige myndighetskrav

Slike senere arbeider, og endringer inngår ikke i selgers leveranse.

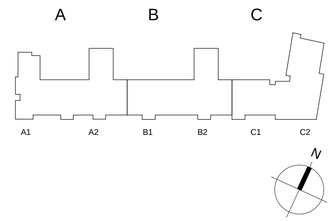
# NORA - Pilestredet 75

## ETASJEPLAN 01

UTSKRIFTSDATO: 12.12.2025 12:02:32 ETASJEPLAN 01




- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms
- 5-roms
- Næring 1
- Næring 2
- Næring 3-8




TEGNINGEN ER VEILEDENDE, ENDRINGER KAN FOREKOMME

PLAN U1. ETASJE

| | |
|---|---|
| DATO | 26.03.2025 |
| REV. | 1- 12.12.25 |
| TEGN./KONT. | ME / BS |

MÅLESTOKK 1:200 (A1-FORMAT)

Sweco Architects

ETASJEPLAN 1

12.12.2025 12:54:56

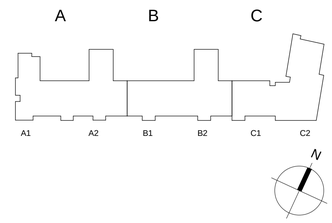
UTSKRIFTSDATO:

# NORA - Pilestredet 75

## ETASJEPLAN 1




- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms
- 5-roms
- Næring 1
- Næring 2
- Næring 3-8




TEGNINGEN ER VEILEDENDE, ENDRINGER KAN FOREKOMME

PLAN 1. ETASJE

| | |
|---|---|
| DATO | 26.03.2025 |
| REV. | 1- 12.12.25 |
| TEGN./KONT. | ME / BS |

MÅLESTOKK 1:200 (A1-FORMAT)

Sweco Architects

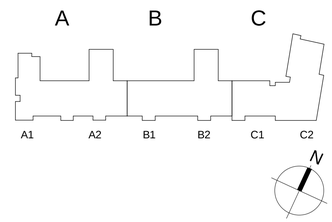
# NORA - Pilestredet 75

## ETASJEPLAN 2

UTSKRIFTSDATO: 03.03.2026 11:47:12 ETASJEPLAN 2




- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms
- 5-roms
- Næring 1
- Næring 2
- Næring 3-8




TEGNINGEN ER VEILEDENDE, ENDRINGER KAN FOREKOMME

PLAN 2. ETASJE

| | |
|---|---|
| DATO | 26.03.2025 |
| REV. | 2- 03.03.26 |
| TEGN./KONT. | ME / BS |

MÅLESTOKK 1:200 (A1-FORMAT)

Sweco Architects

# NORA - Pilestredet 75

## ETASJEPLAN 3

UTSKRIFTSDATO: 03.03.2026 11:48:23 ETASJEPLAN 3




2-roms

3-roms

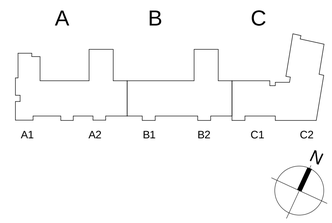
4-roms

5-roms

Næring 1

Næring 2

Næring 3-8




TEGNINGEN ER VEILEDENDE, ENDRINGER KAN FOREKOMME

PLAN 3. ETASJE

| | |
|---|---|
| DATO | 26.03.2025 |
| REV. | 2- 03.03.26 |
| TEGN./KONT. | ME / BS |

MÅLESTOKK 1:200 (A1-FORMAT)

Sweco Architects

# NORA - Pilestredet 75

## ETASJEPLAN 4

UTSKRIFTSDATO: 12.12.2025 12:19:47 ETASJEPLAN 4




2-roms

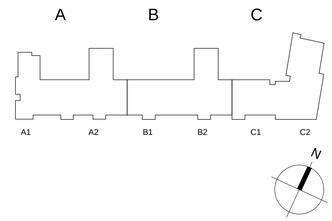
3-roms

4-roms

5-roms

Næring 1

Næring 2-8




TEGNINGEN ER VEILEDENDE, ENDRINGER KAN FOREKOMME

PLAN 4. ETASJE

| | |
|---|---|
| DATO | 26.03.2025 |
| REV. | 1- 12.12.25 |
| TEGN./KONT. | ME / BS |

MÅLESTOKK 1:200 (A1-FORMAT)

Sweco Architects

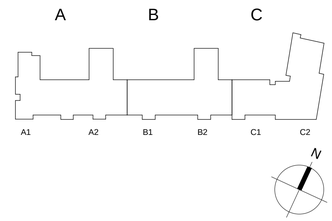
UTSKRIFTSDATO: 12.12.2025 12:30:58 ETASJEPLAN 5

# NORA - Pilestredet 75

## ETASJEPLAN 5




- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms
- 5-roms
- Næring 1
- Næring 2-8




TEGNINGEN ER VEILEDENDE, ENDRINGER KAN FOREKOMME

PLAN 5. ETASJE

| | |
|---|---|
| DATO | 26.03.2025 |
| REV. | 1- 12.12.25 |
| TEGN./KONT. | ME / BS |

MÅLESTOKK 1:200 (A1-FORMAT)

Sweco Architects

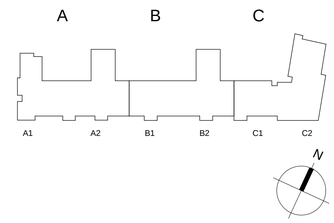
# NORA - Pilestredet 75

## ETASJEPLAN 6

UTSKRIFTSDATO: 12.12.2025 12:55:37 ETASJEPLAN 6




- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms
- 5-roms
- Næring 1
- Næring 2-8




TEGNINGEN ER VEILEDENDE, ENDRINGER KAN FOREKOMME

PLAN 6. ETASJE

| | |
|---|---|
| DATO | 26.03.2025 |
| REV. | 1- 12.12.25 |
| TEGN./KONT. | ME / BS |

MÅLESTOKK 1:200 (A1-FORMAT)

Sweco Architects

# NORA - Pilestredet 75

## ETASJEPLAN 7

UTSKRIFTSDATO: 12.12.2025 12:42:53 ETASJEPLAN 7




2-roms

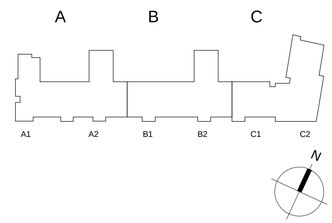
3-roms

4-roms

5-roms

Næring 1

Næring 2-8




TEGNINGEN ER VEILEDENDE, ENDRINGER KAN FOREKOMME

PLAN 7. ETASJE

| | |
|---|---|
| DATO | 26.03.2025 |
| REV. | 1- 12.12.25 |
| TEGN./KONT. | ME / BS |

MÅLESTOKK 1:200 (A1-FORMAT)

Sweco Architects

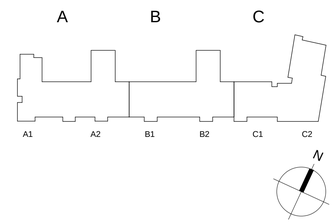
# NORA - Pilestredet 75

## ETASJEPLAN 8

UTSKRIFTSDATO: 12.12.2025 12:44:06 ETASJEPLAN 8




- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms
- 5-roms
- Næring 1
- Næring 2-8




TEGNINGEN ER VEILEDENDE, ENDRINGER KAN FOREKOMME

PLAN 8. ETASJE

| | |
|---|---|
| DATO | 26.03.2025 |
| REV. | 1- 12.12.25 |
| TEGN./KONT. | ME / BS |

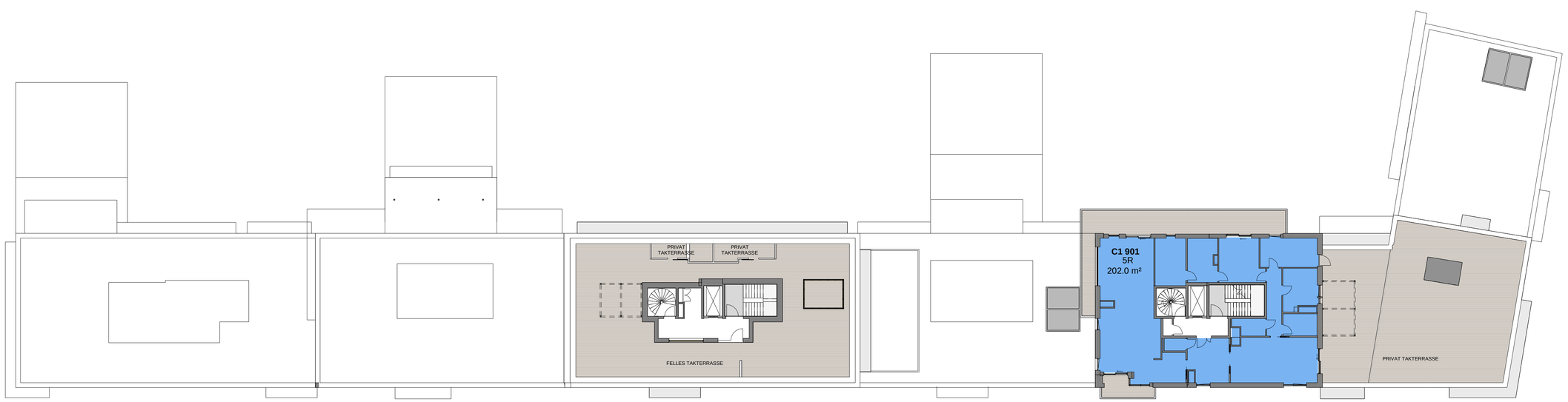
MÅLESTOKK 1:200 (A1-FORMAT)

Sweco Architects

UTSKRIFTSDATO: 12.12.2025 12:48:17 ETASJEPLAN 9

# NORA - Pilestredet 75

## ETASJEPLAN 9




2-roms

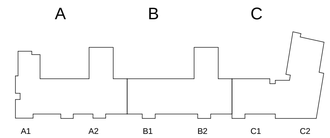
3-roms

4-roms

5-roms

Næring 1

Næring 2-8




TEGNINGEN ER VEILEDENDE, ENDRINGER KAN FOREKOMME

PLAN 9. ETASJE

| | |
|---|---|
| DATO | 26.03.2025 |
| REV. | 1- 12.12.25 |
| TEGN./KONT. | ME / BS |

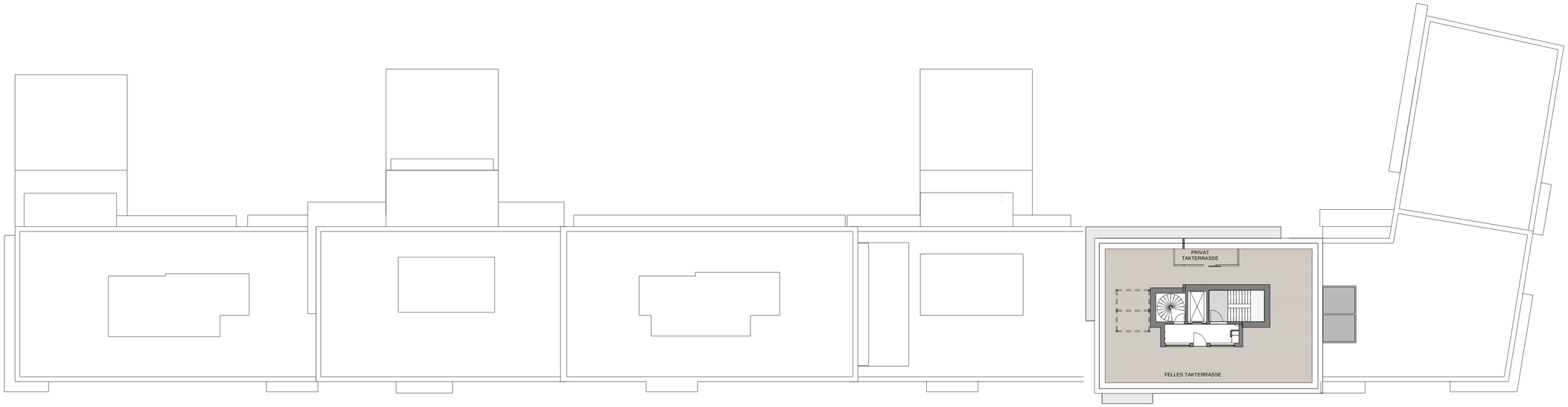
MÅLESTOKK 1:200 (A1-FORMAT)

Sweco Architects

# NORA - Pilestredet 75

## ETASJEPLAN 10

UTSKRIFTSDATO: 12.12.2025 11:53:49 ETASJEPLAN 10




2-roms

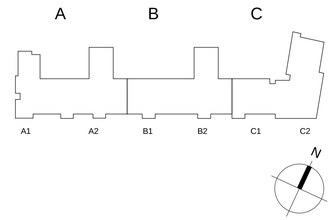
3-roms

4-roms

5-roms

Næring 1

Næring 2-8




TEGNINGEN ER VEILEDENDE, ENDRINGER KAN FOREKOMME

TAKPLAN

| | |
|---|---|
| DATO | 26.03.2025 |
| REV. | 1- 12.12.25 |
| TEGN./KONT. | ME / BS |

MÅLESTOKK 1:200 (A1-FORMAT)

Sweco Architects

UTSKRIFTSDATO: 18.12.2025 08:48:11

A-01 A-02 A-03 A-04 A-05

9320 3930 6650 6650

+73.200 maks REG høyde= 73.200

maks høyde gesims 73.200-3500= 69.700

3500

+69.700 +69.530

170

ok gesims stenderverk

YV03 250 YV03.3.2

417

vegg A-05 A_D_XX_20_A1_32

FUGE

FORSKJELL PÅ HORISONTAL FUGE PLASSERING

GRÅ TEGL MED RELIEFF

A_T_XX_20_ABC_88 HVIT TEGL

GRÅ TEGL MED RELIEFF

A1 Plan H07 +72.20

A1 Plan H06 +69.10

A1 Plan H05 +65.70

A1 Plan H04 +62.30

B Plan H11 +61.00

A1 Plan H03 +58.90

A1 Plan H02 +55.95

A1 Plan H01 +53.00

A1 Plan U01 +48.68

A_D_XX_20_A1_41 BALKONG 17.2

+68.215 +68.215

148 180

3400 3400 3400 2950 2950 4320

2690 1325 2220 3085 2605 1270 3544 1218 1260 683 1885 4348 417 873

2690 1325 2220 3085 2605 1270 3544 1218 1260 683 1885 4348 417 873

266 4015 2220 3085 2605 1270 3544 1218 1260 683 1885 4348 417 873

BALKONG_TYPE 17.2 2833

BALKONG_TYPE 17 2833

BALKONG_TYPE 17

BALKONG_TYPE 17

BALKONG_TYPE 17.1

BALKONG_TYPE 30

BALKONG_TYPE 30

BALKONG_TYPE 30

BALKONG_TYPE 30

YV01 YV02

HVIT TEGL GRÅ TEGL

A24

52578 422 OK TEGL

51958 UK TEGL 51958 UK TEGL 51958 UK TEGL

YV01.10 RELIEFF 2865 AG 4 AG 5 AG 6 AG 7 AG 8.2

YV03 A_D_XX_20_A1_03.1-03.2

DØR: brannangrepsvei

+52.593 +52.500

GARASJEPORT LENGRE INN

MIN HØYDE INNKJØRSEL VAREMOTTAK 4500

4500 417 417

OK FG 48.660 48958 TERRENG 48.640

OK FG 48.250 TERRENG 48.230

OK FG 48.130 TERRENG 48.110

OK FG 48.130

TERRENG 48.000

A1 FASADE SØR

1 : 50

625 1926 3251 834 4152 834 5816

99 8596 99 625 1926 3251 834 4152 417 417 5816 417 873

MÅLSETTING PLAN MÅLSETTING PLAN MÅLSETTING PLAN

| REV | DATO | BESKRIVELSE | SIGN | KNTR |
|---|---|---|---|---|
| 5 | 16.12.25 | MÅLSETTING TAGGING FASADE BYGG A | BS | BS |
| 4 | 11.11.25 | justering balkonger etter detaljering teglbrystning og møte balkonger 28.10.25-prinsipp: plassering nedløpsrør sluk er behold hvor det er mulig. ytterliv balkong behold hvor det er begrensning i regulering, tykkelse teglbrystning økt til 143mm, oppkant kun mot fasade | BS | BS |
| 3 | 20.06.25 | Detaljering | BS | BS |
| 2 | 24.03.25 | justeringer i fasade etter gjennomgang med RIMUR og AF | BS | BS |
| 1 | 20.01.25 | Oppdatering fasade- terreng mot Sporveisgata, UK aluglassfasader og inngangsdører,nedløpsrør, detaljhenvisninger, tegltyper, målsetting og diverse | BS | BS |

TEGN.NR.: A_F_XX_20_A1_01 REV.: 5

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
PILESTREDET 75B (NORA)
Pilsetredet 75B, 0354 Oslo
GNR: 214 BNR: 286

LOKALISERINGSFIGUR:

A B C

A1 A2 B1 B2 C1 C2

ENTREPRENØR:
AF Bygg Oslo
del av AF Gruppen Norge AS
Org.nr.: 838 353 672
Telefon : (+47) 22 88 11 00
Besøkadresse : Inspurten 15, 0663
Postadresse : PB6272 Etterstad, 0603 Oslo

Sweco Architects AS
Norbygata 14, 01870slo
+47 22 71 70 70 swa-oslo@sweco.no

TEGNINGSSTATUS: GJENNOMFØRING FORMAT: A1

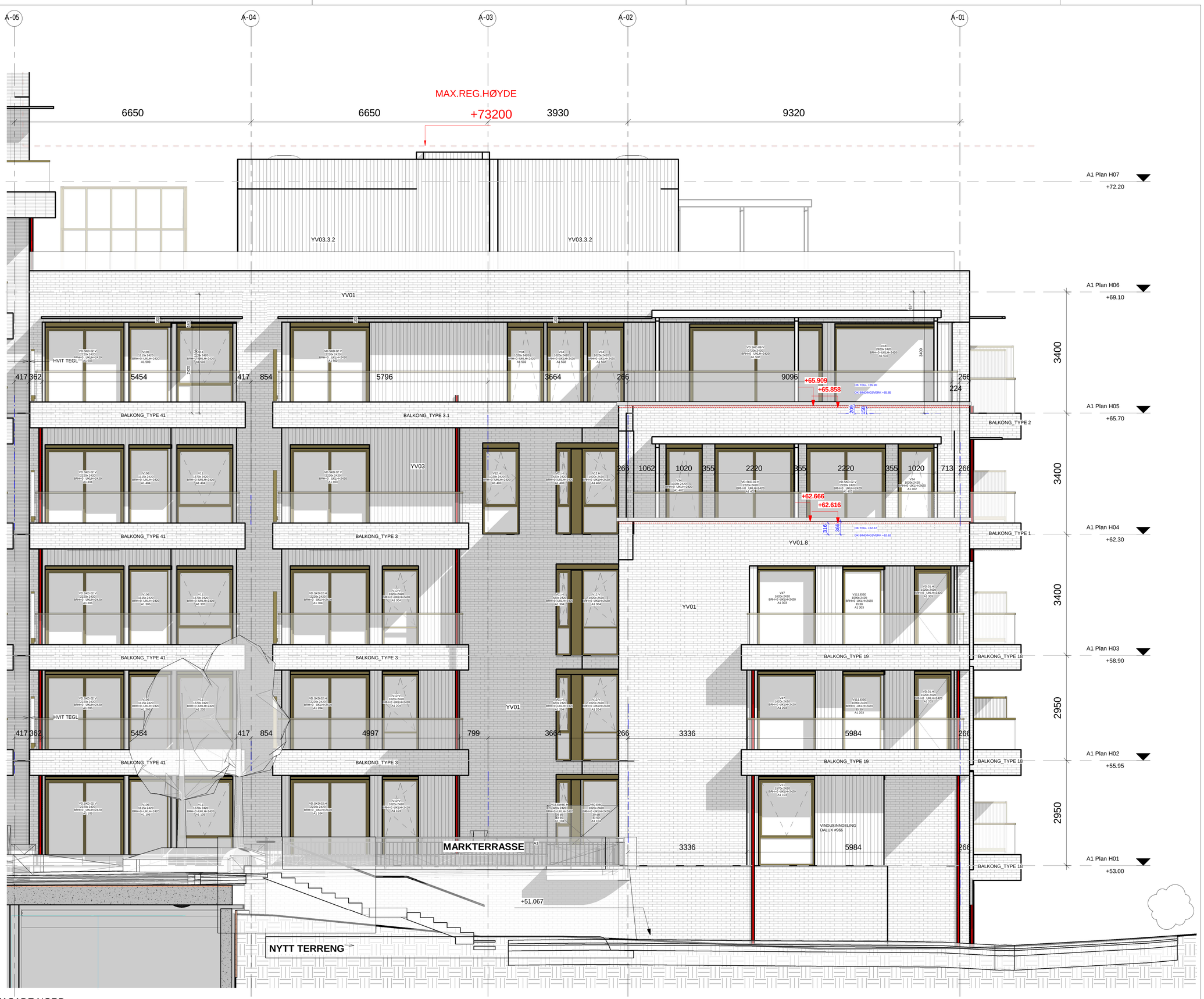
TEGNINGSNAVN/TITTEL:
FASADE MOT SØR BYGG A1

| PROSJ.NR.: | DATO: | TEGN./KONTR.: | SKALA: |
|---|---|---|---|
| 77900347 | 02.09.24 | HSA / BS | 1 : 50 |

TEGN.NR.: A_F_XX_20_A1_01 REV.: 5

FILARKIV: C:\Users\Noa050\Documents\PILESTREDET 75 - SENTRALFIL REVIT23_bettina.schubertGL9AG.rvt

UTSKRIFTSDATO: 18.12.2025 10:20:46




A1 FASADE NORD

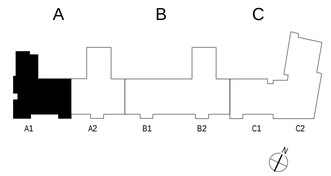
1 : 50

| REV | DATO | BESKRIVELSE | SIGN | KNTR |
|---|---|---|---|---|
| 4 | 16.12.25 | MÅLSETTING TAGGING FASADE BYGG A | BS | BS |
| 3 | 19.09.25 | Justeringer fasade: uk tegl og baldakinplassering/ nedløpsrør fas A1 mot vest | BS | BS |
| 2 | 02.04.25 | JUSTERINGER ETTER TEGLMØTE 02.04.25 | BS | BS |
| 1 | 21.03.25 | JUSTERINGER IFØLGE TEGLMØTE/ VINDUSTAGGING/ BRANNTILTAK VINDU | BS | BS |

TEGN.NR.: A_F_XX_20_A1_02 — REV.: 4

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
PILESTREDET 75B (NORA)
Pilsetredet 75B, 0354 Oslo
GNR: 214 BNR: 286

LOKALISERINGSFIGUR:





ENTREPRENØR:
AF Bygg Oslo
del av AF Gruppen Norge AS
Org.nr.: 938 333 572
Telefon: (+47) 22 88 11 00
Besøkadresse : Irispurten 15, 0663
Postadresse : PB6272 Etterstad, 0603 Oslo



Sweco Architects AS
Norbygata 14, 0187Oslo
+47 22 71 70 70 swa-oslo@sweco.no


TEGNINGSSTATUS: GJENNOMFØRING — FORMAT: A1

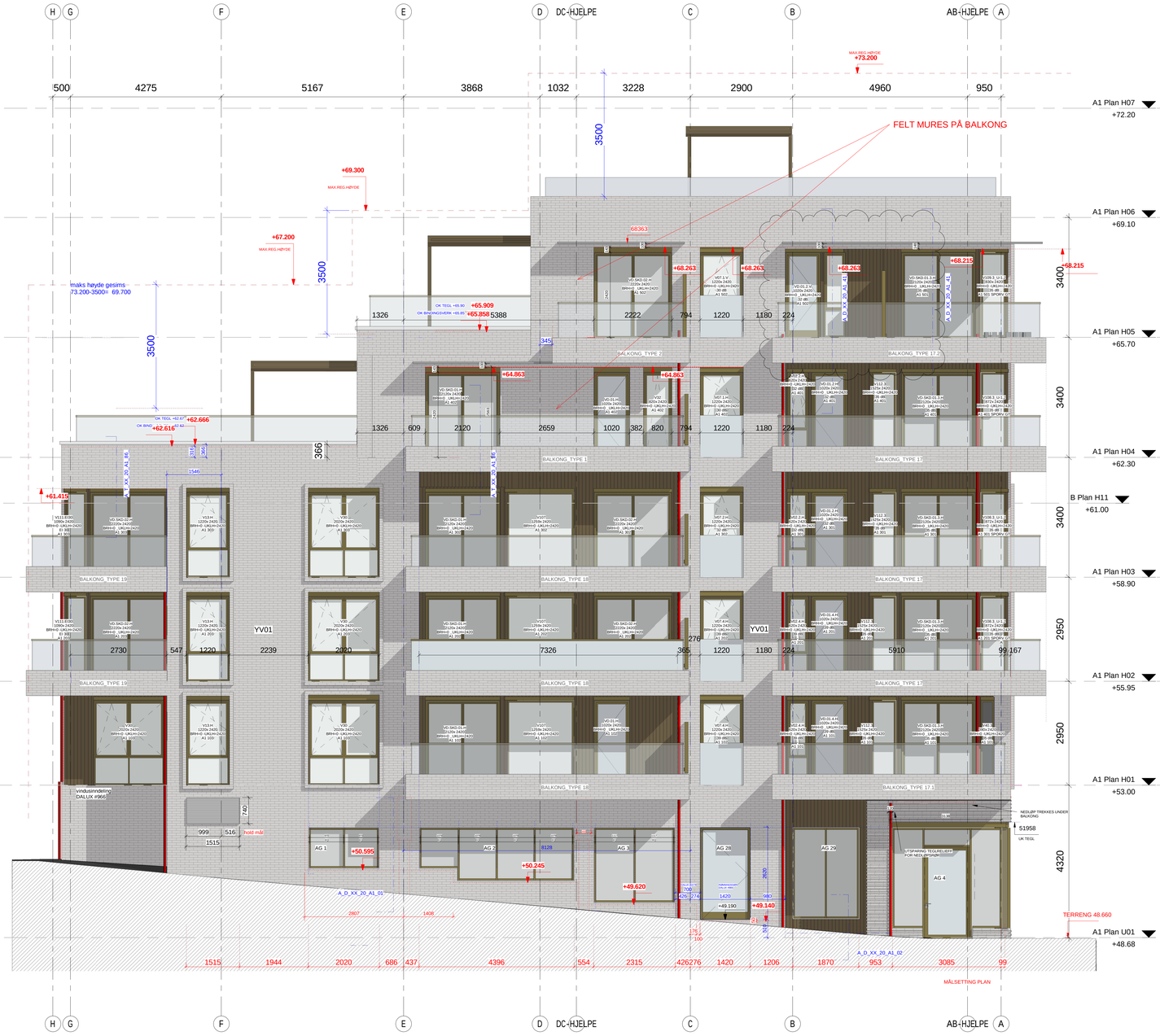
TEGNINGSNAVN/TITTEL:
FASADE MOT NORD BYGG A1

| PROSJ.NR.: | DATO: | TEGN./KONTR.: | SKALA: |
|---|---|---|---|
| 77900347 | 02.09.24 | HSA / BS | 1 : 50 |

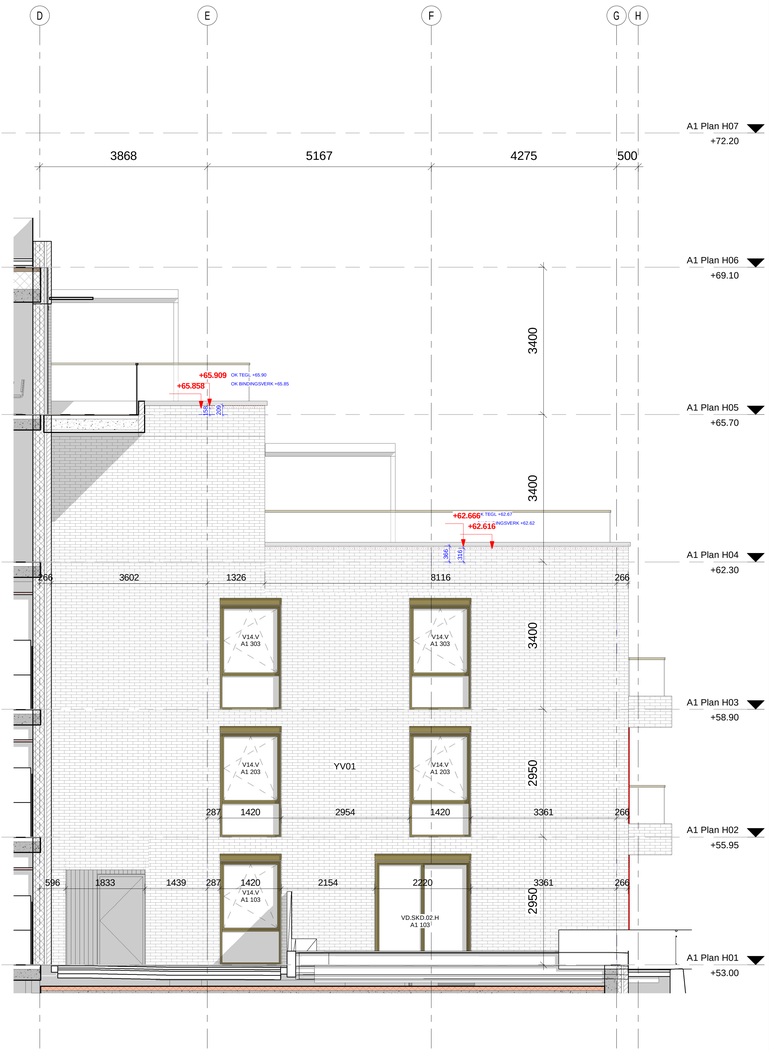
TEGN.NR.: A_F_XX_20_A1_02 — REV.: 4

FILARKIV: C:\Users\Noa050\Documents\PILESTREDET 75 - SENTRALFIL REVIT23_bettina.schubertGL9AG.rvt

UTSKRIFTSDATO: 19.12.2025 14:19:16




A1 FASADE VEST
1 : 50



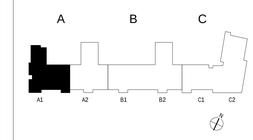

A1 FASADE MOT ØST
1 : 50

| REV | DATO | BESKRIVELSE | SIGN | KNTR |
|---|---|---|---|---|
| 8 | 19.12.25 | justert veggtype, Vindu og balkongdør A-502 økse D og av plassbehov rullestolinnklangel på balkong | BS | BS |
| 7 | 16.12.25 | MÅLSETTING TAGGING FASADE BYGG A | BS | BS |
| 6 | 11.11.25 | justering balkonger etter detaljering teglbrystning og matte balkonger 28.10.25-prinsipp: plassering nedløpsrør sluk er behold hvor det er mulig. ytterliv balkong behold hvor det er begrensning i regulering, tykkelse teglbrystning økt til 143mm, oppkant kun mot fasade | BS | BS |
| 5 | 19.09.25 | Justeringer fasade: uk tegl og baldakinplassering/ nedløpsrør fas A1 mot vest | BS | BS |
| 4 | 30.04.25 | TERRENG OPPDATERT ETTER LARK MMI 300, BETONGSOKKEL OG GLASSFASADE/ NY RØMNINGSDØR TILPASSET | BS | BS |
| 3 | 11.04.25 | justeringer i sammenheng med teglmøte 11.04.25/ rømningsdør i fasade/ tilpasning fasade | BS | BS |
| 2 | 25.03.25 | JUSTERINGER FASADE VEST- GLASSFASADE, NÆRING/ KODING VINDUER OG BALKONGER/ VINDUER LEIL A1-103-BRANNTILTAK | BS | HSA |
| 1 | 20.01.25 | Oppdatering fasade- terreng mot Spoverslegata, UK aluglassfasader og inngangsdører,nedløpsrør, detaljhenvisninger. teglkoter, målsetting og diverse | BS | BS |

TEGN.NR.: A_F_XX_20_A1_03 REV: 8

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
PILESTREDET 75B (NORA)
Pilsetredet 75B, 0354 Oslo
GNR: 214 BNR: 286

LOKALISERINGSFIGUR:





ENTREPRENØR:
AF Bygg Oslo
del av AF Gruppen Norge AS
Org.nr.: 938 333 572
Telefon: (+47) 22 88 11 00
Besøksadresse : Insjurten 15, 0663
Postadresse : RBB72 Ellenbad, 0603 Oslo
Bygg Oslo

Sweco Architects AS
Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70 www.sweco.no/sweco-architects


TEGNINGSSTATUS: GJENNOMFØRING FORMAT: A0

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
FASADE MOT VEST OG ØST
BYGG A1

| PROSJNR.: | DATO: | TEGN./KONTR.: | SKALA: |
|---|---|---|---|
| 77900347 | 02.09.24 | HSA / BS | 1 : 50 |

TEGN.NR.: A_F_XX_20_A1_03 REV: 8

FILARKIV: C:\Users\Noai055\Documents\PILESTREDET 75 - SENTRALFIL REVIT23_bettina.schubert\GL9AG.rvt

UTSKRIFTSDATO: 19.12.2025 14:25:01

B-01 A-08 A-07 A-06 A-05

MAX.REG.HØYDE +79.200

maks høyde gesims 79.200-3500= 75.700

+78.200 +74.163 +75.700

6131 5510 3810 5990

YV03.3.2 YV02 YV02.8 YV03 YV01 YV02

A_D_XX_20_A1_30

A7 A_T_XX_20_0_48 A_T_XX_20_0_47 A_T_XX_20_ABC_85

BALKONG_TYPE 24.1 BALKONG_TYPE 39 BALKONG_TYPE 24 BALKONG_TYPE 12 BALKONG_TYPE 21 BALKONG_TYPE 22 pergola 4

GRÅ TEGL HVIT TEGL beslag uk tegl

OK TEGL +62.62 OK BINDINGSVERK +62.67 +62.668 +62.618

5448

A2 Plan H09 +78.15
A2 Plan H08 +75.00
A2 Plan H07 +71.60
A2 Plan H06 +68.20
A2 Plan H05 +65.25
A2 Plan H04 +62.30
A2 Plan H03 +58.90
A2 Plan H02 +55.95
A2 Plan H01 +53.00

3150 3400 3400 2950 2950 3400 2950

A2 FASADE NORD
1 : 50

FILARKIV: C:\Users\Noa050\Documents\PILESTREDET 75 - SENTRALFIL REVIT23_bettina.schubertGL9AG.rvt

| REV | DATO | BESKRIVELSE | SIGN | KNTR |
|---|---|---|---|---|
| 5 | 16.12.25 | MÅLSETTING TAGGING FASADE BYGG A | BS | BS |
| 4 | 19.09.25 | Justeringer fasade: uk tegl og baldakinplassering/ nedløpsrør fas A1 mot vest | BS | BS |
| 3 | 11.04.25 | justeringer i sammenheng med teglmøte 11.04.25 | BS | BS |
| 2 | 02.04.25 | JUSTERINGER ETTER TEGLMØTE 02.04.25 | BS | BS |
| 1 | 21.03.25 | VINDUSTAGGING | BS | BS |

TEGN.NR.: A_F_XX_20_A2_02 REV.: 5

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
PILESTREDET 75B (NORA)
Pilsetredet 75B, 0354 Oslo
GNR: 214 BNR: 286

LOKALISERINGSFIGUR:

A B C
A1 A2 B1 B2 C1 C2

ENTREPRENØR:
AF Bygg Oslo
del av AF Gruppen Norge AS
Org.nr.: 938 333 572
Telefon: (+47) 22 88 11 00
Besøksadresse: Imsparten 15, 0663
Postadresse: PB6272 Etterstad, 0603 Oslo

Bygg Oslo


Sweco Architects AS
Norbygata 14, 01870Oslo
+47 22 71 70 70 swa-oslo@sweco.no


TEGNINGSSTATUS: GJENNOMFØRING FORMAT: A1

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
FASADE MOT NORD BYGG A2

| PROSJ.NR.: | DATO: | TEGN./KONTR.: | SKALA: |
|---|---|---|---|
| 77900347 | 02.09.24 | HSA / BS | 1 : 50 |

TEGN.NR.: A_F_XX_20_A2_02 REV.: 5

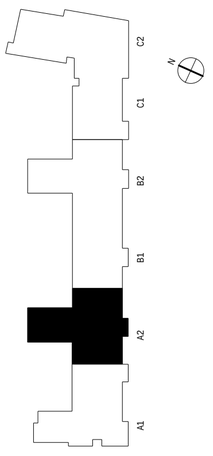
| REV | DATO | BESKRIVELSE | SIGN | KNTR |
|---|---|---|---|---|
| 4 | 24.10.25 | JUSTERING ALUGLASSFASADER: TILPASNING TEGLRAMME I BUNN OK BRH +40MM_ AG8.1 AG8.2 | BS | BS |
| 3 | 20.06.25 | Detaljering | BS | BS |
| 2 | 21.03.25 | VINDUSTAGGING | BS | BS |
| 1 | 20.01.25 | Oppdatering fasade- terreng mot Sporveisgata, UK aluglassfasader og inngangsdører,nedløpsrør, detaljhenvisninger, regNoter, målsetting og diverse | BS | BS |

TEGN.NR.:
A_F_XX_20_A2_01

REV:
4

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
PILESTREDET 75B (NORA)
Pilsetredet 75B. 0354 Oslo
GNR: 214 BNR: 286

LOKALISERINGSFIGUR:




ENTREPRENØR:
AF Bygg Oslo
del av AF-Gruppen Norge AS
Org.nr: 983 521 572
Telefon: (+47) 22 88 11 00
Besøksadresse : Ingvurtun 15, 0663
Postadresse : Postb 272 Etterstad, 0663 Oslo

AF Bygg Oslo


Sweco Architects AS
Nørbygata 14, 0187 Oslo
+47 22 71 70 70 swa-oslo@sweco.no


TEGNINGSSTATUS:
GJENNOMFØRING

FORMAT:
A1-1050

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
FASADE MOT SØR BYGG A2

PROSJ.NR.:
2213

DATO:
02.09.24

TEGN./KONTR.:
HSA / BS

SKALA:
1 : 50

TEGN.NR.:
A_F_XX_20_A2_01

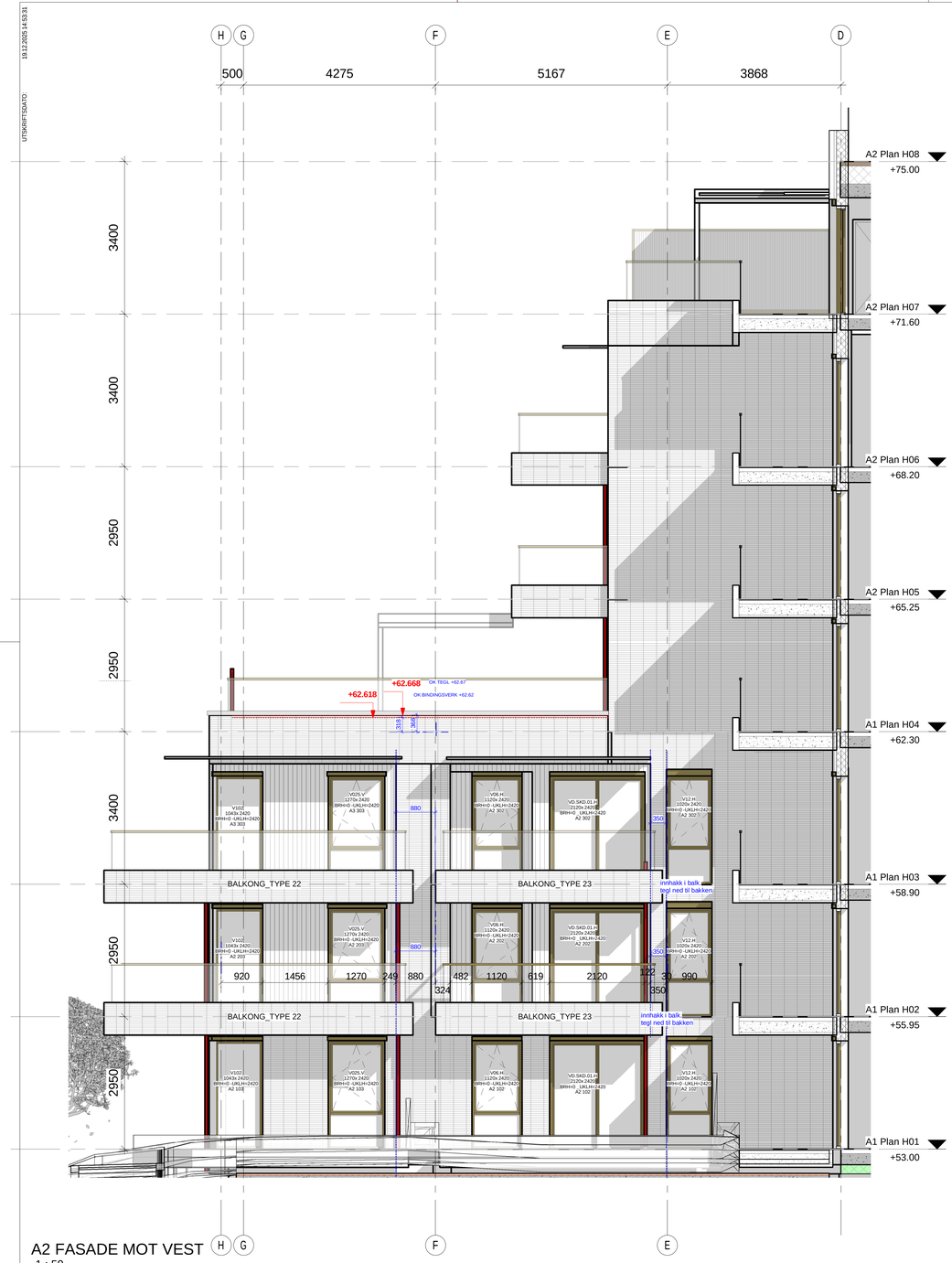
REV:
4

A2 FASADE SØR
1 : 50


C:\Users\Noa050\Documents\PILESTREDET 75 - SENTRALFIL REVIT23_bettina.schubertGL9AG.rvt
PLARKIV:

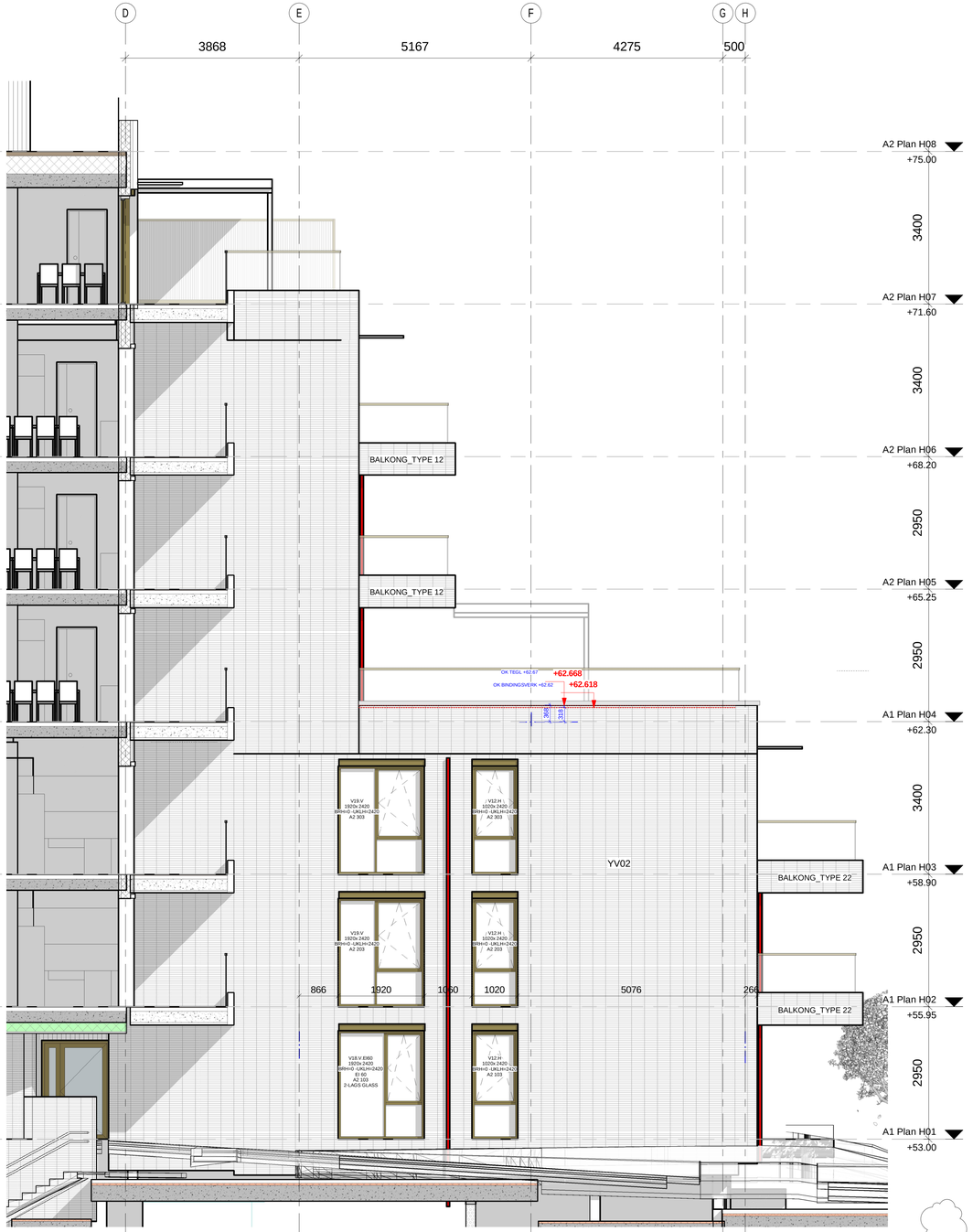
19.12.2025 14:53:31

UTSKRIFTSDATO:




A2 FASADE MOT VEST

1 : 50




A2 FASADE MOT ØST

1 : 50

| REV. | DATO | BESKRIVELSE | SIGN | KNTR |
|---|---|---|---|---|
| 3 | 10.12.25 | MÅLSETTING TAGGING FASADE | BS | BS |
| 2 | 02.04.25 | JUSTERINGER ETTER TEGLMØTE 02.04.25 | BS | BS |
| 1 | 21.03.25 | VINDUSTAGGING | BS | BS |

TEGN.NR.: A_F_XX_20_A2_03 — REV: 3

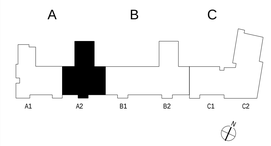
PROSJEKTNAVN/ADRESSE:

PILESTREDET 75B (NORA)

Pilsetredet 75B, 0354 Oslo

GNR: 214 BNR: 286

LOKALISERINGSFIGUR:




ENTREPRENØR:

AF Bygg Oslo

del av AF Gruppen Norge AS
Org.nr.: 938 333 572
Telefon: (+47) 22 88 11 00
Besøksadresse: Imsparten 15, 0663
Postadresse: PB0272 Ellerstad, 0603 Oslo

Bygg Oslo


Sweco Architects AS

Norbygata 14, 0187 Oslo

+47 22 71 70 70 swa-oslo@sweco.no


TEGNINGSSTATUS: GJENNOMFØRING

FORMAT: A1-1050

TEGNINGSNAVN/TITTEL: FASADE MOT ØST OG VEST BYGG A2

| PROSJ.NR.: | DATO: | TEGN./KONTR.: | SKALA: |
|---|---|---|---|
| 2213 | 02.09.24 | HSA / BS | 1 : 50 |

TEGN.NR.: A_F_XX_20_A2_03 — REV: 3

FILARKIV:

C:\Users\Noa050\Documents\PILESTREDET 75 - SENTRALFIL REVIT23_bettina.schubertGL9AG.rvt

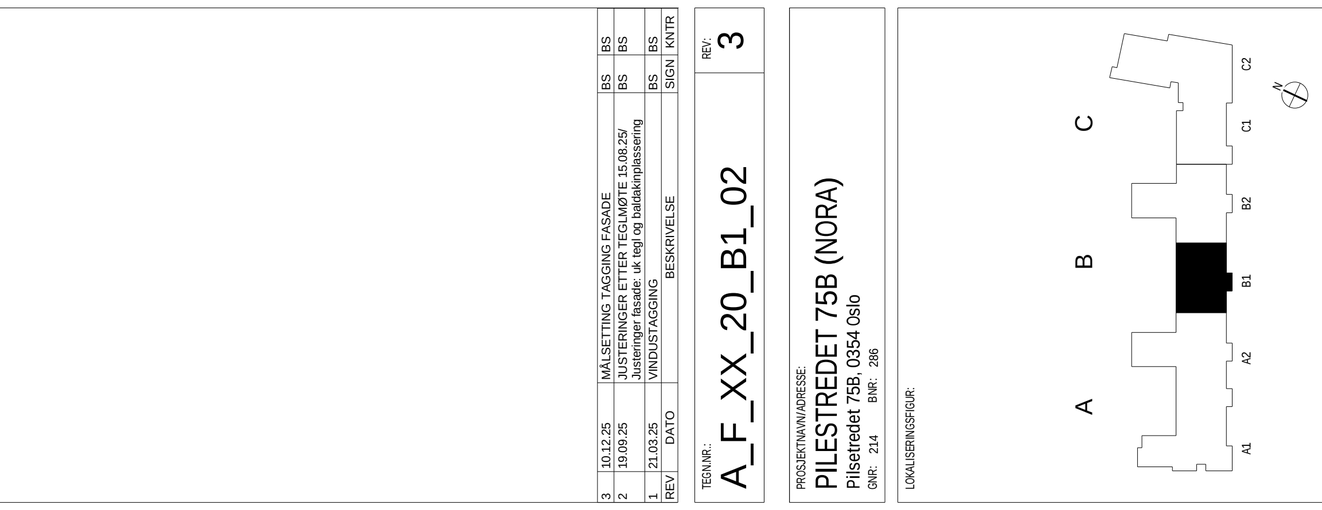
| REV | DATO | BESKRIVELSE | SIGN |
|---|---|---|---|
| 3 | 10.12.25 | MÅLSETTING TAGGING FASADE | BS |
| 2 | 19.09.25 | JUSTERINGER ETTER TEGLMØTE 15.08.25/ Justeringer fasade: uk. tegl og baldakinplassering | BS |
| 1 | 21.03.25 | VINDUSTAGGING | BS |

TEGN.NR.: A_F_XX_20_B1_02

REV: 3

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
PILESTREDET 75B (NORA)
Pilsetredet 75B, 0354 Oslo
GNR: 214 BNR: 286

LOKALISERINGSFIGUR:




ENTREPRENØR:
AF Bygg Oslo
del av AF Gruppen Norge AS
Org.nr.: 938 333 572
Telefon: (+47) 22 88 11 00
Besøksadresse: Hrsputen 15, 0663
Postadresse: PBO272 Etterstad, 0603 Oslo

Bygg Oslo


Sweco Architects AS
Norbygata 14, 0187Oslo
+47 22 71 70 70 swa-oslo@sweco.no


FORMAT: A1

TEGNINGSSTATUS: GJENNOMFØRING

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
FASADE MOT NORD BYGG B1

SKALA: 1 : 50

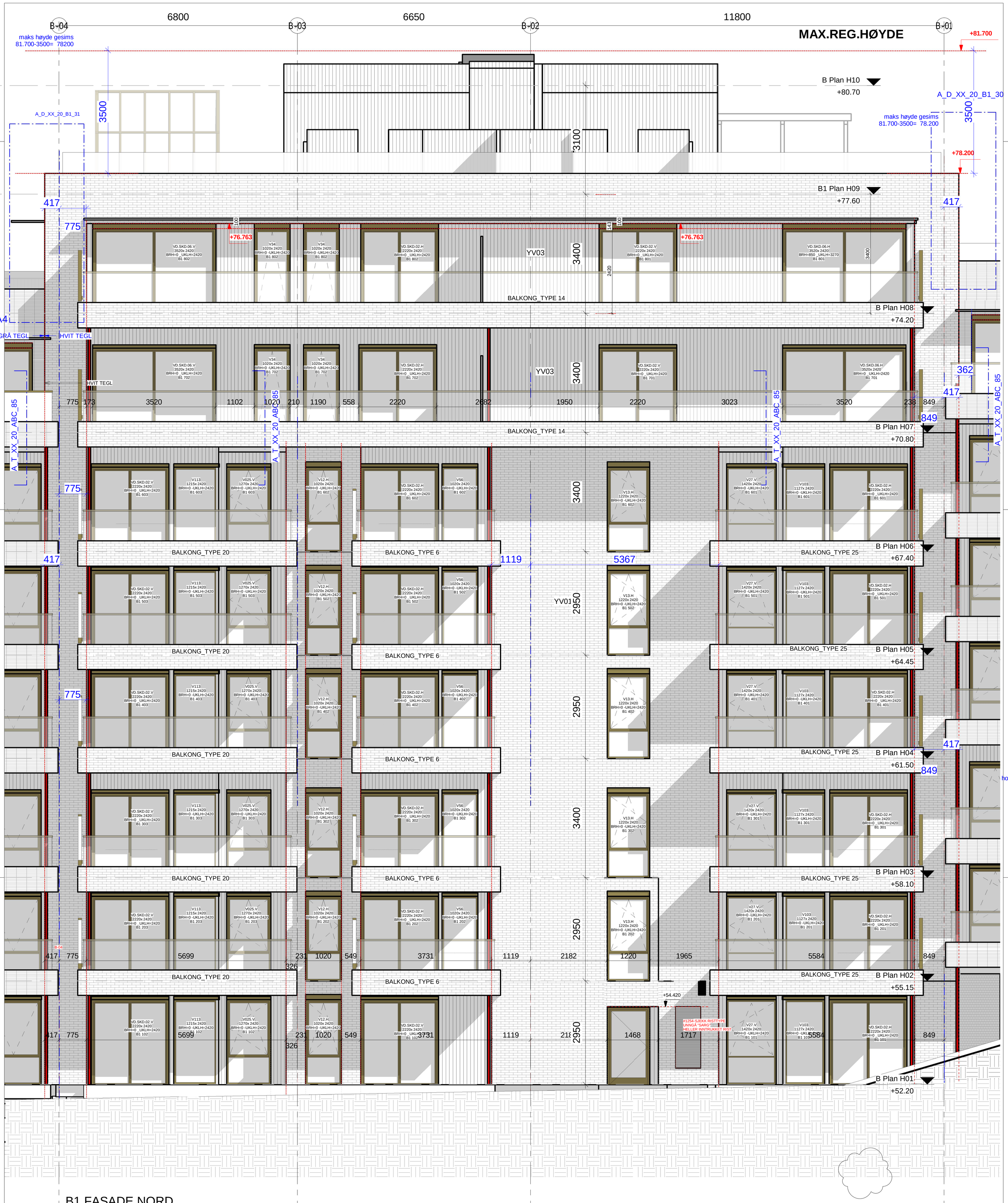
TEGN./KONTR.: HSA / BS

DATO: 02.09.24

PROSJ.NR.: 77900347

REV: 3

TEGN.NR.: A_F_XX_20_B1_02




B1 FASADE NORD
1 : 50

FILARKIV: C:\Users\Noa050\Documents\PILESTREDET 75 - SENTRALFIL REVIT23_betina.schubertGL9AG.rvt

: OTADSTIØ RKSTU 92 01 51 5202 21 31

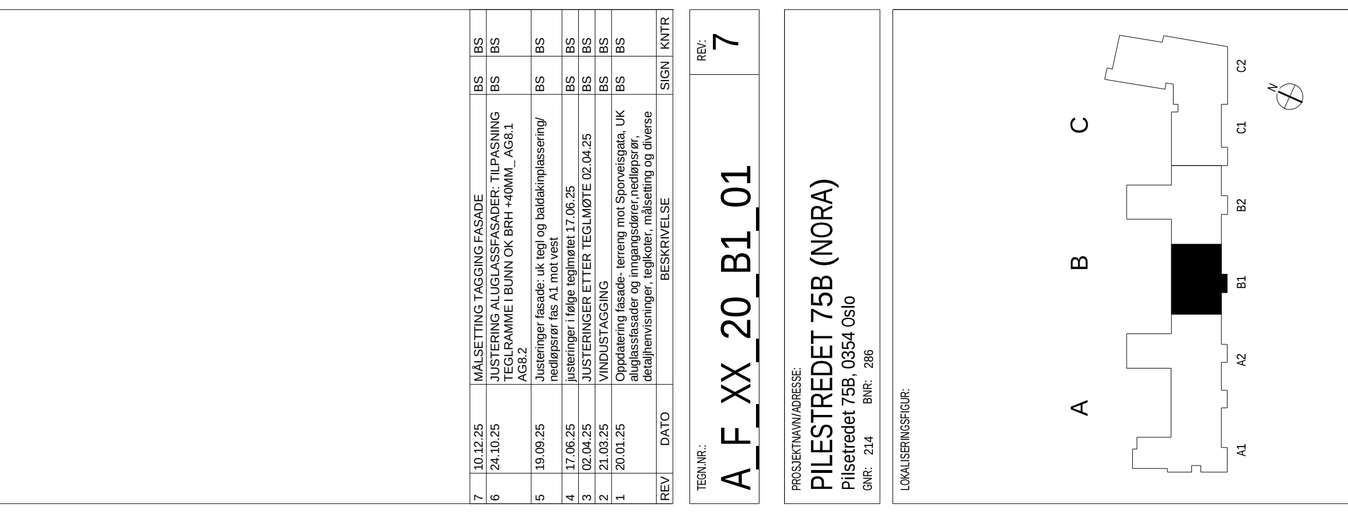
| REV | DATO | BESKRIVELSE | SIGN | KNTR |
|---|---|---|---|---|
| 7 | 10.12.25 | MÅLSETTING TAGGING FASADE | BS | BS |
| 6 | 24.10.25 | JUSTERING ALUGLASSFASADER: TILPASNING TEGLRAMME I BUNN OK BRH +40MM_ AG8.1 AG8.2 | BS | BS |
| 5 | 19.09.25 | Justeringer fasade: uk tegl og baldakinplassering/ nedløpsrør fas A1 mot vest | BS | BS |
| 4 | 17.06.25 | justeringer i følge teglmøtet 17.06.25 | BS | BS |
| 3 | 02.04.25 | JUSTERINGER ETTER TEGLMØTE 02.04.25 | BS | BS |
| 2 | 21.03.25 | VINDUSTAGGING | BS | BS |
| 1 | 20.01.25 | Oppdatering fasade- terreng mot Sporveisgata, UK aluglassfasader og inngangsdører,nedløpsrør, detaljhenvisninger, tegnKoter, målsetting og diverse | BS | BS |

TEGN.NR.:
A_F_XX_20_B1_01

REV.:
7

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
PILESTREDET 75B (NORA)
Pilsetredet 75B, 0354 Oslo
GNR: 214 BNR: 286

LOKALISERINGSFIGUR:




ENTREPRENØR:
AF Bygg Oslo
del av AF Gruppen Norge AS
Org.nr.: 938 333 572
Telefon : (+47) 22 88 11 00
Besøksadresse : Inspiria 15, 0663
Postadresse : Pb6272 Etterstad, 0603 Oslo

AF Bygg Oslo


Sweco Architects AS
Nordbygata 14, 0187 Oslo
+47 22 71 70 70 swa-oslo@sweco.no


TEGNINGSSTATUS:
GJENNOMFØRING

FORMAT:
A1-1050

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
FASADE MOT SØR BYGG B1

PROSJ.NR.: 2213
DATO: 02.09.24
TEGN./KONTR.: HSA / BS
SKALA: 1 : 50

TEGN.NR.:
A_F_XX_20_B1_01

REV.:
7

B-01 B-02 B-03 B-04

11800 6650 6800

maks høyde gesims 81.700-3500= 78200

+81.700

A_D_XX_20_B1_31

3500

3100

3400

2950

417

170

ok gesims stenderverk

A_T_XX_20_ABC_88

100

+76.716

BALKONG_TYPE 37

HVIT TEGL

GRÅ TEGL ED RELIEFF

YV01

1286 2020 1675 1020 1176 370 4067 1563 1220 4071 1020 1826 1005 2020 725

4623 4437 186

B Plan H08 +74.20

B Plan H07 +70.80

B Plan H06 +67.40

B Plan H05 +64.45

B Plan H04 +61.50

B Plan H03 +58.10

B Plan H02 +55.15

B Plan H01 +52.20

Plan U01 +46.67

51264 UK TEGL

48197 OK TEGL AG 16

+47.750 OKFG

+47.730 OK TERRENG

AG 17 AG 27

+51.158 UK TEGL

+47.690 OKFG

+47.670 OK TERRENG

AG 18

51158 UK TEGL

47986 OK TEGL AG 19

AG 20

47881 OK TEGL

4003 4214 5530

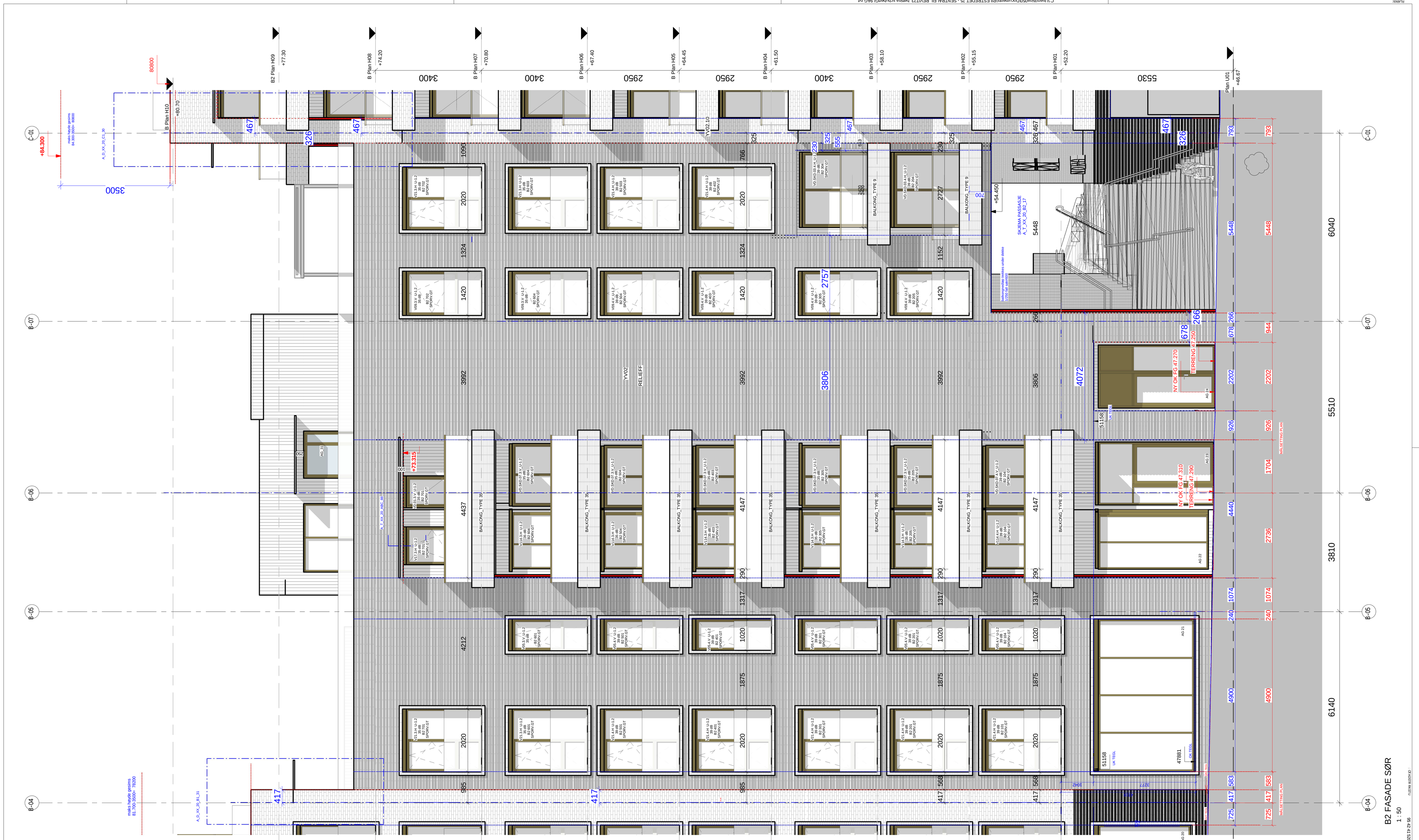
417 1282 4715 1180 4437 186 656 2200 813 4610 950 3496 725 417 583

MÅLSETTING PLAN

B1 FASADE SØR
1 : 50

C:\Users\Noa050\Documents\PILESTREDET 75 - SENTRALFIL REVIT23_bettina.schubertGL9AG.rvt

FILARKIV:


B2 Plan H09 +77.30
B Plan H08 +74.20
B Plan H07 +70.80
B Plan H06 +67.40
B Plan H05 +64.45
B Plan H04 +61.50
B Plan H03 +58.10
B Plan H02 +55.15
B Plan H01 +52.20
Plan U01 +46.67
B Plan H10 +80.70
80800
+84.300
3500
3400
2950
5530
6040
5510
3810
6140
BALKONG_TYPE 9
BALKONG_TYPE 35
BALKONG_TYPE 30
RELIEFF
TERRENG +47.270
NY OK FG 47.270
TERRENG +47.290
NY OK FG 47.310
+54.450
+73.315
51158
47881
AUTOMATISK SKYVEDØR
A_F_XX_20_AG0_04
A_F_XX_20_B1_01
A_F_XX_20_B1_02
A_F_XX_20_B1_03
A_F_XX_20_B1_04
A_F_XX_20_B1_05
A_F_XX_20_B1_06
A_F_XX_20_B1_07
A_F_XX_20_B1_08
A_F_XX_20_B1_09
A_F_XX_20_B1_10
A_F_XX_20_B1_11
A_F_XX_20_B1_12
A_F_XX_20_B1_13
A_F_XX_20_B1_14
A_F_XX_20_B1_15
A_F_XX_20_B1_16
A_F_XX_20_B1_17
A_F_XX_20_B1_18
A_F_XX_20_B1_19
A_F_XX_20_B1_20
A_F_XX_20_B1_21
A_F_XX_20_B1_22
A_F_XX_20_B1_23
A_F_XX_20_B1_24
A_F_XX_20_B1_25
A_F_XX_20_B1_26
A_F_XX_20_B1_27
A_F_XX_20_B1_28
A_F_XX_20_B1_29
A_F_XX_20_B1_30
A_F_XX_20_B1_31
A_F_XX_20_B1_32
A_F_XX_20_B1_33
A_F_XX_20_B1_34
A_F_XX_20_B1_35
A_F_XX_20_B1_36
A_F_XX_20_B1_37
A_F_XX_20_B1_38
A_F_XX_20_B1_39
A_F_XX_20_B1_40

maks høyde gesims
84.300-3500= 80800

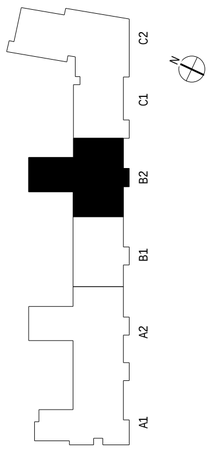
| REV | DATO | BESKRIVELSE | SIGN |
|---|---|---|---|
| 5 | 10.12.25 | MÅLSETTING TAGGING FASADE | BS |
| 4 | 19.09.25 | Justeringer fasade: uk tegl og baldakinplassering/ nedløpsrør fas A1 mot vest | BS |
| 3 | 11.04.25 | justeringer i sammenheng med teglmøte 11.04.25/ rømningsdør i fasade/ tilpasning fasade | BS |
| 2 | 21.03.25 | VINDUSTAGGING | BS |
| 1 | 21.10.24 | #257 justert dør- og vindusplassering, layout stue, B2-103-303 pga brannsmitte nabobygg | BS |

TEGN.NR.: A_F_XX_20_B2_02

REV.: 5

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
PILESTREDET 75B (NORA)
Pilsetredet 75B, 0354 Oslo
GNR: 214 BNR: 286

LOKALISERINGSFIGUR:




ENTREPRENØR:
AF Bygg Oslo
del av AF Gruppen Norge AS
Org.nr.: 938 333 572
Telefon: (+47) 22 88 11 00
Besøksadresse: Hisparten 15, 0663
Postadresse: Pb 272 Etterstad, 0603 Oslo

AF Bygg Oslo


Sweco Architects AS
Norbygata 14, 0187Oslo
+47 22 71 70 70 swa-oslo@sweco.no


FORMAT: A1

TEGNINGSSTATUS: GJENNOMFØRING

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
FASADE MOT NORD BYGG B2

PROSJ.NR.: 77900347
DATO: 02.09.24
TEGN./KONTR.: HSA / BS
SKALA: 1 : 50

REV.: 5

TEGN.NR.: A_F_XX_20_B2_02

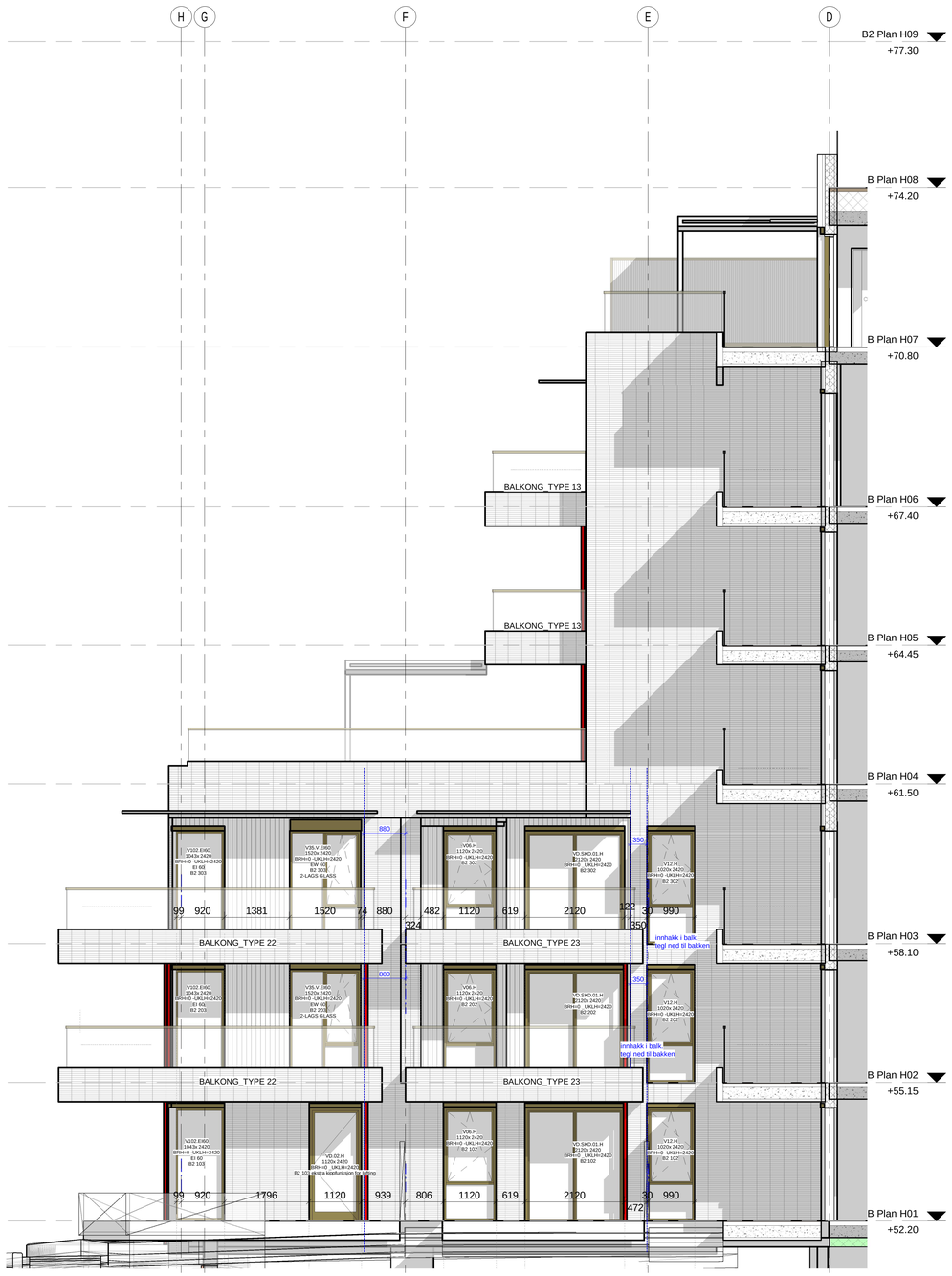
# B2 FASADE NORD

1 : 50

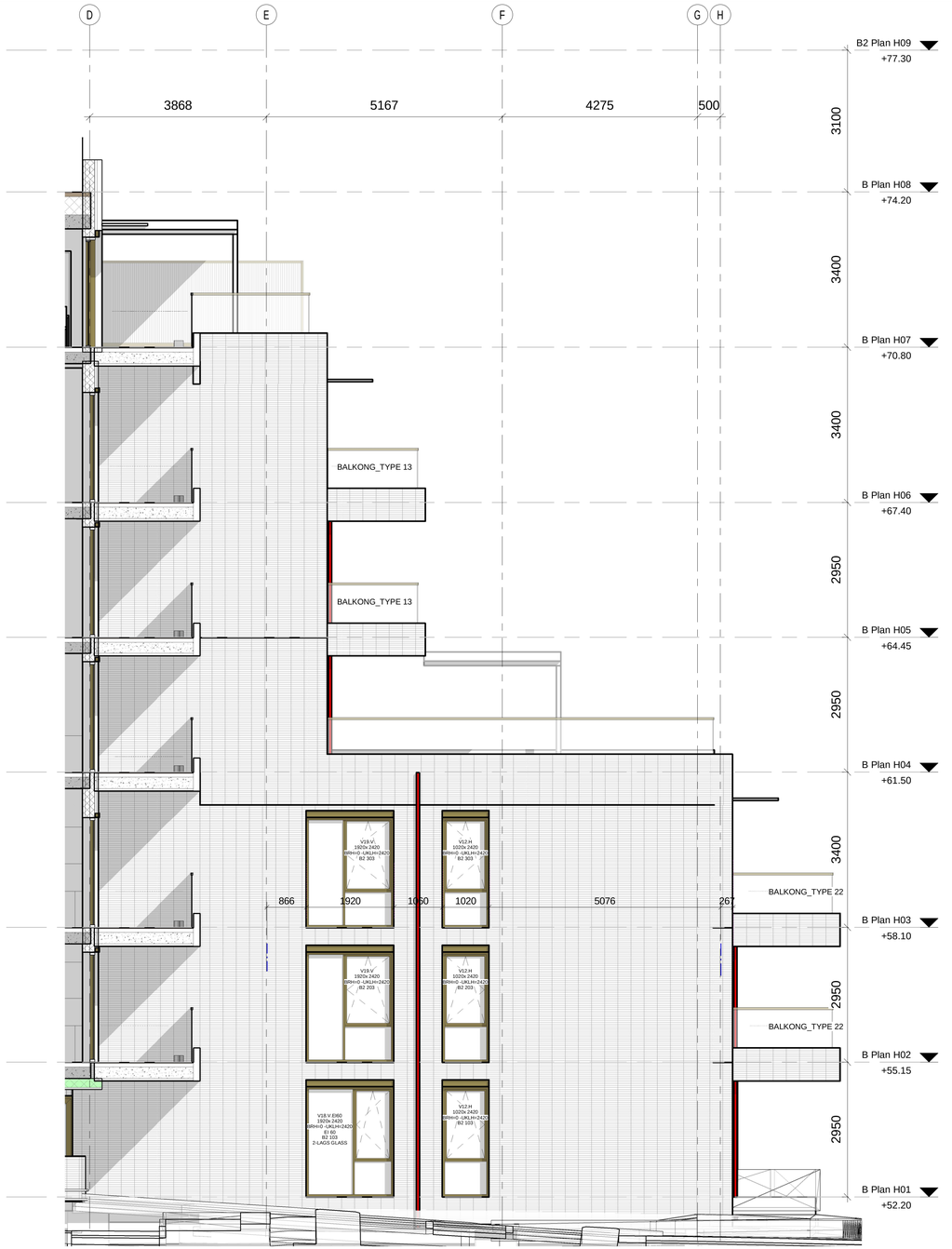
FILARKIV: C:\Users\Nta0650\Documents\PILESTREDET 75 - SENTRALFIL REVIT23_bettina.schuberGL9AG.rvt

: OTADSTTIR KSTU 25 35 41 5202 21 31

13.12.2025 15:08:44
UTSKRIFTSDATO:




B2 FASADE MOT VEST
1 : 50



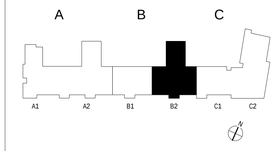

B2 FASADE MOT ØST
1 : 50

| REV. | DATO | BESKRIVELSE | SIGN. | KNTR. |
|---|---|---|---|---|
| 4 | 10.12.25 | MÅLSETTING TAGGING FASADE | BS | BS |
| 3 | 02.04.25 | JUSTERINGER ETTER TEGLMØTE 02.04.25 | BS | BS |
| 2 | 21.03.25 | VINDUSTAGGING | BS | BS |
| 1 | 21.10.24 | V267 justert dør- og vindusplassering, layout stue, B2-103-303 pga brannsmitte nabobygg | BS | BS |

TEGN.NR.: A_F_XX_20_B2_03
REV.: 4

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
PILESTREDET 75B (NORA)
Pilsetredet 75B, 0354 Oslo
GNR: 214 BNR: 286

LOKALISERINGSFIGUR:




ENTREPRENØR:
AF Bygg Oslo
del av AF Gruppen Norge AS
Org.nr.: 938 333 572
Telefon: (+47) 22 88 11 00
Besøksadresse: Ingvurtorn 15, 0663
Postadresse: Pb6272 Etterstad, 0603 Oslo
Bygg Oslo

Sweco Architects AS
Norbygata 14, 0187 Oslo
+47 22 71 70 70 swa-oslo@sweco.no

TEGNINGSSTATUS: GJENNOMFØRING
FORMAT: A1-1050

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
FASADE MOT ØST OG VEST BYGG B2

| PROSJ.NR.: | DATO: | TEGN./KONTR.: | SKALA: |
|---|---|---|---|
| 2213 | 02.09.24 | HSA / BS | 1 : 50 |

TEGN.NR.: A_F_XX_20_B2_03
REV.: 4

# C1 FASADE SØR

1 : 50

| REV. | DATO | BESKRIVELSE | SIGN | KNTR |
|---|---|---|---|---|
| 4 | 10.12.25 | MÅLSETTING TAGGING FASADE | BS | BS |
| 3 | 20.06.25 | Detaljer/rp | BS | BS |
| 2 | 21.03.25 | VINDUSTAGGING | BS | BS |
| 1 | 20.01.25 | Oppdatering fasade- terreng mot Sporveisgata, UK akslagsfasader og inngangsdører,nedløpsrør, detaljhenvisninger, teglkoter, målsetting og diverse | BS | BS |

TEGN.NR.: A_F_XX_20_C1_01 — REV.: 4

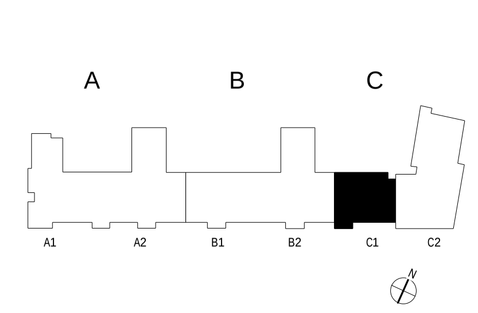
PROSJEKTNAVN/ADRESSE:

**PILESTREDET 75B (NORA)**

Pilsetredet 75B, 0354 Oslo

GNR: 214 BNR: 286

LOKALISERINGSFIGUR:




ENTREPRENØR:

**AF Bygg Oslo**

del av AF Gruppen Norge AS
Org.nr.: 938 333 572
Telefon: (+47) 22 88 11 00
Besøksadresse: Ingeniør Ts. 0663
Postadresse: Pb6272 Etterstad, 0603 Oslo

Bygg Oslo


**Sweco Architects AS**

Norbygata 14, 0187 Oslo

+47 22 71 70 70 swa-oslo@sweco.no


TEGNINGSSTATUS: GJENNOMFØRING

FORMAT: A1-1050

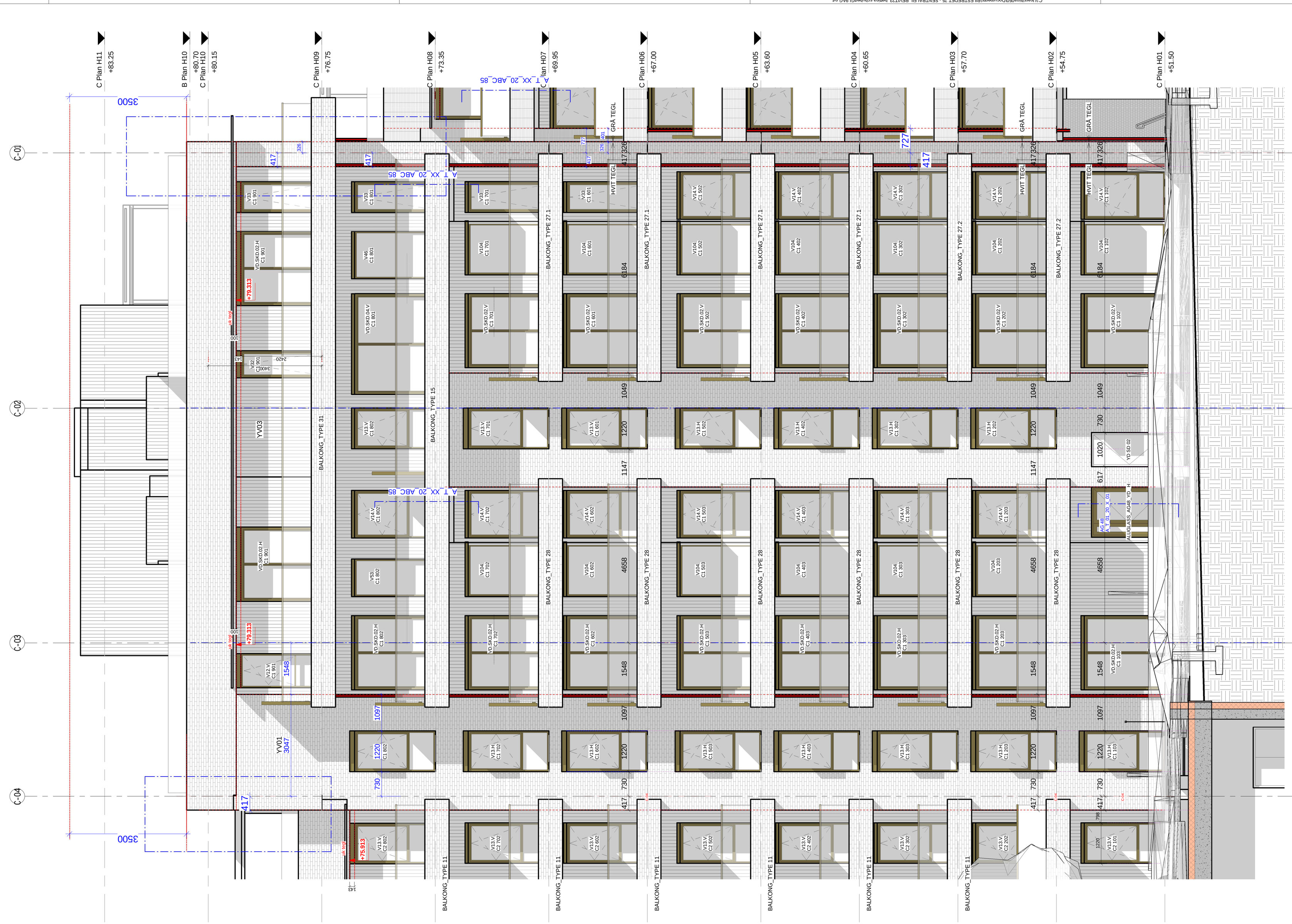
TEGNINGSNAVN/TITTEL: FASADE MOT SØR BYGG C1

| PROSJ.NR.: | DATO: | TEGN./KONTR.: | SKALA: |
|---|---|---|---|
| 2213 | 02.09.24 | HSA / BS | 1 : 50 |

TEGN.NR.: A_F_XX_20_C1_01 — REV.: 4

PLASSERT:

C:\Users\Nia050\Documents\PILESTREDET 75 - SENTRALFIL_RED\T23_Detalja Schuberg\GJAG.rvt




| | |
|---|---|
| TEGN NR.: | A_F_XX_20_C1_02 |
| REV: | 2 |

FASADE MOT NORD BYGG C1

| | |
|---|---|
| PROSJEKT: | 2213 |
| DATO: | 02.09.24 |
| TEGN.MÅLT: | HSA / BS |
| SKALA: | 1 : 50 |

PILESTREDET 75B (NORA)
Pilestredet 75B, 0354 Oslo
GNR: 214 BNR: 286

| | |
|---|---|
| TEGNSAKSANSVARLIG: | |
| TEGNMÅLSFØRER: | GJENNOMFØRING |
| FORMAT: | A1-1050 |

Sweco Architects AS
Nobelgata 14, 0187 Oslo
+47 22 71 70 70 swa-oslo@sweco.no

ENTREPRENØR:
AF Bygg Oslo
Org.nr.: 938 333 572
Besøksadresse: Ringvirvlen 15, 0663
Postadresse: Postboks 0603 Grønland, 0603 Oslo
AF Bygg Oslo

LOKALISERINGSFIGUR:

| REV | DATO | BESKRIVELSE | SIGN | KNTR |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 21.03.25 | VINDUSTAGGING | BS | BS |
| 2 | 19.09.25 | Justeringer fasade: uk tegl og beddeomprateseringr. Nedsigsnør fjes A1 mot vest | BS | BS |

| | |
|---|---|
| TEGN NR.: | A_F_XX_20_C1_02 |
| REV: | 2 |

11.12.2025 10:46:05

UTSKRIFTSDATO:




C2 FASADE NORD DEL 1 PARALLELT FASADE PLAN 2-5
1 : 50

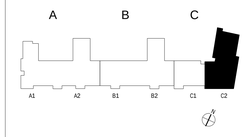
C2 FASADE NORD DEL 2
1 : 50

| REV. | DATO | BESKRIVELSE | SIGN |
|---|---|---|---|
| 6 | 10.12.25 | MÅLSETTING TAGGING FASADE | BS |
| 5 | 19.09.25 | Justeringer fasade: uk tegl og basklelinplassering/ nedløpsrør fas A1 mot vest | BS |
| 4 | 28.05.25 | justeringer fra teglmøte23.05.25 | BS |
| 3 | 11.04.25 | justeringer i sammenheng med teglmøte 11.04.25/ rømningsdør i fasade/ tilpasning fasade | BS |
| 2 | 11.04.25 | justeringer i sammenheng med teglmøte 11.04.25 | BS |
| 1 | 21.03.25 | VINDUSTAGGING | BS |

TEGN.NR.: A_F_XX_20_C2_02 REV.: 6

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
PILESTREDET 75B (NORA)
Pilsetredet 75B, 0354 Oslo
GNR: 214 BNR: 286

LOKALISERINGSFIGUR:





ENTREPRENØR:
AF Bygg Oslo
del av AF Gruppen Norge AS
Org.nr.: 938 333 572
Telefon: (+47) 22 88 11 00
Besøksadresse: Innspurten 15, 0663
Postadresse: PB6272 Etterstad, 0603 Oslo
Bygg Oslo

Sweco Architects AS
Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70 www.sweco.no/sweco-architects


TEGNINGSSTATUS: GJENNOMFØRING
FORMAT: A0

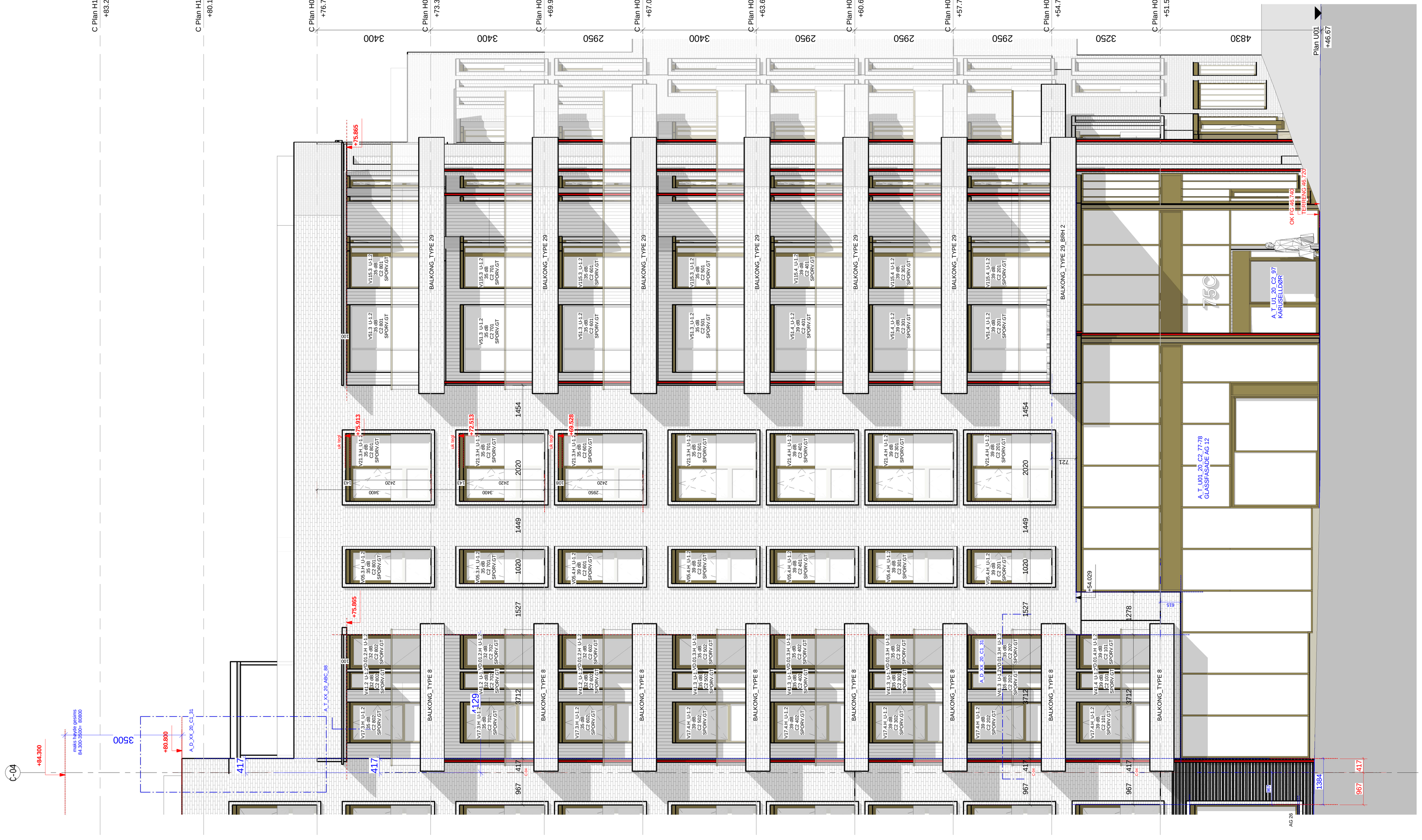
TEGNINGSNAVN/TITTEL: FASADE MOT NORD BYGG C2

| PROSJ.NR.: | DATO: | TEGN./KONTR.: | SKALA: |
|---|---|---|---|
| 77900347 | 02.09.24 | HSA / BS | 1 : 50 |

TEGN.NR.: A_F_XX_20_C2_02 REV.: 6

FILARKIV: C:\Users\Noa050\Documents\PILESTREDET 75 - SENTRALFIL REVIT23_bettina.schubert@L9AG.rvt

PLANRAV:
C:\Users\Noa050\Documents\PILESTREDET 75 - SENTRALFIL_RED\T23_Detalja studier\GLSAG.rvt




| | | | |
|---|---|---|---|
| A | B | C | |
| A1 | A2 | B1 | B2 |
| C1 | C2 | | |

ENTREPRENØR:
AF Bygg Oslo
Org.nr.: 938 333 572
Besøksadresse: Ruggerudv 15, 0663
Postadresse: Postboks 6600 Etterstad, 0607 Oslo
AF Bygg Oslo

Sweco Architects AS
Nobelgata 14, 0187 Oslo
+47 22 71 70 70 swa-oslo@sweco.no

| | |
|---|---|
| FORMAT: | A1-1050 |
| GJENNOMFØRING | |
| TEGNINGSSTATUS: | |

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
FASADE MOT SØR BYGG C2

| | |
|---|---|
| PROSJ.NR.: 2213 | DATO: 02.09.24 |
| TEGN.MONTØR.: HSA / BS | SKALA.: 1 : 50 |

TEGN.NR.: A_F_XX_20_C2_01 REV.: 5

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
PILESTREDET 75B (NORA)
Pilestredet 75B, 0354 Oslo
GNR.: 214 BNR.: 286

LOKALISERINGSFIGUR:

| REV | DATO | BESKRIVELSE | SIGN | KNTR |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 20.01.25 | Oppdatering fasade- senerig mot Sporveisgata. Lik detaljeringsnivå og myngde/detnr.nedarpa er. detaljmnsnivå og myngde/detnr.nedarpa er. | BS | BS |
| 2 | 21.01.25 | VINDUSTAGNING | BS | BS |
| 3 | 20.06.25 | detaljering, innramming/det høyde, nedrig balkong 29 | BS | BS |
| 4 | 19.09.25 | Justeringer fasader, lik sig og beslagsmønstring/ nedsjekk av dører | BS | BS |
| 5 | 10.12.25 | MÅLSETTING TAGGING FASADE | BS | BS |

TEGN.NR.: A_F_XX_20_C2_01 REV.: 5

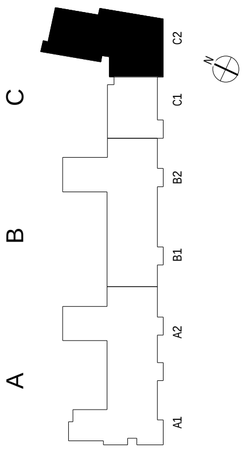
| REV | DATO | BESKRIVELSE | SIGN | KNTR |
|---|---|---|---|---|
| 5 | 10.12.25 | MÅLSETTING TAGGING FASADE | BS | BS |
| 4 | 06.10.25 | Dalux 1971 ok glassfasade senket 106mm | BS | BS |
| 3 | 19.09.25 | Justeringer fasade: uk tegl og baldakinplassering/ nedløpsrør fas A1 mot vest | BS | BS |
| 2 | 20.06.25 | detaljering, rømningsdør foaje, nedløp balkong 29 | BS | BS |
| 1 | 21.03.25 | VINDUSTAGGING | BS | BS |

TEGN.NR.: A_F_XX_20_C2_03

REV.: 5

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
PILESTREDET 75B (NORA)
Pilsetredet 75B, 0354 Oslo
GNR: 214 BNR: 286

LOKALISERINGSFIGUR:




ENTREPRENØR:
AF Bygg Oslo
del av AF Gruppen Norge AS
Org.nr.: 938 333 572
Telefon: (+47) 22 88 11 00
Besøksadresse: Hesjaveien 15, 0663
Postadresse: PBO272 Etterstad, 0603 Oslo

AF Bygg Oslo


Sweco Architects AS
Norbygata 14, 0187Oslo
+47 22 71 70 70 swa-oslo@sweco.no


TEGNINGSSTATUS:
GJENNOMFØRING

FORMAT: A1

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
FASADE MOT ØST BYGG C2
DEL 1

PROSJ.NR.: 77900347

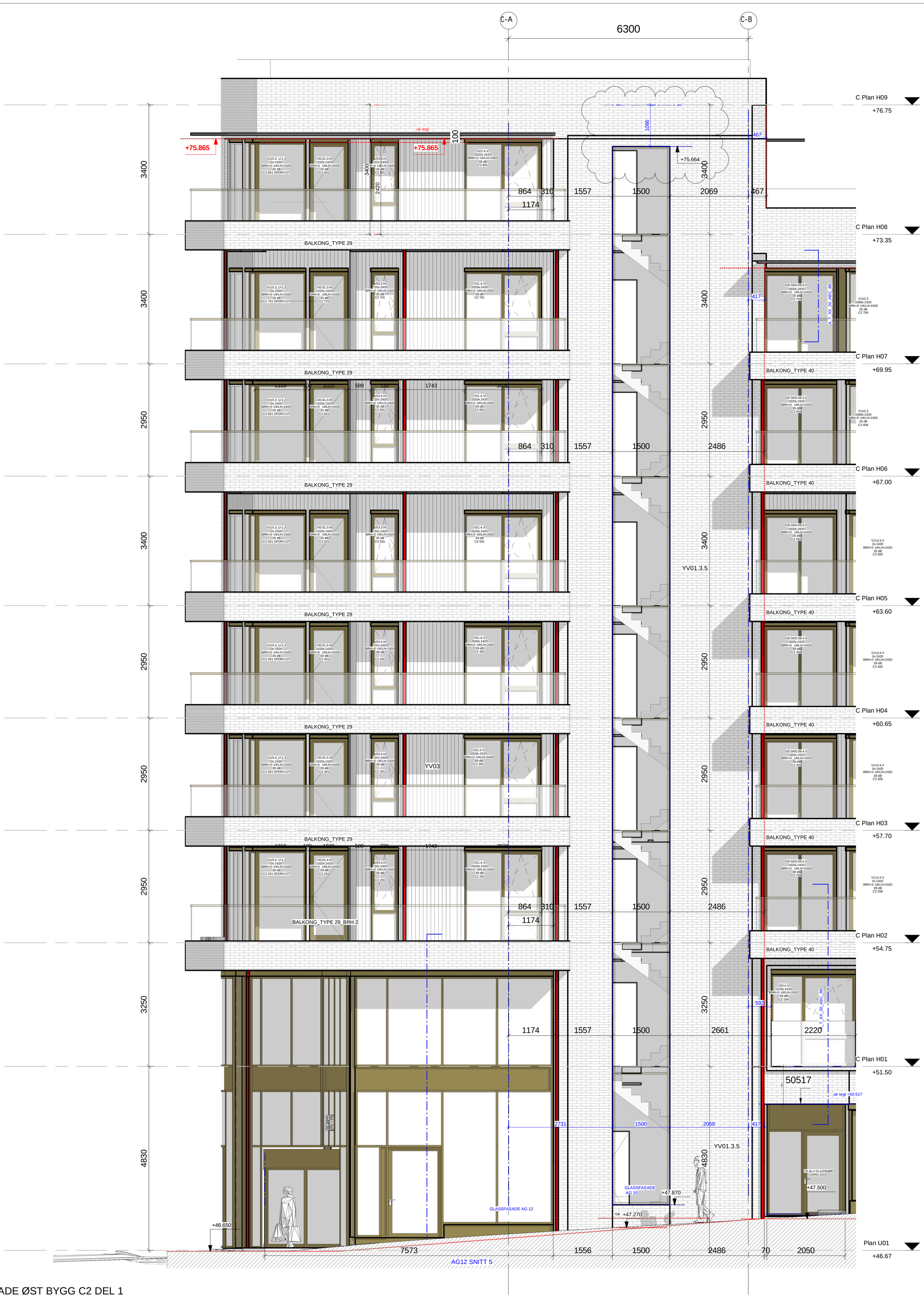
DATO: 02.09.24

TEGN./KONTR.: HSA / BS

SKALA: 1 : 50

REV.: 5

TEGN.NR.: A_F_XX_20_C2_03




FASADE ØST BYGG C2 DEL 1
1 : 50

FILARKIV: C:\Users\Noa050\Documents\PILESTREDET 75 - SENTRALFIL REVIT23_betina.schubertGL9AG.rvt

: OTADSTIF RKSTU 20 19 90 5202 21 01

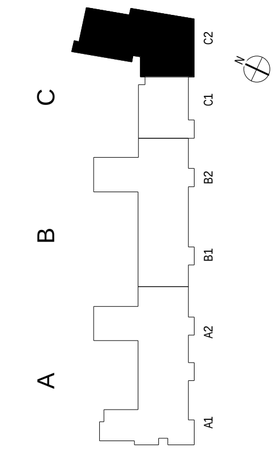
| REV | DATO | BESKRIVELSE | SIGN |
|---|---|---|---|
| 4 | 10.12.25 | MÅLSETTING TAGGING FASADE | BS |
| 3 | 06.10.25 | Dalux 1971 ok glassfasade senket 106mm | BS |
| 2 | 11.04.25 | justeringer i sammenheng med teglmøte 11.04.25 | BS |
| 1 | 21.03.25 | VINDUSTAGGING | BS |

TEGN.NR.: A_F_XX_20_C2_04

REV: 4

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
PILESTREDET 75B (NORA)
Pilsetredet 75B, 0354 Oslo
GNR: 214 BNR: 286

LOKALISERINGSFIGUR:




ENTREPRENØR:
AF Bygg Oslo
del av AF Gruppen Norge AS
Org.nr.: 938 333 572
Telefon: (+47) 22 88 11 00
Besøksadresse: Hrsjurien 15, 0663
Postadresse: Pb0272 Etterstad, 0603 Oslo

AF Bygg Oslo


Sweco Architects AS
Norbygata 14, 0187Oslo
+47 22 71 70 70 swa-oslo@sweco.no


TEGNINGSSTATUS:
GJENNOMFØRING

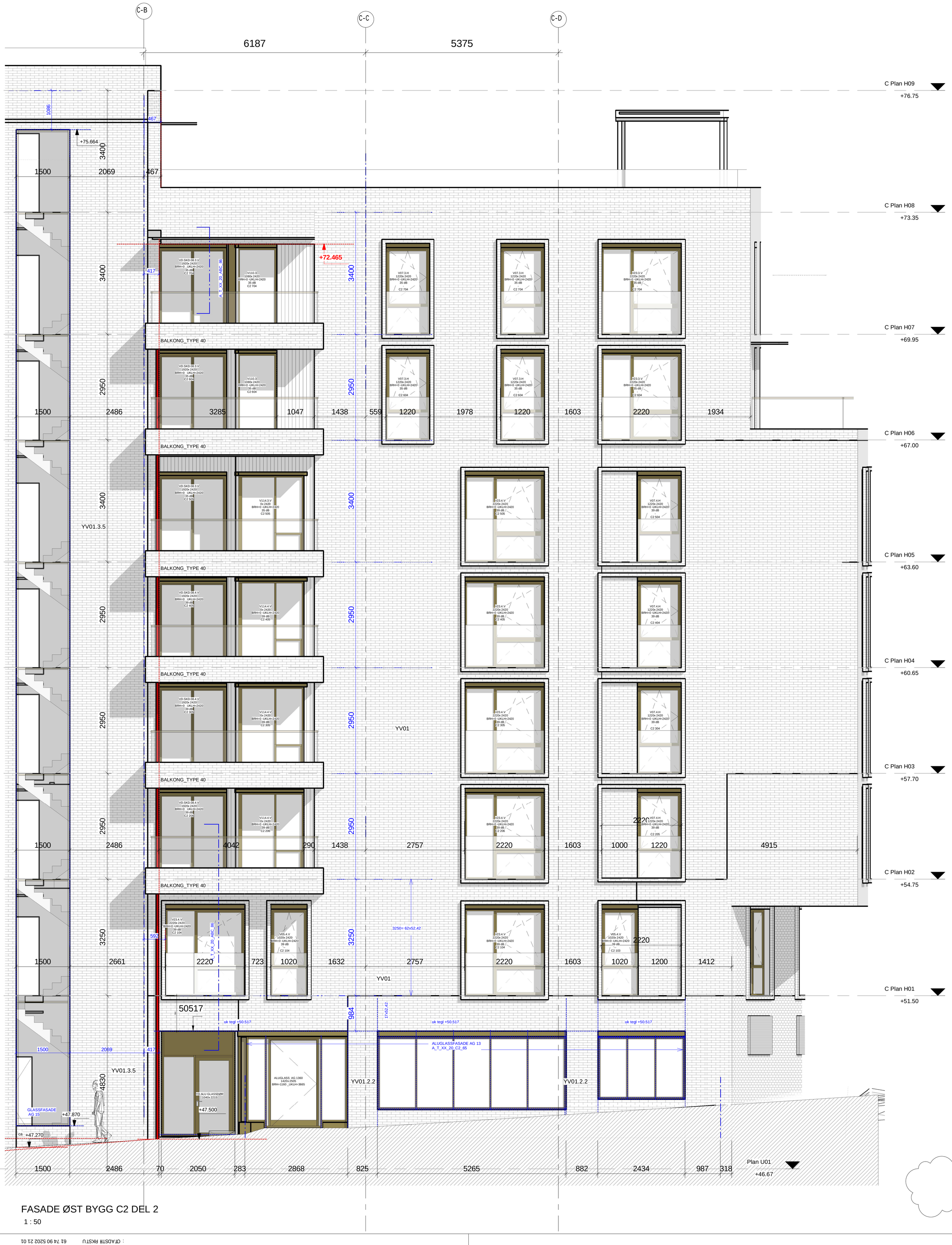
FORMAT: A1

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
FASADE MOT ØST BYGG C2
DEL 2

PROSJ.NR.: 77900347
DATO: 02.09.24
TEGN./KONTR.: HSA / BS
SKALA: 1 : 50

TEGN.NR.: A_F_XX_20_C2_04

REV: 4




FASADE ØST BYGG C2 DEL 2

1 : 50

FILARKIV: C:\Users\Vna050\Documents\PILESTREDET 75 - SENTRALFIL REVIT23_bettina.schuberGL9AG.rvt

OPPDATERT: 61 74 90 5202 21 01

UTSKRIFTSDATO: 10.12.2025 09:08:56

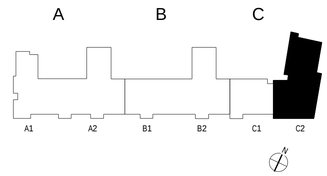



| REV | DATO | BESKRIVELSE | SIGN | KNTR |
|---|---|---|---|---|
| 3 | 10.12.25 | MÅLSETTING TAGGING FASADE | BS | BS |
| 2 | 30.07.25 | DIVERSE JUSTERINGER | BS | BS |
| 1 | 21.03.25 | VINDUSTAGGING | BS | BS |

TEGN.NR.: A_F_XX_20_C2_05 — REV.: 3

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
**PILESTREDET 75B (NORA)**
Pilsetredet 75B, 0354 Oslo
GNR: 214 BNR: 286

LOKALISERINGSFIGUR:





ENTREPRENØR:
**AF Bygg Oslo**
del av AF Gruppen Norge AS
Org.nr.: 938 333 572
Telefon : (+47) 22 88 11 00
Besøkadresse : Inspurten 15, 0663
Postadresse : PB6272 Etterstad, 0603 Oslo

Bygg Oslo

**Sweco Architects AS**
Norbygata 14, 0187Oslo
+47 22 71 70 70 swa-oslo@sweco.no

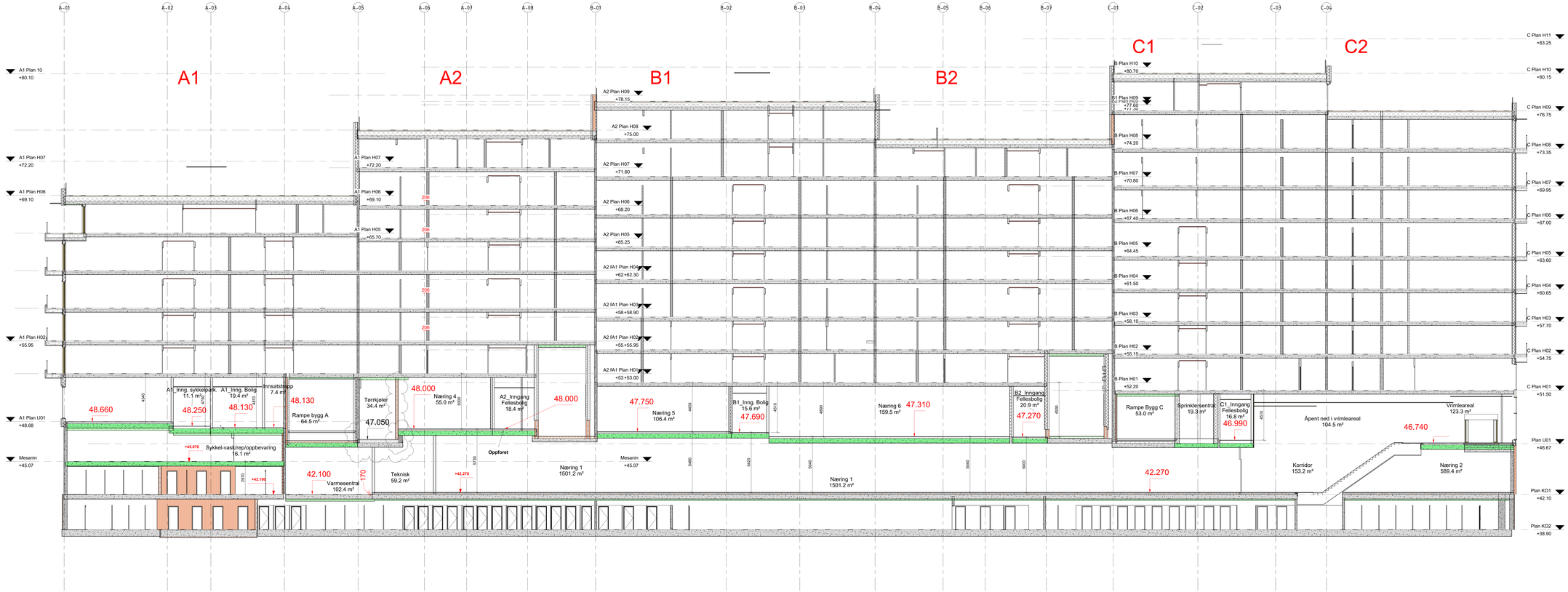

TEGNINGSSTATUS: GJENNOMFØRING — FORMAT: A1

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
FASADE MOT VEST BYGG C2

| PROSJ.NR.: | DATO: | TEGN./KONTR.: | SKALA: |
|---|---|---|---|
| 77900347 | 02.09.24 | HSA / BS | 1 : 50 |

TEGN.NR.: A_F_XX_20_C2_05 — REV.: 3

FILARKIV: C:\Users\Noa050\Documents\PILESTREDET 75 - SENTRALFIL REVIT23_bettina.schubertGL9AG.rvt




Koter plan U1 mot Sporveisgata
1 : 100

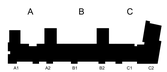
# Foreløpig

| REV | DATO | BESKRIVELSE | SIGN |
|---|---|---|---|
| 4 | 04.12.25 | Dekkekant i terrkjeler Pil. RIB.Oppbygging dekke terrkjeler justert.Støtte e.innvilddsregning | HSA BS |
| 3 | 17.06.25 | Justering av kote i vrimleareal | BS HSA |
| 2 | 02.06.25 | A01 ok ij.møte 170mm. | BS HSA |
| 1 | 12.02.25 | Iso i oppbygging av dekke næringsareal i bygg A mot uteareal. Endring av U-verdi i samsvar med ij.møte 11.02.25. Koter OKFG justert. | BS HSA |

TEGN.NR.: A_S_XX_20_ABC_00 | REV.: 4

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
PILESTREDET 75B (NORA)
Pilestredet 75B, 0354 Oslo
GNR: 214 BNR: 286

LOKALISERINGSFIGUR:




BYGGHERRE:
PILESTREDET 75 AS

Sweco Architects

TEGNINGSSTATUS: GJENNOMFØRING ARBEIDSTEGNING | FORMAT: A1L

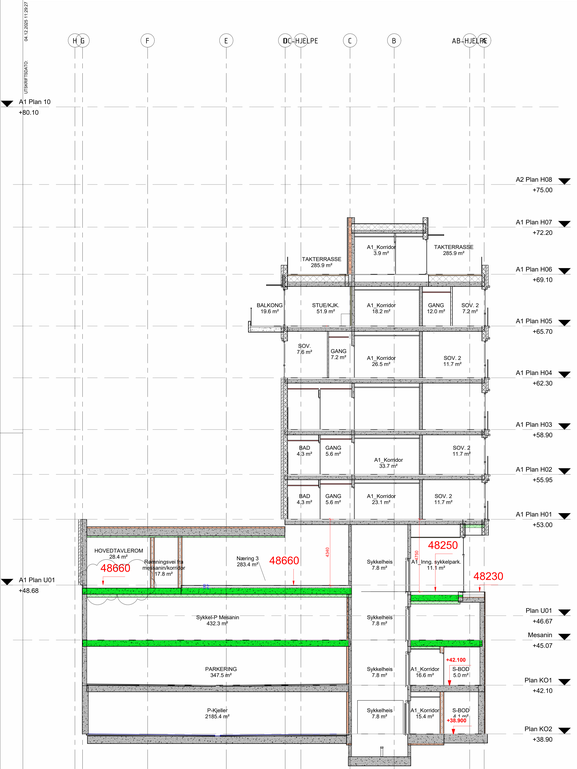
TEGNINGSNAVN/TITTEL:
OKFG DEKKER PLAN U1 MOT SPORVEISGATA

| PROSJ.NR: | DATO: | TEGN.KONTR. | SKALA: |
|---|---|---|---|
| 2213 | 01/15/25 | HSA / BS | 1 : 100 |

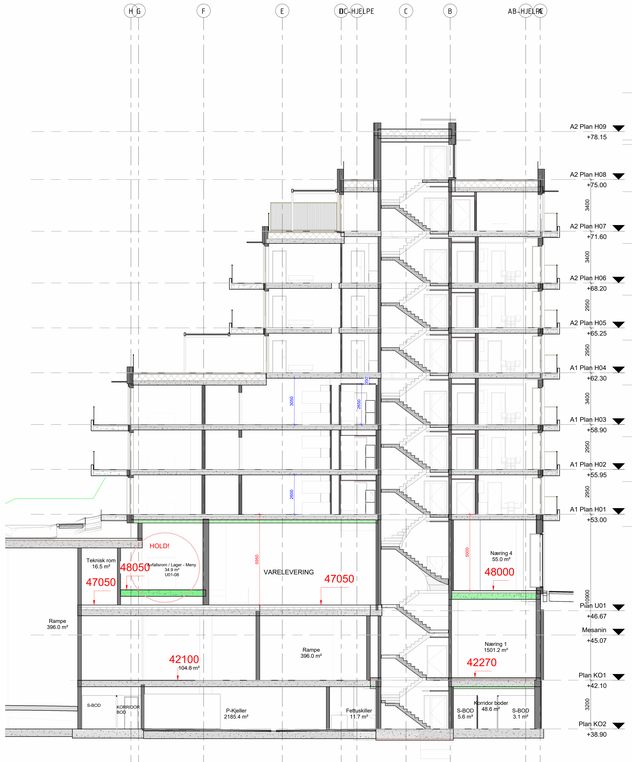
TEGN.NR.: A_S_XX_20_ABC_00 | REV.: 4

FILARKIV:

C:\Users\NOA0ST\Documents\PILESTREDET 75 - SENTRALFIL REVIT23_Henriette_ps1.rvt



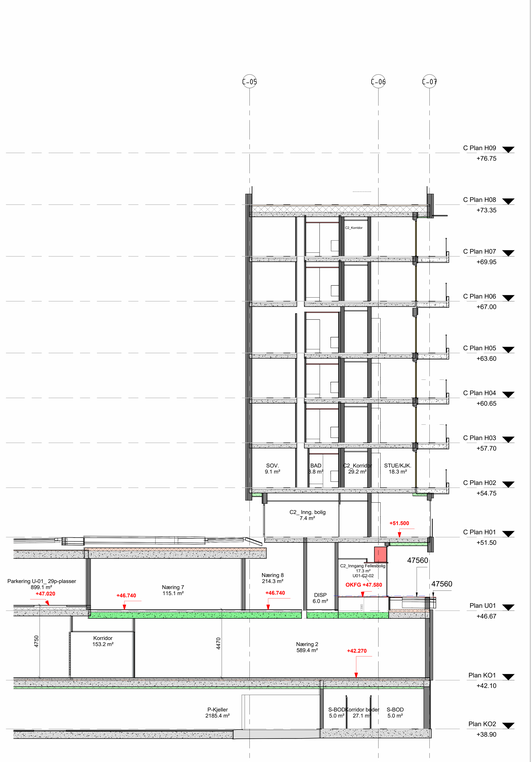

koter plan U01 mot sporveisgata tverrsnitt 1
1 : 100




koter plan U01 mot sporveisgata tverrsnitt 2
1 : 100




koter plan U01 mot sporveisgata tverrsnitt 3
1 : 100



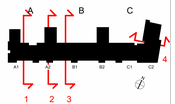

koter plan U01 mot sporveisgata tverrsnitt 4
1 : 100

| REV. | DATO | BESKRIVELSE | SIGN/ ANTB |
|---|---|---|---|
| 5 | 04.12.25 | Kote OKFG justert til OK konstruktivdekke /bære arbeidstegning | HSA BS |
| 4 | 26.08.25 | C3 justering kote inngang 47.58 | BS HSA |
| 3 | 03.07.25 | Rømre i plan K02 supplert på snitt | HSA HSA |
| 2 | 12.06.25 | Justering av kotesetting | HSA HSA |
| 1 | 02.06.25 | KO1 ut fg.arbe 170mm | BS HSA |

TEGN.NR.: A_S_XX_20_ABC_01 REV.: 5

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
PILESTREDET 75B (NORA)
Pilestredet 75B, 0354 Oslo
GNR: 214 BNR: 286

LOKALISERINGSFIGUR:




BYGGHERRE:
PILESTREDET 75 AS

Sweco Architects

TEGNINGSSTATUS: GJENNOMFØRING ARBEIDSTEGNING FORMAT: A1L

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
OKFG DEKKER PLAN U1 MOT SPORVEISGATA TVERRSNITT

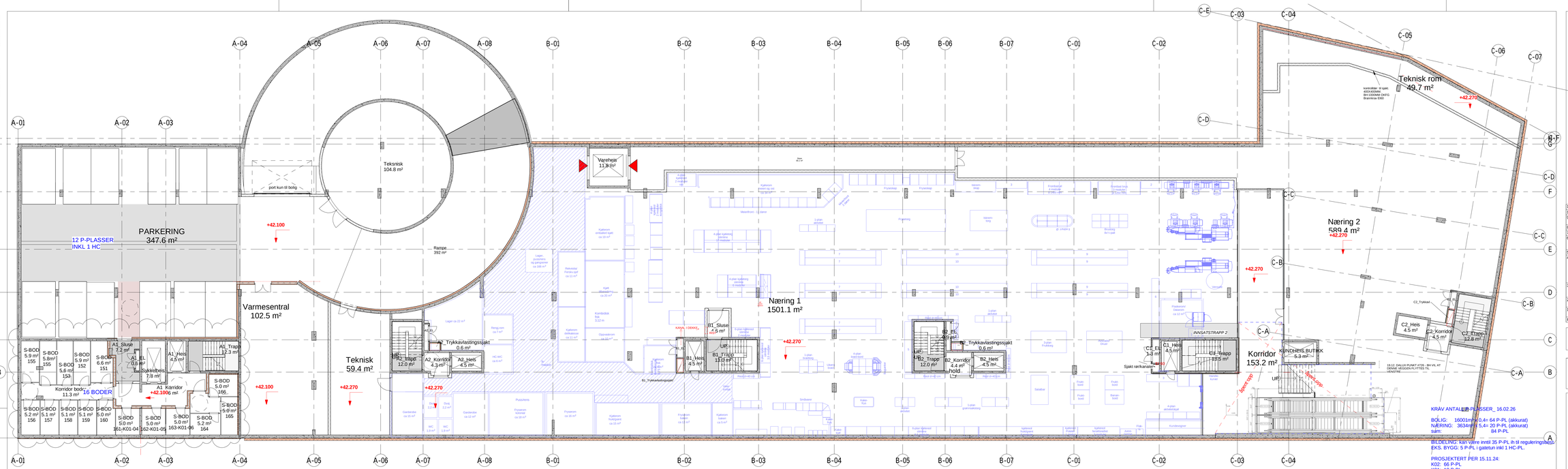
| PROSJ.NR: | DATO: | TEGN./KONTR. | SKALA: |
|---|---|---|---|
| 2213 | 04/25/25 | HSA / BS | 1 : 100 |

TEGN.NR.: A_S_XX_20_ABC_01 REV.: 5

04.12.2025 11:29:27
Uplotet/Skalert
FILARKIV:
C:\Users\NOADS1\Documents\PILESTREDET 75 - SENTRALFIL REVIT23_Henriette_jst.rvt

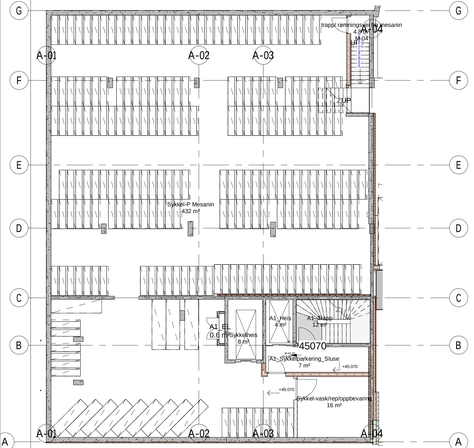
16.02.2026 11:04:27

UTSKRIFTSDATO:




1 Plan K01

1 : 125




2 Plan Mesanin

1 : 125

| REV. | DATO | BESKRIVELSE | SIGN | KNTR |
|---|---|---|---|---|
| 11 | 16.02.23 | boder ommummerert | BS | BS |
| 10 | 16.01.25 | Boder oppdatert_messanin tilføyd_ M1:125 | BS | BS |
| 9 | 06.10.25 | Div. justeringer i detaljprosjektering. Underlag til RIB. | BS | HSA |
| 8 | 22.09.25 | flytting sykler til K-02 etter møtet fjernvarme | BS | BS |
| 7 | 19.08.25 | Justert iht. RIB . Datur 1429 | BS | HSA |
| 6 | 01.07.25 | Bet. vegg justert til lecavegg iht. RIB. Lecavegg justert iht. kanal. Inspeksjonsluke supplert, possjon luker justert. | HSA | HSA |
| 5 | 24.04.25 | oppdatering i sammenheng med utlegg av detjaner | BS | BS |
| 4 | 28.03.25 | møte tekniske løninger 02.07.24 Nadder<br>herdet vegg justert i plassering av vegg, ny vegg sjakt/vegg akse C-E flyttet ut 120mm, tilgjenlet RIB #9122 Dør justert i dialog med RIVI og RIE/ justering vegger, boddsarrelse justert | BS | BS |
| 3 | 15.11.24 | K-01_flytting av HC-glass fra K-01 til K-02, tilpasning RIB #440, vegg akse C-E justert i iht til byggegrense, boder nummmerert, | BS | BS |
| 2 | 28.08.24 | RULLETRAPP OG GRUVE RULLETRAPP JUSTERT, SLUSE C-2 | BS | BS |
| 1 | 20.08.24 | MØTE TEKNISKE ROM OG BRANNSPØRSMÅL 20.08.24 | BS | BS |

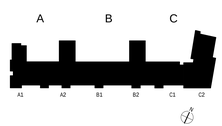
TEGN.NR.: A_P_K01_20_ABC_01_ REV: 11

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:

Pilsetredet 75B, 0354 Oslo

GNR. 214 BNR. 286

LOKALISERINGSFIGUR:




KRÅV ANTALL P-PLASSER_ 16.02.26

BOLIG: 16001m²/ 0,4= 64 P-PL (akkurat)
NÆRING: 3634m²/ 5,4= 20 P-PL (akkurat)
sum: 84 P-PL

BEDELING: kan være inntil 35 P-PL ih til reguleringsplan
EKS. BYGG: 5 P-PL i gateun inkl 1 HC-PL.

PROSJEKTERT PER 15.11.24:
K02: 66 P-PL
K01: 12 P-PL
U01: 29 P-PL
sum 107 P-PL (prosjektert i rammesøknad 112 P-PL)

derav anntal HC-PL=5% av 107= 5,3, prosjektert 6 stk

K01 (12pl): tenkt for næring-ansatte
U-01(29pl): næring rest 8pl, bildeling 21pl
U-02 (66pl): bolig

ANTALL BODER: 16.02.26
K01: 16
K02: 150
SUM 166 (ANTALL LEIL=165)

ANTALL LEILIGHETER UNDER 50M²= 51 STK
ANTALL BODER MELLOM 2,5 OG UNDER 5M² = 41STK

BODER K01_

| Level | Name | Ant. | Area | NR |
|---|---|---|---|---|
| Plan K01 | S-BOD | 1 | 5,9 m² | 151 |
| Plan K01 | S-BOD | 1 | 5,8 m² | 152 |
| Plan K01 | S-BOD | 1 | 5,9 m² | 153 |
| Plan K01 | S-BOD | 1 | 5,9 m² | 154 |
| Plan K01 | S-BOD | 1 | 5,9 m² | 155 |
| Plan K01 | S-BOD | 1 | 5,1 m² | 156 |
| Plan K01 | S-BOD | 1 | 5,1 m² | 157 |
| Plan K01 | S-BOD | 1 | 5,1 m² | 158 |
| Plan K01 | S-BOD | 1 | 5,1 m² | 159 |
| Plan K01 | S-BOD | 1 | 5,0 m² | 160 |
| Plan K01 | S-BOD | 1 | 5,0 m² | 161-K01-04 |
| Plan K01 | S-BOD | 1 | 5,0 m² | 162-K01-05 |
| Plan K01 | S-BOD | 1 | 5,0 m² | 163-K01-06 |
| Plan K01 | S-BOD | 1 | 5,2 m² | 164 |
| Plan K01 | S-BOD | 1 | 5,0 m² | 165 |
| Plan K01 | S-BOD | 1 | 5,0 m² | 166 |
| 16 | | | | |

PARKERING K01

| Family | Level |
|---|---|
| ARC_Parkering_5000x2500 | Plan K01 |
| ARC_Parkering_5000x2500 | Plan K01 |
| ARC_Parkering_5000x2500 | Plan K01 |
| ARC_Parkering_5000x2500 | Plan K01 |
| ARC_Parkering_5000x2500 | Plan K01 |
| ARC_Parkering_5000x2500 | Plan K01 |
| ARC_Parkering_5000x2800 | Plan K01 |
| ARC_Parkering_5000x2800 | Plan K01 |
| ARC_Parkering_5000x2800 | Plan K01 |
| ARC_Parkering_5000x2800 | Plan K01 |
| ARC_Parkering_5000x3000 | Plan K01 |
| ARC_Parkering_5000x3000 | Plan K01 |
| Grand total: 12 | |

ENTREPRENØR:

AF Bygg Oslo

AF Bygg Oslo

AF av W. Eriksen Norge AS
Org.nr.: 938 333 572
Telefon: (+47) 22 88 11 00
Besøksadresse : Ingvald Ystads vei 1, 0663 Oslo
Postadresse : Postboks 6662 St. Olavs plass, 0129 Oslo


Sweco Architects AS
Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70 www.sweco.no/sweco-architects


TEGNINGSSTATUS: GJENNOMFØRING

FORMAT: A1-1260

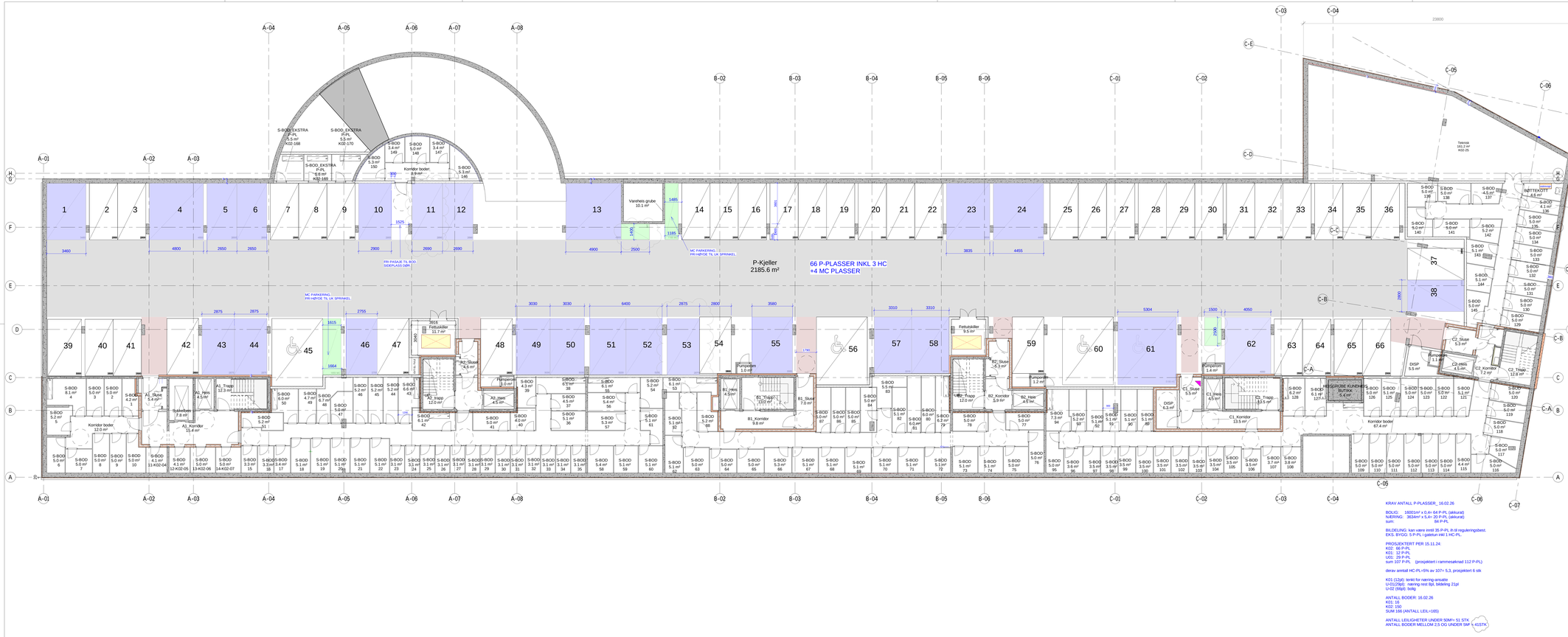
TEGNINGSNAVN/TITTEL: PLAN KJELLER 01 OVERSIKT

| PROSJ.NR.: | DATO: | TEGN./KONTR.: | SKALA: |
|---|---|---|---|
| 2213 | 08/27/24 | BS / BS | 1 : 125 |

TEGN.NR.: A_P_K01_20_ABC_01_ REV: 11

FILARKIV:

C:\Users\hoat050\Documents\PILESTREDET 75 - SENTRALFIL REVIT23_bettina.schubert\GL9AG.rvt


P-Kjeller
2185.6 m²
66 P-PLASSER INKL 3 HC
+4 MC PLASSER
MC PARKERING
FRI HØYDE TIL UK SPRINKEL
FRI PASASJE TIL BOD
SIDEPLASS 150
Varmtvannsberedere
Varmtvannsbeholdere
Varmtvannsbeholdere
Varmtvannsbehold

NORA

# Salgsoppgave

**Adresse og matrikkelnummer**
Endelig adresse tildeles senere.
Eiendommen utgjør gnr. 214, bnr. 481, i Oslo kommune, som skal seksjoneres.

**Eier/selger**
Selger er Nora Stensparken AS, org.nr. 929 382 102 som er 100 % eiet av KLP Eiendom Oslo Holding AS. Holdingselskapet er eiet av Kommunal Landspensjonskasse Gjensidig Forsikringsselskap (KLP).

**Hjemmelshaver**
Hjemmelshaver til eiendommen er Pilestredet 75 C AS, som er 100% eiet av KLP Eiendom Oslo Holding AS.

**Tomt og grunnareal**
Tomten har et areal på til sammen ca. 4 550 kvm. Det tas forbehold om eiendommens størrelse som følge av at fradelingen er gjennomført som kontorforretning. Endelige merking av grenser og fastsetting av tomteareal skjer først etter at bygget er oppført og tomten er arrondert/opparbeidet.

**Bebyggelse**
Planlagt bebyggelse er på til sammen ca. 20 000 kvm BRA i tillegg kommer arealer under terreng. Det er planlagt ca.165 selveierleiligheter (2-5 roms) i ny bebyggelse som med opp-/nedtrappinger varierer mellom 3 og 10 etasjer - og med flere felles takhager/takterrasser. Den nye bebyggelsen danner rammen om tre indre gårdsrom med felles utearealer for boligene. Det blir to åpne trappeforbindelser gjennom bebyggelsen fra Sporveisgata til gårdsrom og videre til allment gatetun. Den ene trappeforbindelsen og videre passasje blir allment tilgjengelig. Leilighetene ligger fra 2. etasje sett fra Sporveisgata og Pilestredet. Boliginnganger blir fra både gateplan og gårdsrom.

I tillegg blir det lokaler for diverse næring på gateplan langs Pilestredet/Sporveisgata, i 2. etasje på hjørne Pilestredet x Sporveisgata samt deler av kjeller. Næringens innhold er ikke bestemt, men det ønskes forretninger/dagligvarebutikk, bevertning, tjenesteyting og (mulig) bildeling/bilutleie etc.

Som del av utbyggingen blir det etablert et allment tilgjengelig gatetun/«torg» mellom bevaringsverdig bebyggelse på naboeiendommen.

**Kjellerarealer: Parkeringsplasser / Sportsboder / Fellesarealer / Næring**
Sports-/lagringsbod: Alle leilighetene har bruksrett til en egen sportsbod/lagringsbod i kjeller (kjellernivå 2). Heis fra leilighetsplan. Sykkelheis fra gateplan i Sporveisgata går også til kjellerplan for sport-/lagringsboder.

Sykkelparkering: Stort, innvendig sykkelparkeringsanlegg reservert for leilighetene. Sykkelparkeringen inkluderer plass for sykkelvask og vedlikehold/reparasjoner. Anlegget ligger på egen mesaninetasje og er dimensjonert for ca. 430 sykler, inkludert plasser for lastesykler. Det blir egen inngang med sykkelheis fra Sporveisgata. Sykkelheisen går ned til kjellerplan med sports-/lagringsboder. I tillegg noen utvendige sykkelplasser i gårdsrom.

Garasje/parkering for bil: Leilighetene selges uten parkeringsplass. Inntil 64 parkeringsplasser (per 05/2024) i kjeller kan etter særskilt avtale kjøpes til fast pris (se prisliste). 5-roms, 4-roms og 3-roms leiligheter større enn 83 BRA-i har fortrinnsrett til kjøp av parkeringsplass. Parkeringsplassene vil ha bredde på ca. 2,5 m og lengde ca. 5,0 m som standard, i tråd med Sintef Byggforskserien detaljblad 312.130 (mars 2015) som var gjeldende ved rammetillatelse (06/2023). Det vil også være bredere parkeringsplasser – opptil 4,8 m, samt HC-plasser - se prisliste for nærmere informasjon. HC-plasser prioriteres til kjøper med dokumentert behov. Eventuelle kjøpere av HC-plass uten dokumentert behov, må være forberedt på internt bytte av parkeringsplass uten at

det utløser krav på vederlag. Det forutsettes at kjøper før kjøp av garasjeplass, foretar en særskilt vurdering av eget kjøretøy i forhold til opplyst størrelse for parkeringsplasser. Alle garasjeplasser leveres med el-ladepunkt.

Parkeringsanlegget i nedre kjelleretasje blir hovedsakelig for boligene og noen næringsplasser. Dette planlegges organisert som en egen seksjon, med en sameieandel pr. parkeringsplass. Parkeringsseksjonens andel av eierseksjonssameiets kostnader og drift/vedlikehold av seksjonen skal dekkes av andelseierne i denne. Øvrige sameiere vil ha vederlagsfri adkomstrett gjennom garasjeseksjonen til boder, tekniske anlegg og for rømning. Det vil bli vedtektsfestet og evt. bli tinglyst bestemmelser som sikrer at parkeringsplassene/sameieandel i parkeringsseksjonen må knyttes til seksjon i sameiet, og ikke kan selges til andre/eksterne eller beholdes ved salg av boligseksjonen.

For øvrig vises det til den til enhver tid gjeldende gateparkering i området og at planlegges for inntil 5 kommersielle p-plasser i allment tilgjengelig gatetun på naboeiendommen.

Utbygger har planer om å leie ut deler av næringsarealene til virksomhet innen bildeling/bilutleie. Det er avsatt arealer til dette, men endringer kan forekomme.

Fellesarealer og næring: I kjelleretasjene vil diverse fellesarealer, fellesfunksjoner/tekniske anlegg, varelevering, næring, boder, sykkelparkering, p-plasser mv. bli etablert. Kjellereiendommen er ikke ferdig arrondert og organisert, og kan inngå i hele eller deler av Eiendommen som en eller flere seksjoner, som fellesareal mellom alle eller deler av sameierne eller fradeles som en egen anleggseiendom som vil strekke seg under, og betjene andre eiendommer.

Selger står fritt til å gjennomføre den organisering og arrondering av tomten og kjellereiendommen som Selger anser mest hensiktsmessig. Sameiet og/eller Kjøper er forpliktet til å samtykke i delings-/ sammenslåingsprosesser i den grad sameiets og/eller Kjøpers samtykke er nødvendig. Dette skal ikke medføre justering av avtalt kjøpesum.

**Tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser)**

Utskrift av grunnboken, og de tinglyste heftelsene, for gnr. 214 bnr. 481 datert 24.08.2026 (heftelser som vil gjelde for Eiendommen når den er fradelt) følger vedlagt. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i dette. Boligen overdras fri for panteheftelser. Boligen overdras for øvrig med de tinglyste rettigheter og forpliktelser som fremgår av grunnboken.

Tinglyste servitutter på eiendom gnr. 214, bnr. 481 er i sin helhet tilgjengelig hos megler.

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommen gnr. 214, bnr. 481 (som delvis kan inngå i kjellereiendommen etter ferdigstilt eiendomsorganisering):

**Heftelser i eiendomsrett:**

- 1917/912571-1/105 01.02.1917 ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om byggeforbud på deler av eiendommen
- 1932/990766-1/105 18.06.1932 BEST OM GARASJE/PARKERING
- 1941/301249-1/105 01.04.1941 ERKLÆRING/AVTALE Gårdsnummer 214, Bruksnummer 286 i 0301 OSLO kommune Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
  GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
- 1948/301358-1/105 28.04.1948 ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
  GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
- 1952/300592-1/105 05.03.1952 ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
- 1982/511602-1/105 11.11.1982 ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

- 1990/8687-1/105 06.02.1990 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Med flere bestemmelser Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
  GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
- 1990/47883-1/105 09.08.1990 ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 465 Rett til kjørbar adkomst på visse vilkår Kan ikke avyses uten samtykke fra Oslo bygningsråd
  GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
- 1990/47883-5/105 09.08.1990 ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 327 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 465 Felles vann og avløpsanlegg m.v. Kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo bygningsråd.
- 1991/9282-1/105 20.02.1991 ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 327 Vedr. veirett med div. best.
- 1994/71172-1/105 12.12.1994 BEST. OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 463 Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan- og bygningsetaten
- 2002/74836-1/105 14.11.2002 BEST. OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0 SNR: 1 til 65 Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten.
- 2002/74836-2/105 14.11.2002 ERKLÆRING/AVTALE Gårdsnummer 214, Bruksnummer 286 i 0301 OSLO kommune
  Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
  GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
- 2003/27031-1/105 08.05.2003 ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 465 Bestemmelse om adkomstrett Med flere bestemmelser Bestemmelse om veg
- 2019/1276282-1/200 28.10.2019 21:00 ERKLÆRING/AVTALE Rett til ferdsel og opphold Rett til bruk av gangforbindelse Rettighetsahver er allmenheten Erklæringen kan ikke endres uten Oslo kommune sitt samtykke Med flere bestemmelser KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420
- 2025/1091434-1/200 15.09.2025 21:00 BRUKSRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 286 Rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420 2025/1091434-3/200
- 15.09.2025 21:00 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 286 Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler Bestemmelse om grøfter/kummer KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420
  **GRUNNDATA**
- 2025/1091400-1/200 15.09.2025 21:00 REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 286
  **EIENDOMMENS RETTIGHETER Servitutter:**

- 2025/1091434-2/200 15.09.2025 21:00 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 286 Rett til å ha balkonger hengende KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420
  GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**Utinglyste forpliktelser**
Sameiet blir et kombinasjonsbygg med boliger og næring. Fellesarealer som betjener boligene, så som boligenes felles inngangspartier og trappeløp/heiser, anlegg for sykkelparkering med sykkelheis, takhager/takterrasser og utearealer i gårdsrom, vil være eksklusive for boligene. Alle seksjonseierne i sameiet har imidlertid uten vederlag rett til bruk av alle fellesarealer for nødvendig tilgang til tekniske anlegg og for brannadkomst/rømning. Alle seksjonseierne skal også ha rett til adkomst via garasjer til sportsboder, tekniske anlegg og for brannadkomst/rømning.

Det kan for øvrig bli tinglyst og/eller vedtektsfestet diverse nødvendige erklæringer om bruksretter, adkomst, infrastruktur, videre utbygging i området, felles rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer og teknisk infrastruktur (inkl. kostnadsdeling), drifts-/leverandøravtaler mv.

Kjøperen kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysing av nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Kjøper aksepterer videre at eiendommen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlige myndigheter krever det.

**Byggemåte**
Bæresystemet utføres i all hovedsak i plasstøpt betong og stål. Dekkene i leilighetene leveres med platten-dekker som gir synlig v-fuge i himling. Trapper, balkonger og bærende etasjevegger kan leveres som betongelementer. Yttervegg leveres som klimavegg i hovedsak som isolert bindings-verksvegg i tre med teglkledning. Byggene skal hovedsakelig få fasader i tegl.. Det er tenkt variasjon mellom hvert bygg, både hva gjelder farger og detaljer. Enkelte felt skal utføres i relieff for å skape et spill og understreke inndelinger og skifte av struktur i fasaden. Det leveres trekledning på balkongene. Balkongrekkverk utføres som innspent glassrekkverk i glass med aluminiumsprofil på toppen. Dekkeforkanter / brystning utføres med tegl på utside (fasade)
og vedbehov fibersementplate på innside. Innvendige vegger bygges med stendere i tre eller stålprofiler og kles med gipsplater. Alle innervegger isoleres. Skillevegger mot naboleiligheter/fellesareal består av enten betongvegger eller lydvegger med stendere/isolasjon og gips. Det blir betongvegger mot heis- og trappekjerner. Overflatebehandling som beskrevet i romskjema.

Integrert hybelløsning: Utvalgte leiligheter, markert med (H) i prislisten for salgstrinn 2, kan leveres med integrert hybelløsning mot pristillegg. Hybelløsningen er prosjektert som en integrert del av leiligheten og er ikke ment å utgjøre en selvstendig boenhet eller egen seksjon. Løsningen vil ikke oppfylle alle tekniske krav som gjelder for separate boenheter, herunder lydkrav. Eier kan benytte hybeldelen som del av egen bolig eller leie den ut.

Reguleringsplanen åpner for kombinasjonsbolig med integrert utleieenhet. Hybelløsningen avviker fra innsendte søknadstegninger og levering er derfor betinget av nødvendig godkjenning fra Oslo kommune. Dersom nødvendig myndighetsgodkjenning mot formodning ikke oppnås, har kjøper rett til enten å fastholde kjøpet uten hybelløsningen uten pristillegget eller fratre kjøpet i sin helhet uten kostnad.

Se prislisten, aktuell salgstegning og **«Leveransebeskrivelse – integrert hybelløsning»** for nærmere informasjon om løsning, bestilling, myndighetsforbehold, tekniske forhold og begrensninger.

**Reguleringsplan og -bestemmelser**
Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger som vedlegg til denne salgsoppgaven. NORA Bolig ligger i et område som er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg U3, fremtidig (utviklingsområde Akerselva og andre områder) i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål kombinert bebyggelse og anleggsformål i reguleringsplan S-5107, vedtatt 16.12.2020. NORA Bolig utgjør boligdelen av Felt B, der reguleringen legger til rette for ny bebyggelse over 3 til 10 etasjer. Reguleringshøyder k67,2-k84,3.

Ifølge reguleringen skal det ikke være boenheter i første etasje mot Sporveisgata og Pilestredet. I 1. etasje (Felt B) og underetasje/kjellere (Felt I) tillater reguleringen en rekke næringsformål, herunder forretning, bilutleie, undervisning, kultur, tjenesteyting, kontor, bevertning etc. Trappegjennomgang (øst) fra Sporveisgata til øvre gårdsrom skal være allment tilgjengelig.

I samme reguleringsplan er naboeiendom regulert til bl.a. gatetun tilgjengelig for beboere og allmenheten, bevaring av bebyggelse/kulturmiljø og større arealer og uteoppholdsarealer til eksisterende Rosenborg barnehage.

Det gjøres oppmerksom på at det tidligere har foreligget regulering for to boligblokker med kote 71,6 på naboeiendommen gnr. 214 bnr. 286. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=4073152
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/#596941,6642882,7

Sporveisgata 21 eies i dag av KLP. Bygget har behov for renovering, og det kan også være aktuelt med riving og gjenoppføring. Det foreligger per i dag ikke avklarte planer for tiltakets omfang eller utforming, og endringer kan derfor forekomme.

**Andre offentlige planer**
Fagerborg/Bislett er et område under utvikling og det understrekes at endringer av området vil skje. Selger eier også andre eiendommer i området, og utelukker ikke fremtidig utvikling av disse. Det foreligger per nå ikke konkrete planer om slik utvikling. Byggearbeider, som blant annet bringer med seg støy, støv, redusert fremkommelighet med mer, må påregnes på naboeiendommer og i nærområdet. Selger har intet ansvar for eventuelle ulemper som følger av at utbyggingsplanene i området endres. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via bl.a. Oslo kommune v/Plan og bygningsetaten.

**Salgsstart**
Ved salgsstart gjelder et eget regelsett beskrevet i dokumentet «budregler salgsstart». Dokumentet er under salgsstarten tilgjengelig for nedlasting via www.nora-bolig.no eller kan fås ved henvendelse til megler. Ved inngivelse av bud ved salgsstart bekrefter budgiver at «budregler salgsstart» er lest og akseptert i sin helhet. Ved inngivelse av bud på andre leilighetsalternativer, dersom man ikke får tilslaget på alternativ 1, vil dette foregå etter direkte kontakt med megler der budgiver så bekrefter nytt bindende bud pr SMS via meglers elektroniske system.

**Videresalg/endring av eierskap**
Ved videresalg av kjøpekontrakten skal Kjøper betale kr 50 000,- til Selger for merarbeidet. Det er en forutsetning for selgers samtykke til videresalg at ny kjøper opprettholder delinnbetalinger, overtar bestilte endringer og at selgers standard transportkontrakt benyttes. Det anbefales at prosjektets megler benyttes for videresalg av kontrakt. Selger kan stille visse andre betingelser for gjennomføring av transport. Transportkontrakt må være Selger i hende senest to måneder før varslet overtagelse. Profesjonelle kjøpere har ikke adgang til å transportere kjøpekontrakten. Ved videresalg/direkte overskjøting for profesjonelle, vil det påløpe et gebyr til selger på kr. 50000,-. Signert kontrakt må være selger i hende senest innen (én) måned før varslet overtagelse.

Alle som skal stå som eiere iht kontrakt må være registrert som budgiver og signere bud elektronisk med BankID. Endring av eierskap fra kjøpers side etter budaksept krever transport og vil medføre en transportkostnad på kr. 25 000,- inkl. mva. til megler. Ved hjemmelsendring til nærstående vil det påløpe et honorar på kr. 10 000,- inkl. mva. til megler som innbetales i forbindelse med endringen. Hjemmelsendring må være megler i hende innen to måneder før varslet overtagelse og kan kun omfatte registrert samboer eller familiemedlemmer i rett nedad- eller oppadstigende relasjon.
Megler følger til enhver tid gjeldende lover og forskrifter, og tar forbehold om regelendringer frem mot overtagelsen som gjør at endringer som nevnt ikke kan gjennomføres.

Ved enhver endring/transport kreves selgers samtykke, som kan nekte dette på fritt grunnlag.
Kjøper har ikke anledning til å motsette seg overskjøting av Boligen til seg, dersom endring/transport ikke er godkjent av selger.

**Overtakelse**
Leilighetene i salgstrinn 2 forventes å kunne ferdigstilles fra 1. halvår 2028, leilighetene i salgstrinn 1 forventes å kunne ferdigstilles fra 2. kvartal 2028 uten at dette er å anse som bindende frist for overlevering.

Ca. 10 uker før ferdigstillelse vil selger skriftlig varsle kjøper om endelig overtagelsestidspunkt (overtakelse).

Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll har selger krav på fristforlengelse jf. buofl. § 11. Selger skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til den planlagte perioden for overtagelse.

Forutsatt at det foreligger brukstillatelse vil gjenstående utomhusarbeider og arbeid med næringsseksjonene og fellesarealer ikke være til hinder for at overtakelse gjennomføres.

**Avbestilling**
Kjøper kan avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i Bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. Ved avbestilling gjelder bestemmelsene i buofl. § 53. I et slikt tilfelle skal kjøper dekke hele selgers økonomiske tap.

**Konsesjon**
Kjøp av leilighet er ikke konsesjonspliktig.

**Rammetillatelse og Ferdigattest / brukstillatelse**
Rammetillatelse datert 26.06.2023.
Det er gitt totalt 5 dispensasjoner fra reguleringsplanen og kommuneplanen i rammetillatelsen for NORA Bolig. Rammetillatelsen er vedlagt kjøpekontrakten. Det prosjekteres og bygges i henhold til Byggeteknisk forskrift TEK17. Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på leiligheten senest ved kjøpers overtagelse av leiligheten.

Etter pålegg fra Finanstilsynet rettet mot samtlige meglerforetak (ref. rundskriv 21 / 2011) informeres ved dette om at det per dato for overtakelse av den enkelte boligseksjon ikke vil foreligge ferdigattest, samt at ferdigattest først vil foreligge lang tid etter overtakelse. Bakgrunnen er at deler av de arbeider som er påkrevet for å få ferdigattest, ikke vil være ferdig per dato for overtakelse av den enkelte boligseksjon.

Under henvisning til at selger av den aktuelle boligseksjon er et selskap 100 % eiet av KLP, vurderer megler risikoen for manglende ferdigstillelse av de gjenstående arbeidene samt risikoen for at ferdigattest ikke blir gitt, som liten.

Det presiseres at fremstillingen over ikke har noen innvirkning på selgers forpliktelse til å fremskaffe ferdigattest eller konsekvensene av at ferdigattest ikke foreligger pr. overtakelse.

Kjøper oppfordres til å kontakte megler dersom det skulle foreligge spørsmål til ovennevnte.

**Eier- og organisasjonsform**
Leilighetene vil bli solgt som eierleiligheter og organisert som sameie og følger eierseksjonsloven av 16.juni 2017, nr. 65. Bygget er et kombinasjonsbygg med næring og bolig hvor man bl.a. har stemmerett etter eierbrøk. Næringsarealene vil hovedsakelig ligge i 1. etasje-/underetasje/gateplan og kjeller mot Sporveisgaten og Pilestredet, samt et lokale i 2. etasje på hjørnet Pilestredet/Sporveisgata.

Deler av fellesarealet vil være forbeholdt til eksklusiv bruk, drift og vedlikehold for henholdsvis boligseksjonene og næringsseksjonene, hvilket beskrives nærmere i eierseksjonssameiets vedtekter og/eller ved tinglysing.

Det vil i vedtektene og/eller ved tinglysing bli fastsatt at eierne av boligseksjonene ikke kan motsette seg reseksjonering og ombygging av næringsseksjonene.

Eierseksjonsloven kan i sin helhet, fås ved henvendelse til megler. Loven finnes også på www.lovdata.no.

Sameiet vil bli ledet av et styre fortrinnsvis med representanter fra både bolig- og næringsseksjoner, som velges blant eierne. Styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Selger vil på vegne av sameiet engasjere en forretningsfører/teknisk drifter, med varighet inntil 3 år som vil forestå driften av sameiet innenfor de rammer sameiet vedtar. Selger vil på vegne av sameiet inngå

driftsavtaler med varighet inntil 3 år, eksempelvis avtale vedr. fibernett. Selger forbeholder seg retten til å dele opp prosjektet i flere eierseksjonssameier og/eller gårds- og bruksnumre både over og under bakken, herunder å omdisponere det enkelte areal innenfor tomteområdet slik at areal som er godkjent til næringslokaler gjøres om til ytterligere boligareal, at boligarealer endres til næringsareal, eller at boligsammensetningen endres (f. eks ved at leiligheter slås sammen eller deles, en storhandel fører til endring av boligmiksen e.l). Selger forbeholder seg videre retten til å justere størrelsen på det enkelte sameie i forhold til hva som er hensiktsmessig med hensyn til utbyggingstakt, fremtidig drift og bruksrettigheter.

**Vedtekter**
Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet. Vedlagt salgsoppgaven følger foreløpige vedtekter. Likeledes plikter kjøper å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommene fra overtakelsestidspunktet. Budsjett over driftsutgiftene samt vedtektene stadfestes av sameiet i ekstraordinært sameiermøte. Regler for styring og drift av boligsameiet følger av Eierseksjonsloven.

**Fellesutgifter**
Fellesutgiftene for Eiendommen fastsettes av eierseksjonssameiet,og dekker blant annet kommunale avgifter. Hvor store utgiftene blir, avhenger av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer. Et forventet nivå ved Overtakelse vil ligge fra kr. 25 til 56 per kvm BRA pr måned avhengig av størrelse – se prisliste. I tillegg kommer a-konto forbruk fjernvarme og varmtvann. Tv-pakke og fibernett kommer i tillegg. Det er inngått kollektiv avtale for bredbånd fra GlobalConnect "Full fart" 1000/1000 Mbps til kr. 199 pr. Mnd. Kjøper bestiller selv TV pakke etter ønsker og behov fra et utvalg leverandører som faktureres direkte til hver seksjonseier. Boligenes renovasjonsløsning ligger mot allment tilgjengelig gatetun, og boligseksjonene skal bære en andel av kostnadene til drift og vedlikehold av arealene som del av sine felleskostnader.

Det kan bli etablert et vel, bestående av eiendommer/eierseksjonssameier som blir etablert. Dersom et slikt vel etableres har seksjonseierne plikt og rett til å være medlem av vellet og en slik plikt kan bli tinglyst på eiendommen. Velforeningen har til oppgave å ivareta medlemmenes felles interesser og eventuelt drift av sambruksarealer. Den enkelte eiendom/eierseksjonssameie er som medlem av velet pliktig å betale årskontingent/driftsutgifter fastsatt av velforeningens årsmøte.

**Betalingsbetingelser**
1) Det forutsettes at forskudd iht. leilighetstype innbetales til meglers klientkonto ved signatur av kjøpekontrakt samt at garantien er stilt etter buofl. § 12. Kontantinnbetaling må være fri egenkapital.
Påløpte renter tilfaller kjøper frem til skjøte er tinglyst på kjøper, med mindre selger får disposisjonsretten over beløpet som en følge av at det stilles garanti i medhold av buofl. §47.
Følgende forskuddsbeløp er gjeldende for de ulike leilighetstypene;

| | |
|---|---|
| 2- roms | NOK 100.000 |
| 3- roms | NOK 200.000 |
| 4- roms | NOK 300.000 |

2) Eventuelle endringsbestillinger betales etter nærmere avtale med selger.
3) Resterende del av kjøpesummen betales 3 dager før overtagelse.
4) Alle betalinger skal betales inn fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, vil selger kreve 20% innbetaling ved kontraktsignatur.

**Omkostninger**
I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper omkostninger som dokumentavgift og tinglysing av skjøte. Ved kjøp av leilighet som ikke er tatt i bruk, beregnes 2,5 % dokumentavgift kun av andel tomteverdi. Dokumentavgiften av tomteverdi utgjør ca. kr. 986,- pr. kvm. BRA-i. For tinglysing av skjøte betaler kjøper tinglysningsgebyr med kr 545,-. For pantedokumenter som kjøper skal tinglyse på seksjonen i forbindelse med lån, påløper kr 545,- i omkostninger pr. pantedokument. Ved kjøp av garasjeplass tilkommer dokumentavgift på 2,5% av andel tomteverdi. Erfaringsmessig utgjør dette inntil 10 000,-. Kjøper har risiko for endringer i omkostningsbeløpene. Estimert felleskostnad pr p-plass er kr. 300,- pr mnd (+ tillegg for el-ladepunkt). Det tas forbehold om endringer av størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet. Det tas forbehold om at det kan bli aktuelt med E-tinglysing av relevante dokumenter, med hertil endrede gebyrer.

**Kommunal eiendomsskatt**
Det er eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom i Oslo kommune. Oslo kommune fastsetter endelige kommunale avgifter (inkl. eiendomsskatt) og det tas derfor forbehold om dette.

**Arealer / definisjoner**
Fra 1. januar 2024 trådte en ny arealstandard i kraft "Areal og Volumberegninger for bygninger" som ble publisert av Norsk Standard 26.10.23. De nye arealbegrepene oppgis som ulike former for BRA, som forklart under:

BRA-i
Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttede vegger.

BRA-e
Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.

BRA-b
Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

BRA
Boligens fulle areal eksklusive ytterveggene, altså summen av BRA-i. BRA-e og BRA-b.

Kontraktstegning for den enkelte leilighet kan lastes ned via prosjektets boligvelger eller tilsendes ved henvendelse til megler.

De oppgitte arealer er å betrakte som cirka-arealer. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn det oppgitte areal. Marginale avvik på intern romfordeling og på garasjeplassenes bredde/lengde kan også forekomme uten at partene har krav mot hverandre.

**Bustadoppføringslova/garantier**
Kjøpet følger bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell, og kjøper er forbruker. Iht. loven plikter selger å stille garanti som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt senest ved forbehold frafalt. Garantien utgjør 3 % av kjøpesum frem til overtakelse. Beløpet økes til 5 % av kjøpesum og står 5 -fem-år etter overtakelsen jf. buofl. § 12, 3 ledd. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finner du også på www.lovdata.no.

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, vil selger kreve at avtalen reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93 (avhendingslova).

**Forbehold**
Forbehold om realisering av prosjektet og kansellering av inngått kjøpekontrakt, som følge av manglende offentlige tillatelser eller nødvendig avklaring med entreprenør, er frafalt og prosjektet er igangsatt.

Da prosjektet fortsatt er i en prosjekteringsfase, er alle opplysninger i leveransebeskrivelse gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis pga. offentlige pålegg, byggesakskrav og lignende, uten at den planlagte generelle standard forringes i nevneverdig grad. Videre kan størrelse på sjakter og veggtykkelse bli justert. Omfang av nedforete himlinger eller innkassinger kan justeres ettersom detaljprosjekteringen gjennomføres. Plassering av vinduer og dører, samt form på disse, kan avvike noe fra plantegninger og fasadetegninger i den enkelte leilighet. Dette som følge av valg av leverandør, behov for tilpasninger og arkitektoniske utforminger av bygget. Alle angivelser av produkt/modellnavn skal oppfattes som veiledende og kan erstattes av andre tilsvarende produkter/modeller.

Kjøper er gjort kjent med at den endelige arealfordeling/oppdeling av prosjektet ikke er fastlagt på avtaletidspunktet. Antall seksjoner og antall eierseksjonssameier som vil bli etablert i prosjektet eller størrelsen på det enkelte sameie er følgelig ikke endelig besluttet.

Selger forbeholder seg derfor retten til å dele opp prosjektet i flere eierseksjonssameier og/eller gårds- og bruksnumre, herunder å omdisponere det enkelte areal slik at areal som er godkjent til næringslokaler gjøres

om til ytterligere leiligheter, at boligarealer endres til næringsareal, eller at boligsammensetningen endres (f. eks ved at leiligheter slås sammen eller deles). Selger forbeholder seg videre retten til å justere størrelsen på det enkelte sameie i forhold til hva som er hensiktsmessig med hensyn til utbyggingstakt, fremtidig drift og bruksrettigheter.

Selger forbeholder seg retten til å selge deler av prosjektet/enkelte oppganger i prosjektet separat. Blir et slikt salg gjennomført kan det bli eget/egne sameie/r med mulige sambruksarealer mellom sameiene. Dersom et slikt salg gjennomføres vil deler av det som er rammesøkt kunne endre karakter.

Det tas også forbehold om at hele eller deler av kjellereiendommen, gårdsrom, adkomstveier, ledninger mv. vil kunne bli etablert som en egen matrikkelenhet, og at sameiets/den enkelte seksjonseiers rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av slike arealer vil fremkomme gjennom tinglyste erklæringer, etablering av realsameier, velforeninger eller annen hensiktsmessig organisering

For kjøpere med rett til parkeringsplass/er vil kjøpesummen for p-plass bero på meglerskonto inntil kjelleren er ferdig organisert og kjøper har fått rettsvern for sin rett til parkeringsplass/er.

Kjøper aksepterer ved signering av Kjøpekontrakten at Selger fritt kan transportere Kjøpekontrakten og eventuelle senere avtaler..

Kjøper er kjent med at Kjøpekontrakten er utarbeidet på et tidlig tidspunkt i utbyggingen av prosjektet og det tas forbehold om endringer i dokumentene opplistet under. Det tas også forbehold om endringer i offentlige dokumenter.

Kjøper aksepterer eventuelle konsekvenser av de forbehold som fremkommer i salgsoppgaven med vedlegg, og kan ikke fremme krav mot Selger pga. dette.

Det tas forbehold om at seksjoneringen kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt tomtearronderingen og seksjoneringen av eiendommen ikke er gjennomført ved overtakelse, vil overskjøting til kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre.

Selger forbeholder seg retten til å forestå fordelingen/plasseringen av sportsboder og eventuelle parkeringsplasser.

Det tas forbehold om eventuelle feil i salgsoppgaven.

Tegninger og bilder i markedsføringsmateriell er kun illustrasjoner og kan avvike noe i forhold til plan – og fasadetegninger som vedlegges. Selger leverer ikke; innredninger, garderobeskap, lamper, øvrig belysningsutstyr, markiser/solavskjerming, tepper, møbler og annet tilbehør, med mindre det fremgår av leveransebeskrivelse samt kontraktstegninger. 3D og VR-modellen er basert på skisser og regulert volum og kun ment som en illustrasjon. Endringer vil skje.

Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet. Det forutsettes at bud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten og en eventuell aksept av bud fra selger gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt følger som vedlegg til denne salgsoppgave.

**Følgende dokumenter er en del av denne salgsoppgaven:**

- Kjøpekontrakt
- Leveransebeskrivelse
- Plantegning
- Etasjeplan
- Fasade- og snitt tegninger
- Foreløpig kjellerplan
- Reguleringsplan
- Foreløpige sameievedtekter
- Situasjonsplan
- Foreløpig utomhusplan
- Grunnboksutskrift og tinglyste heftelser
- Rammetillatelse, med tillatelse til endring

- Adressevedtak med kart

Kjøp av parkeringsplass/er skjer mer bakgrunn i en egen avtale. Alle vedlegg til salgsoppgaven kan lastes ned fra hjemmesiden til prosjektet: www.nora-bolig.no, eller fås tilsendt fra megler.

**Energiattest**
Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest for den enkelte bolig. Boligens energibehov er dimensjonert iht. TEK17. Energimerkingen er beregnet til å ligge i minimum kategori B, dagens nivå.
Det tas forbehold for at avvik fra dette vil forekomme, dette spesielt for boliger med mye vindusflate.

**Formuesverdi**
Formuesverdien er ikke fastsatt, men fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som hensyntar om boligen er «primærbolig» (der eier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller «sekundærbolig» (andre boliger man eier).

Formuesverdien for inntektsåret 2026 er for primærbolig 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til kr 14 000 000, og deretter 70 % av den overskytende verdien. For sekundærbolig er formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn nødvendige opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene.

Det tas forbehold om endring av satser, og det henvises til Skatteetatens nettsider dersom ytterligere informasjon er ønskelig.

Se www.skatteetaten.no for nærmere informasjon.

**Adgang til utleie**
Leiligheten kan leies ut i sin helhet.

**Hvitvasking**
Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. Megler er pliktig å gjennomføre identitetskontroll av alle involverte parter. Dette innebærer at eiendomsmeglere har plikt til melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner. Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. Selger forbeholder seg retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering. Eiendomsmeglere ble fra 06.03.09 underlagt bestemmelsene i Hvitvaskingsloven, som blant annet pålegger eiendomsmegler å innhente redegjørelse av midlenes opprinnelse. Dette besvares av samtlige kjøpere i et såkalt oppgjørsskjema. Ved eventuelt tilbakehold av informasjon eller mistenkelige transaksjoner plikter eiendomsmegleren å melde fra til Økokrim.

**Eiendomsmegler**
Røisland & Co Eiendomsmegling AS, org. 994 194 410
Dronning Eufemias gate 16
0191 Oslo

**Eiendomsmeglers vederlag:**
Vederlaget betales av Selger. Vederlaget er avtalt til 0,6% + mva av kjøpesum. Tilretteleggingshonorar for salgstrinn 1 kr. 200.000.- og påfølgende salgstrinn kr. 50.000.-

**Ansvarlig og utførende eiendomsmegler:**
Ansvarlig megler i forbindelse med salget er Eiendomsmegler Lars Petter Hansrud. Han vil i selve salget bli assistert av Eiendomsmegler Lars Bratseth, Eiendomsmegler Andreas Øvsthus, Eiendomsmegler Ingrid Anne Fossli, Eiendomsmegler Karoline Michalsen, Eiendomsmegler Renate Rønninghaug Markussen og Eiendomsmeglerfullmektig Adriana Gasi.

Oslo, 28.05.2026. Rev. 24.08.26

UTKAST FEBRUAR 2026

*Disse vedtektene og vedlagte erklæringer er å betrakte som foreløpige, og det tas forbehold om endringer. De foreløpige vedtektene er ment til å skissere et bilde av de forpliktelsene og rettighetene den enkelte seksjonseier har, men er ikke ment til å være fullstendig uttømmende.*

---

# V E D T E K T E R

**for**

**NORA Stensparken Boligsameie,**
(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet <dato>.

## 1. Navn

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er NORA Stensparken Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst [dato]

### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 165 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner (1 næring og 1 parkeringsseksjon) på eiendommen gnr. 214, bnr. 481 i Oslo kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler kan omfatte

- bod
- private uteplasser, herunder enkelte private takparseller
- parkeringsplasser

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Fellesarealene er enten til felles bruk for alle bolig- og næringsseksjoner eller kun for boligseksjonene jf. fordeling som fremgår av tegninger til seksjonsbegjæringen.

Sameiebrøken for boligseksjonene tar utgangspunkt i areal BRA for bruksenhetens hoveddel, mens næringsseksjonene tar utgangspunkt i BTA for bruksenhetens hoveddel. I sameiebrøken medregnes ikke tilleggsdeler, herunder arealer på terrasse/balkong osv. Næringsseksjoner som er knyttet til parkeringsplasser kan også få en annerledes brøk.

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett



Sensitivitet: Begrenset

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

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

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

**3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer**

**3-1 Rett til bruk**

(1) Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Næringsseksjoner kan brukes til den virksomhet som til enhver tid er tillatt iht. reguleringen og/eller godkjennes av Oslo kommune. Det vises i tillegg til rettigheter/erklæringer som kan tinglyses på eiendommen, se Vedlegg 1 til vedtektene. Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet.

Eiere av boligseksjoner er kjent med at virksomheten i næringsseksjonene kan medføre noe ekstra støy, matlukt og lignende i forbindelse med drift i bruksenheten samt at det kan bli nødvendig å ha enkelte typer anlegg på byggets fasade. Slik næringsvirksomhet kan etableres i samsvar med offentlige lover og forskrifter.

Eierne av boligseksjonene har enerett til å benytte innvendige og utvendige fellesarealer som utelukkende er beregnet for boligene, slik som innganger/trapper/korridorer/heiser til boligseksjonene samt utearealer i tre gårdsrom og takhager beregnet for boligene. Eieren/brukere av næringsseksjonen(e) skal likevel ha vederlagsfri tilgang til disse arealene dersom det er nødvendig for å få tilgang til seksjon for næring, herunder brannadkomst/rømning og teknisk anlegg som hører til denne.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Følgende tiltak krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret:

For boligseksjonene: Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av lamper, markise o.l. Tiltakene skal skje etter en samlet plan for bygningene vedtatt av årsmøtet og sameiet.



Sensitivitet: Begrenset

For næringsseksjoner: Næringsseksjoner trenger ikke styret eller årsmøtets godkjenning for å sette opp markise, parasoll, blomsterkasser, beplantning, ute-/fortausservering og andre innretninger som er vanlig for næring. Oppsett av faste skilt på byggets næringsfasade skal skje innenfor det tillatte etter offentlig regulering. Skilter og foliering skal respektere de førende materielle kvalitetene i NORA, så langt dette er mulig. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenert. Næringsseksjonen kan uten å svare vederlag sette opp skilt i tråd med forannevnte. Næringsseksjonen har vedlikeholdsplikten for slike tiltak, og skal i sin helhet besørge og bekoste dette.

(3) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassing, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(4) Enkelte deler av takarealer er innredet som takterrasser og fungerer som tak for bygget. Takterrassene har en membran som ikke må skades. Boligseksjonene må dermed utvise forsiktighet ved tiltak på tak. Eksempelvis må det ikke plantes vekster som kan føre til at takmembranen tar skade. Boligseksjonene må undersøke muligheten for skade dersom det skal foretas ytterligere beplantning på taket. Det må heller ikke oppføres konstruksjoner som fører til at takmembranen skades.

(5) Sameiet tillater kameraovervåking, og det er etablert separate anlegg for bolig og næring. Kameraovervåking skal merkes og endringer skal meldes.

(6) Det er forbud mot oppsetting av parabolantenner i sameiet.

**3-2 Enerett til bruk**

Det er avtalt rett til eksklusivt bruk av enkelte fellesarealer for boligseksjonen iht. eierseksjonsloven § 25 sjette ledd.

Boligseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende fellesarealer:

Inngangspartier, takterrasser, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener boligseksjonene. Eierne/brukerne av Næringsseksjonene skal likevel ha vederlagsfri tilgang til fellesarealene som boligseksjonene er gitt eksklusiv bruksrett til dersom det er nødvendig for å få tilgang til næringsseksjonen, eller det er nødvendig for å sikre brannadkomst/rømning til/fra næringsseksjonene eller for å kunne utføre vedlikehold av tekniske installasjoner. Næringsseksjon skal derfor blant annet ha tilgang til heis/trappeoppgangen slik at næringsseksjonen får tilgang til eget teknisk utstyr på taket og del av næringsseksjon beliggende i 2. etasje ved oppgang C2.

Næringsseksjonene har tidsubestemt rett til å ha egne tekniske anlegg i bygget. Det gjelder slik som ventilasjonssjakt, rør til ventilasjonsanlegg, sjakter, luftinntak og avkast på egen fasade, tak m.v. Næringsseksjonen har rett til å anlegge og ha vifte på tak, rett til å anlegge/strekke/ha liggende rør til ventilasjonsanlegg, eller å anlegge/strekke/ha liggende rør til annen nødvendig infrastruktur som befinner seg i plan K2, K1 og gateplan/U1. Næringsseksjonene har også rett til å anlegge/strekke rør mv. til fettutskiller/kompressor eller andre tekniske anlegg som befinner seg på eiendommen. Når det etableres nye rørløsninger mv. gjelder rettigheten bare på arealer som er seksjonert som fellesarealer



Sensitivitet: Begrenset

eller andre nærings- og garasjeseksjoner. Rettighetene skal utøves til minst mulig sjenanse og ulempe for sameierne. Næringsseksjonen skal ha adkomstrett som er nødvendig for å utøve sine rettigheter iht. denne bestemmelsen.

**3-3 Ordensregler**
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

**4. Parkering**

**4-1 Sameiets parkeringsplasser**
*Det tas forbehold om endelig organisering av parkeringsplasser. Utbygger står fritt til å organiseres parkeringsplasser på den måten som anses hensiktsmessig. Det vil derfor kunne skje endringer på dette punktet.*

Det legges opp til at parkeringsplassene er organisert i en eller flere næringsseksjoner. Det etableres ett eller flere tingsrettslig(e) sameie(r) hvor antall sameieandeler tilsvarer antall parkeringsplasser uavhengig av innbyrdes areal på plassene.

**4-2 Rettslig disposisjonsrett til parkeringsseksjonen (snr. x)som er egen næringsseksjon.**
Det er utarbeidet egne vedtekter for garasjesameiet. Én andel i garasjesameiet gir rett til å bruke en bestemt plass.

Parkeringsplasser i parkeringssameiet kan fritt overdras og leies ut til andre seksjonseiere i sameiet.

Alle seksjonseiere har innenfor kjøre- og gangarealer i næringsseksjonene for parkering vederlagsfri adkomstrett til fellesarealer, tilleggsdeler (boder), tekniske anlegg og til heis/trapperom, jf. tinglyst erklæring.

**4-3 Vedlikehold**
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjekjeller, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

**4-4 Kostnader**
Kostnader til drift og vedlikehold av garasjeområdet fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:
- vask og feiing
- reparasjon og vedlikehold av garasjeport, dekke på gulv, vegger og himling, tekniske anlegg m.v.

**4-6 Ladepunkt for el-bil o.l.**
(1) Alle parkeringsplasser i garasjeseksjonen (K2) er utstyrt med ladepunkt for elbil og ladbare hybrider.

(2) Ladebokser/punkter skal til en hver tid kunne kommunisere med det eksisterende laststyringssystemet.

(3) Kostnader til etablering/utskifting av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.



Sensitivitet: Begrenset

**4-7 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

(1) Personer med dokumentert nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten skal være uten vederlag og gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(2) Dersom parkeringsplassen det byttes fra har bod i tilknytning til parkeringsplassen og eier av HC-plass har bod i sameiet, skal bodene byttes midlertidig på samme vilkår som HC-plassen.

(3) Dersom det er installert ladestasjon for elbil på HC-plassen, skal seksjonseieren som krevet byttet dekke kostnaden med flytting av denne og flytting tilbake ved tilbakebytting av plass.

(4) Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

**5. Vedlikehold**

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

(a) inventar

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

(c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

(d) skap, benker, innvendige dører med karmer

(e) listverk, skillevegger, tapet

(f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

(g) vegg-, gulv- og himlingsplater

(h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

(i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører (se dog punkt 5-1 (3)). Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Næringsseksjonens vedlikeholdsplikt omfatter også fettavskiller, egne anlegg m.v. samt vedlikehold og utskifting av vinduer til seksjonen, herunder nødvendig utskifting av



Sensitivitet: Begrenset

isolerglass, og ytterdør(er) til seksjonen, samt vedlikehold av fasade som i det vesentlige benyttes eller har tilknytning til næringsseksjonen.

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

(5) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(9) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(10) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

(11) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal



Sensitivitet: Begrenset

varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

**5.3 Ombygning og endring av egen seksjon**

(1) Verken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere. Enkelte endringer krever videre godkjennelse fra bygningsmyndighetene.

(2) Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet, videre kreves godkjennelse fra bygningsmyndighetene.

(3) Seksjon 2 (næringsseksjonen) har rett til å reseksjonere for å dele seksjonen i inntil 10 enheter, forutsatt at det ikke griper inn i fellesareal eller øvrige seksjonseieres rettigheter.

**6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

**6-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, andre arealer seksjonseier har enerett til å bruke eller som seksjonseier har fått ansvar for å vedlikeholde. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. er undergitt sameiets felles ansvar.

(2) Felleskostnadene skal fordeles slik det fremgår av dette punktet i vedtektene. Oppregning av felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet, og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipp. Dette innebærer at kostnad som bare eller i det vesentligste kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype (næringsseksjon, garasjeseksjonene eller boligseksjonene) skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på alle seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor.

«Næringsseksjonene» (seksjon 2, herunder næringsseksjoner som reseksjoneres ut ifra denne) med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonen, betegnes i det følgende som næringsdelen.

«Boligseksjonene» (seksjon 3-167) med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som boligdelen.

«Garasjeseksjonene» (seksjon 1) med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som garasjedelen.

(3) <u>Følgende felleskostnader skal kun dekkes av næringsseksjonene (seksjon 2)</u>:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener næringsseksjonen, herunder ventilasjonssysem, fettutskillere m.v.
- Vedlikehold og utskifting av fasade, inklusive dører og vinduer, som i det vesentlige benyttes eller har tilknytning til næringsseksjonen
- Kommunale avgifter som gjelder næringsseksjonen
- Strøm til garasjeinnkjøring/fellesareal (vest) frem til innvendig garasjeport for snr. 1
- Andre særkostnader



Sensitivitet: Begrenset

Hvis kostnaden ikke kan tilbakeføres til en bestemt næringsseksjon, men til flere næringsseksjoner etter eventuell reseksjonering, skal kostnaden fordeles mellom eierne av næringsseksjonene ved at 40 % av utgiftene fordeles med like store beløp på hver næringsseksjon, mens de øvrige 60 % av utgiftene fordeles på hver næringsseksjon etter sameiebrøken.

(4) Følgende felleskostnader skal kun dekkes av boligseksjonene (seksjon 3-167):

- All strøm i fellesarealer (se likevel kulepunkt 4 under punkt 6-1, 3)
- Vaktmestertjeneste som betjener boligseksjonene
- Utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer (isolerglass), ytterdører og fasade som gjelder boligdelen, herunder balkonger.
- Vedlikehold, drift og utskifting i fellesarealer i boliginnganger, trapp/heis, korridorer, sykkelparkering (mesanin), bodareal m.v.
- Drift, utskifting og vedlikehold, herunder snømåkiing av uteareal som boligseksjonene har enerett til å bruke så som gårdsrom, takhager/takterrasser, renovasjonsanlegg og adkomst til denne på gnr. 214, bnr. 286 m.v.,
- Trappevask som betjener boligdelen
- Kommunale avgifter som gjelder boligseksjonene
- Serviceavtaler som bare gjelder boligdelen
- Heiser
- Andre særkostnader

Fordelingen mellom eierne av boligseksjonene skal skje ved at 40 % av utgiftene fordeles med like store beløp på hver boligseksjon, mens de øvrige 60 % av utgiftene fordeles på hver boligseksjon etter sameiebrøken.

(5) Følgende felleskostnader skal dekkes av alle seksjonene med unntak av garasjeseksjonen (snr. 1):

- Revisjonskostnader og kostnader til forretningsførsel
- Styrehonorar
- Bygningsforsikring
- Vedlikehold og drift av felles sprinkel- og brannvarslingsanlegg
- Vedlikehold og drift av felles ventilasjon
- Vedlikehold og drift av pumpe (for avløpsvann) i garasjekjeller

Fordelingen mellom seksjonseierne skal skje ved at 40 % av utgiftene fordeles med like store beløp på hver seksjon, mens de øvrige 60 % av utgiftene fordeles på hver seksjon etter sameiebrøken.

(6) Følgende kostnader skal fordeles etter faktisk forbruk/nytte:

- Forutsatt at det er etablert egne målere pr. seksjon, fordeles følgende på den enkelte seksjon: Forbruksvann og oppvarming av den enkelte boligseksjon og oppvarming av varmtvann med fjernvarme betales etter forbruk. Avregningskostnader fordeles likt på alle boligseksjoner. Varmetap/umålt forbruk fordeles etter sameiebrøken.
- TV/Bredbånd skal fordeles med like store beløp på hver boligseksjon

(7) Følgende gjelder for garasjeplasser i garasje:
Seksjonseiere som disponerer parkeringsplass (gjennom sin eierandel i garasjeseksjonen) i garasjekjeller skal blant annet dekke alle kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen, som sameiet har ansvar for:

- Vask av garasje



Sensitivitet: Begrenset

- Ventilasjon
- Reparasjon og vedlikehold av garasjeport
- Strøm, evt. andre kostnader til oppvarming
- Vedlikehold og utskiftinger i garasjekjeller

Kostnadene fordeles på grunnlag av antall parkeringsplasser, per plass som disponeres, i tråd med Garasjesameiets vedtekter.

(8) Det skal føres et avdelingsregnskap for sameiet.

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

**6-2 Betaling av felleskostnader**
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

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

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

**7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold**

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

**7-2 Pålegg om salg**
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

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



Sensitivitet: Begrenset

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av inntil fem medlemmer – styrets leder og fire styremedlemmer – som velges på årsmøtet for ett år av gangen. Styreleder velges særskilt. Gjenvalg kan skje. Det skal til enhver tid være minst en representant fra Næringsdelen (næringsseksjon 2 eller seksjoner som reseksjoneres ut ifra denne) og en representant fra Boligdelen i styret. Det kan velges inntil to personlige varamedlemmer for representantene fra henholdsvis Boligdelen og Næringsdelen. Varamedlemmene har møte og talerett i styremøtene.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

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

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

### 8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

### 8-3 Styrets oppgaver

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

### 8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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



Sensitivitet: Begrenset

**8-5 Inhabilitet**
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

**8-6 Styrets representasjonsadgang**
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

## 9. Årsmøtet

**9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

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

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

**9-3 Innkalling til årsmøte**
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

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

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer



Sensitivitet: Begrenset

- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

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

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

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

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

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

**9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**
(1) På årsmøtet regnes seksjonenes stemme etter sameiebrøk. Flertallet regnes etter antall stemmer.

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

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser. Parkeringsseksjonen(e) kan heller ikke avgi stemme.

**9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.



Sensitivitet: Begrenset

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

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

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

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

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum. Se likevel punkt 5-3, tredje ledd om Næringsseksjonens (snr. 2) rett til reseksjonering.

g) endring av vedtektene.

**9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

**9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

**9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike



Sensitivitet: Begrenset

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

- forhold som særlig påvirker næringsseksjonenes drift (f.eks. åpningstider, varelevering, tekniske installasjoner inkludert avtrekk over tak fra servering/kjøkken, fortaus-/uteservering m.v.)

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

**9-12 Inhabilitet**
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## 10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

**10-1 Forretningsfører**
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

**10-2 Regnskap og revisjon**
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

**10-3 Forsikring**
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

## 11 Felles utomhusanlegg

**11-1 Utomhusanlegg på egen grunn**
(1) Styret i sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av felles utomhusanlegg på sameiets eiendom, utenfor tilleggsareal til seksjoner som terrasser som tilhører leiligheter i 1.etasje mot gårdsrom. Det påhviler styret i sameiet å administrere driften av fellesgoder som f.eks. utekjøkken, parsellhager etc, slik at flest mulig seksjonseiere som ønsker dette, kan ta del bruken.



Sensitivitet: Begrenset

(2) Styret i sameiet må sørge for at oppstillingsplasser for brannbiler hele tiden er tilgjengelig for brannbiler, herunder at disse plassene bli brøytet på vinterstid.

**12. Forholdet til eierseksjonsloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.



Sensitivitet: Begrenset

# VEDLEGG 1

**Rettigheter som tinglyses ifm. etablering av sameiet.**



Sensitivitet: Begrenset

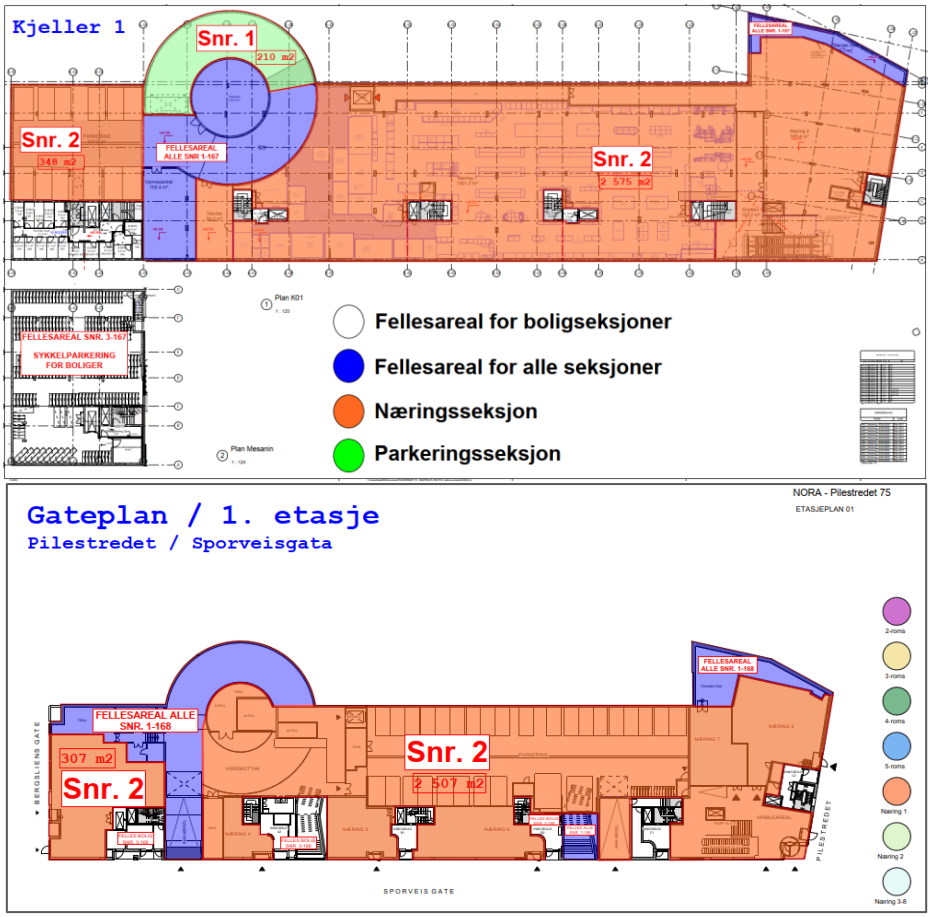
**ERKLÆRING**
**Rett til å reseksjonere gnr. 214, bnr. 481, snr. 2 i Oslo (næringsseksjon)**
**og rettigheter knyttet til drift av denne**

Vedrørende gnr. 214, bnr. 481 – Pilestredet 75a, Sporveisgata 1-7 – Frogner i Oslo kommune.

Hjemmelshaver: Pilestredet 75C AS, org.nr. 990 598 398
PB 400 Sentrum, 0103 Oslo

Rett til å reseksjonere snr. 2: Eier/hjemmelshaver til snr. 2 under gnr. 214, bnr. 481 har rett til å dele opp seksjonen i to eller flere enheter, herunder rett til å reseksjonere etter den til enhver tid gjeldende regelverk.

Snr. 2 er vist med fargen oransje i plantegningene under. Øvrige seksjonseiere under gbnr. 214/481 og sameiets styre plikter å medvirke til slik reseksjonering.




Rettigheter knyttet til drift av snr. 2: Næringsseksjonen og eventuelle nye seksjoner utledet av denne, har innenfor kommunale regler rett til å utøve driften slik eier ønsker. Det gjelder f.eks. åpningstider, varelevering, bruk av tekniske installasjoner inkludert avtrekk fra servering/kjøkken over på fasade, over tak m.v., fortaus-/uteservering på areal som ikke er eksklusiv for andre seksjoner m.v.

Ved bruk av rettigheten skal rettighetshaver bære alle kostnader. Rettigheten skal tinglyses på alle seksjoner under gbnr. 214/481, og den kan ikke slettes uten etter samtykke fra rettighetshaver (snr. 2).

Oslo, den ……
For gnr. 214, bnr. 481 i Oslo - Pilestredet 75C AS, org.nr. 990 598 398

…….. ……..



Sensitivitet: Begrenset

**ERKLÆRING**

**Adkomstrett for alle seksjoner over garasjeseksjon – gnr. 214, bnr. 481, snr. 1 i Oslo**

Vedrørende gnr. 214, bnr. 481 – Pilestredet 75a, Sporveisgata 1-7 – Frogner i Oslo kommune.

Hjemmelshaver: Pilestredet 75C AS, org.nr. 990 598 398
PB 400 Sentrum
0103 Oslo

Adkomstrett for alle seksjoner over gbnr. 214/281, snr. 1 (garasjeseksjon, plan K2)
Alle seksjonseiere under gbnr. 214/481 har innenfor kjøre- og gangarealer i garasjeseksjonen (snr. 1) vederlagsfri adkomstrett til sine tilleggsdeler (sportsboder m.v.), fellesarealer inkludert heis-/trapperom og til felles og egne tekniske anlegg/rom.

Adkomst-traséene er vist med røde linjer/piler på plantegning av nedre kjellerplan (K2) under. Rettighetene skal utøves til minst mulig sjenanse og ulempe for garasjeseksjonens eiere.



Rettigheten skal tinglyses på gbnr. 214/481, snr. 1, og kan kun slettes etter samtykke fra alle rettighetshavere.

Oslo, den ……

For gnr. 214, bnr. 481 i Oslo - Pilestredet 75C AS, org.nr. 990 598 398

……..  ……..



Sensitivitet: Begrenset

**ERKLÆRING**

**Adkomstrett for alle seksjoner til brann-/rømningsveier og tekniske anlegg på gbnr. 214/481 i Oslo**

Vedrørende gnr. 214, bnr. 481 – Pilestredet 75a, Sporveisgata 1-7 – Frogner i Oslo kommune.

Hjemmelshaver: Pilestredet 75C AS, org.nr. 990 598 398
PB 400 Sentrum
0103 Oslo

Gjensidig adkomstrett for alle seksjoner til brann-/rømningsveier og til tekniske anlegg i fellesareal

Alle seksjonseiere under gbnr. 214/481 (snr. 1-167) har gjensidig og vederlagsfri rett til å bruke alle fellesarealer, dvs. fellesganger, trappe-/heisrom, utearealer etc. som nødvendig brannadkomst/ rømningsveier og for tilgang til tekniske anlegg i bebyggelsen, på uteområder og på tak.

Rettigheten skal tinglyses på alle seksjoner under gbnr. 214/481 (snr. 1-167), og kan kun slettes etter samtykke fra alle rettighetshavere.

Oslo, den ……

For gnr. 214, bnr. 481 i Oslo - Pilestredet 75C AS, org.nr. 990 598 398

…….. ……..



Sensitivitet: Begrenset

**ERKLÆRING**

**Gjensidig rett til felles og separat teknisk infrastruktur på gbnr. 214/286 og 481 i Oslo**

Vedrørende gnr. 214, bnr. 286 og 481 – Pilestredet 75a, Sporveisgata 1-7 – Frogner i Oslo kommune.

Hjemmelshaver: Pilestredet 75C AS, org.nr. 990 598 398
PB 400 Sentrum
0103 Oslo

Gjensidig rett til felles og separat teknisk infrastruktur
Gnr. 214, bnr. 286 og 481 gir hverandre vederlagsfri rett til å anlegge, drifte, vedlikeholde og skifte ut felles og separate tekniske anlegg på hverandres eiendommer.

Rettigheten gjelder alle eksisterende tekniske og godkjente anlegg som herunder, men ikke begrenset til f.eks. VA-anlegg, fjernvarme/fjernkjølig, IKT-ledninger, fordrøyingsanlegg/regnkassetter for gbnr. 214/481 under innkjøring på gbnr. 214/286 i vest.

Rettigheten gjelder også etablering av ny tekniske infrastruktur og/eller endringer og påkobling til eksisterende infrastruktur dersom det er formålstjenlig i forbindelse med drift, vedlikehold og utvikling av eiendommene. Slik ny eller endring av infrastruktur skal anlegges til minst mulig varig sjenanse for begge parter, og kostnader skal bæres av den/de av partene som utløser tiltaket. Hvis begge parter har opplagt nytte av tiltaket skal kostander deles forholdsmessig.

Rettigheten skal tinglyses på gbnr. 214/286 og 481, og kan kun slettes etter samtykke fra begge parter.

Oslo, den ……

For gnr. 214, bnr. 481 i Oslo - Pilestredet 75C AS, org.nr. 990 598 398

……..  ……..



Sensitivitet: Begrenset

**ERKLÆRING**

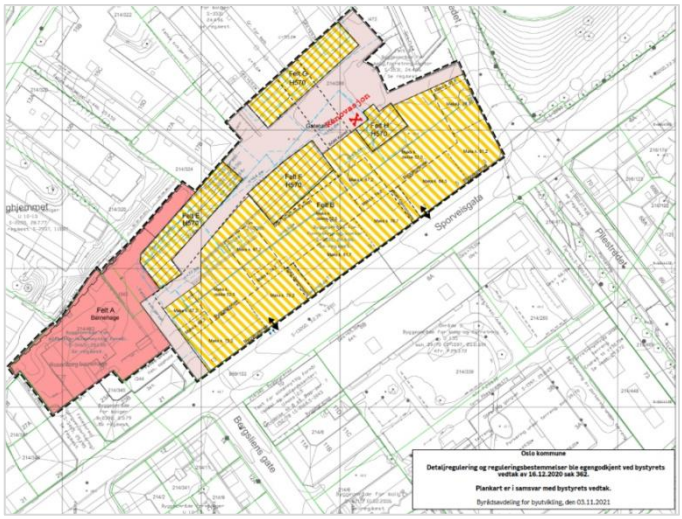
**Rett for boligene på gbnr. 214/481 til renovasjonsanlegg på 214/286 i Oslo**

Vedrørende gnr. 214, bnr. 286 og 481 – Pilestredet 75a, Sporveisgata 1-7 – Frogner i Oslo kommune.

Hjemmelshaver: Pilestredet 75C AS, org.nr. 990 598 398
PB 400 Sentrum
0103 Oslo

<u>Rett for gbnr. 214/481 til renovasjonsanlegg på gbnr. 214/286</u>

Boligene på gnr. 214, bnr. 481 har vederlagsfri rett til å anlegge, drifte, vedlikeholde og skifte ut nedgravde renovasjonsbeholdere på gnr. 214, bnr. 286. Plassering er vist med rødt kryss på reguleringskartet til høyre.




Gnr. 214, bnr. 481 har også nødvendig adkomstrett for renovasjonskjøretøy på kjørbare deler av regulert *«gatetun»,* iht. reguleringsplan S-5107 og vist med fargen rosa i reguleringskartet til høyre. Rettighetshaverne skal betale en forholdsmessig andel av kostnader til drift- og vedlikehold, herunder snørydding knyttet til adkomsten over *«Gatetunet»*.

Rettighetshaverne plikter å sørge for regelmessig tømming av renovasjonsanlegget og god drift-/ vedlikehold av anlegget og rundt dette, slik at området mot «gatetunet» til enhver tid fremstår ryddig og tiltalende - og at det ikke oppstår luktproblemer. Hvis rettighetshaver ikke oppfyller denne forpliktelsen, kan eier av «gatetunet»/gnr. 214, bnr. 286 etter skriftlig/elektronisk varsel og aksjonstid på 24 timer forestå rydding og rengjøring for rettighetshavernes regning.

Eier av gbnr. 214/286 har for egen regning rett til å endre utforming og plassering - og/eller utvide renovasjonsanleggets kapasitet for eventuell fremtidig sambruksløsning dersom hen finner det formålstjenlig. Hvis bruk til renovasjon opphører, skal også nærværende rettigheter opphøre. Rettighetshaverne skal i slikt tilfelle besørge og bekoste tilbakeføring av området.

Rettighetene og forpliktelsene over skal tinglyses på gbnr. 214/286 og 481(snr. 1-167), og kan kun slettes etter samtykke fra alle parter.

Oslo, den ……

For gnr. 214, bnr. 481 i Oslo - Pilestredet 75C AS, org.nr. 990 598 398

…….. ……..



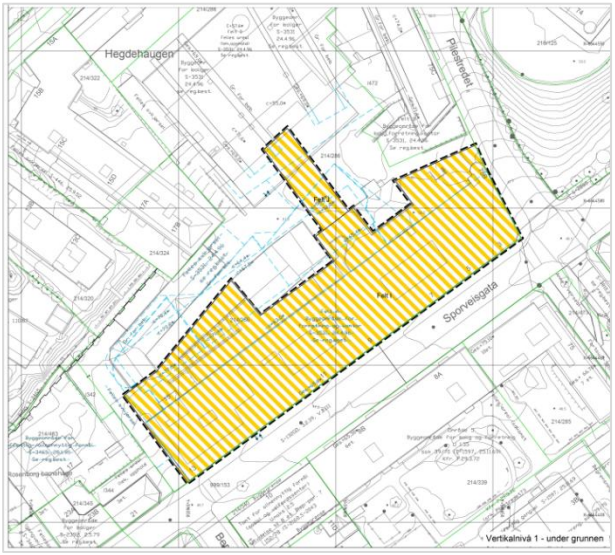
Sensitivitet: Begrenset

**Rett for gbnr. 214/286 til å etablere kulvert under/gjennom gbnr. 214/481 i Oslo**

Vedrørende gnr. 214, bnr. 286 og 481 – Pilestredet 75a, Sporveisgata 1-7 – Frogner i Oslo kommune.

Hjemmelshaver: Pilestredet 75C AS, org.nr. 990 598 398
PB 400 Sentrum
0103 Oslo

<u>Rett for gbnr. 214/286 til å etablere kulvert for adkomst under/gjennom gbnr. 214/481</u>
Gnr. 214, bnr. 286 og eventuelle parseller som fradeles denne, har ved utvikling rett til å etablere en kulvert iht. reguleringsplan (S-5107 - BG#4, felt J og deler av felt I) som fremtidig forbindelse for adkomst, varelevering, fremføring av teknisk infrastruktur m.v. Gbnr. 214/286 har rett til bruk av nødvendig grunn på gbnr. 214/481 i forbindelse med utbygging av gbnr. 214/286, herunder til adkomst i byggeperioden.




Kulvertens endelige plassering og utforming skal planlegges og fastsettes i dialog mellom eier av gbnr. 214/286 og den direkte berørte seksjonseier i gnr. 214, bnr. 481 (snr. 2). Sameiets styre skal holdes orientert.

Ved utøvelse av rettigheten skal rettighetshaver besørge og bekoste alle tiltak som er nødvendig for etablering av kulverten, herunder bygningsmessige endringer, reetablere terrengoverflater og om nødvendig forestå reseksjonering.

Ved utøvelse av rettigheten skal rettighetshaver yte en økonomisk kompensasjon til den berørte seksjonseier for det antall garasjeplasser som eventuelt bortfaller som følge av kulverten. Den økonomisk kompensasjon skal fastsettes som nåverdi av leieinntekt siste år per parkeringsplass, der renten settes tilsvarende rente for 10 års statsobligasjon på oppgjørstidspunktet. Rettighetshaver skal fra det tidspunkt kulverten tas i bruk bære en forholdsmessig andel av drift-/ vedlikeholdskostnader knyttet til innkjøringsarealer, garasjeport etc. innenfor gnr. 214, bnr. 481. Ut over dette skal rettigheten og bruk av denne være vederlagsfri.

Rettighetene og forpliktelsene skal tinglyses på gbnr. 214/286 og 481(snr. 1-167), og kan kun slettes etter samtykke fra rettighetshaver – eier av gbnr. 214/286 i Oslo.

Oslo, den ……

For gnr. 214, bnr. 481 i Oslo - Pilestredet 75C AS, org.nr. 990 598 398

…….. ……..



Sensitivitet: Begrenset

# Budsjettforslag

## Nora Stensparken

| | | Budsjett | Kommentar | Tilknytning |
|---|---|---|---|---|
| | **INNTEKT** | | | |
| 3600 | Driftskostnad bolig | 5 309 092 | | |
| 3600 | Driftskostnad næring | 332 317 | | |
| 3620 | TV / Bredbånd | 396 408 | | |
| | **Sum inntekt** | **6 037 817** | | |
| | | | | |
| | **KOSTNAD** | | | |
| 5330 | Styrehonorar | -249 000 | Beregnet 1 500 pr enhet | Dekkes av 'Driftskostnad bolig 68% \| næring 32%' |
| 5400 | Arbeidsgiveravgift styrehonorar | -35 109 | 14,1 % av styrehonorar | Dekkes av 'Driftskostnad bolig 68% \| næring 32%' |
| 6200 | Strøm- og energikostnader | -160 000 | Strøm til fellesareal | Dekkes av 'Driftskostnad bolig' |
| 6310 | Vaktmester | -300 000 | Estimat. Avtale må inngås. Beredskapsvakt anbefales. | Dekkes av 'Driftskostnad bolig' |
| 6329 | Komm. avg. renovasjon fast | -855 000 | Brønner 5 x 5 kbm. Tømming en gang pr. uke. Standplassgebyr. | Dekkes av 'Driftskostnad bolig' |
| 6329 | Vann og avløp årsgebyr | -642 000 | Vann inn. 11.741 kvm x 1,1 x 49,70 pr kvm. Abonnementsgebyr | Dekkes av 'Driftskostnad bolig' |
| 6329 | Vann og avløp forbruk | -428 000 | Vann ut. 11.741 kvm x 1,1 x 33,12 pr kvm. | Dekkes av 'Driftskostnad bolig' |
| 6340 | Heisalarm | -50 000 | 6 heiser + sykkelheis. Estimat. Avtale må inngås | Dekkes av 'Driftskostnad bolig' |
| 6341 | Brannalarm | -50 000 | Alarmoverføring døgnbemannet sentral. Estimat. Avtale må inngås | Dekkes av 'Driftskostnad bolig' |
| 6361 | Fast renhold | -300 000 | 6 oppganger. Estimat. Avtale må inngås | Dekkes av 'Driftskostnad bolig' |
| 6364 | Matteleie | -40 000 | | Dekkes av 'Driftskostnad bolig' |
| 6390 | Andre driftskostnader | -20 000 | Kurs, årsmøte, styrearbeid, møter | Dekkes av 'Driftskostnad bolig' |
| 6391 | Snømåking, strøing, feiing | -90 000 | Sesongtjenester. Estimat. Avtale må inngås | Dekkes av 'Driftskostnad bolig' |
| 6420 | Bevar HMS | -8 500 | Internkontrollsystem for lovpålagt HMS | Dekkes av 'Driftskostnad bolig' |
| 6500 | Verktøy og redskaper | -20 000 | | Dekkes av 'Driftskostnad bolig' |
| 6540 | Inventar | -25 000 | Felles takterrasser | Dekkes av 'Driftskostnad bolig' |
| 6550 | Lyspærer, lysrør, sikringer | -10 000 | | Dekkes av 'Driftskostnad bolig' |
| 6551 | Lås og beslag | -45 000 | Serviceavtale dører/dørautomatikk. Garasjeport som alle bruker | Dekkes av 'Driftskostnad bolig' |
| 6601 | Vedlikehold | -275 000 | Diverse vedlikehold. Serviceavtaler. Kontroller El-anlegg | Dekkes av 'Driftskostnad bolig' |
| 6602 | VVS anlegg | -125 000 | Rørteknisk arbeid (sprinkler, varmeanlegg, sanitæranlegg, pumper) Estimat. Avtale må inngås. | Dekkes av 'Driftskostnad bolig' |
| 6611 | Heis | -190 000 | Serviceavtale. 6 heiser + sykkelheis. Estimat. Avtale må inngås | Dekkes av 'Driftskostnad bolig' |
| 6613 | Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder | -200 000 | Lekeplass, fellesområder, takterrasse | Dekkes av 'Driftskostnad bolig' |
| 6617 | Brannvernsutstyr og -varsling | -95 000 | Brannalarm, nødlys, røykluker. Estimat. Avtale må inngås | Dekkes av 'Driftskostnad bolig' |
| 6660 | Avsetning fremtidig vedlikehold | -300 000 | | Dekkes av 'Driftskostnad bolig' |
| 6663 | Ventilasjon | -150 000 | Serviceavtale. Estimat. Avtale må inngås | Dekkes av 'Driftskostnad bolig' |
| 6700 | Revisjonshonorar | -17 800 | I henhold til avtale med revisor KPMG | Dekkes av 'Driftskostnad bolig 68% \| næring 32%' |
| 6710 | Forretningsførerhonorar | -190 000 | | Dekkes av 'Driftskostnad bolig 68% \| næring 32%' |
| 6714 | Andre tjenester | -20 000 | E-post i portal, avdelingsregnskap. Målere, månedlig avregning - kostnad faktureres den enkelte beboer | Dekkes av 'Driftskostnad bolig' |
| 6951 | TV/Bredbånd | -396 408 | Bredbånd. 1000/1000 hastighet. Ihht avtale med Global Connect. | Dekkes av 'TV / Bredbånd' |
| 7500 | Forsikringer | -747 000 | Bygningsforsikring. Beregnet 4.500 pr enhet | Dekkes av 'Driftskostnad bolig 77% \| næring 23%' |
| 7770 | Betalingskostnader | -4 000 | Bankgebyr | Dekkes av 'Driftskostnad bolig 100% \| næring 0%' |
| | **Sum kostnad** | **-6 037 817** | | |
| | | | | |
| | **Driftsresultat** | **0** | | |
| | | | | |
| | **FINANSPOSTER** | | | |
| | **Netto finansposter** | **0** | | |
| | | | | |
| | **Årsresultat** | **0** | | |
| 8980 | Overført sameiekapital | 0 | | |
| | **Sum overføringer** | **0** | | |
| | | | | |
| | **ARBEIDSKAPITAL** | | | |
| | **Årsresultat** | **0** | | |
| 1562 | Varmtvann, kostnad til avregning | -3 119 580 | Fjernvarme som avregnes, vannbåren gulvvarme og varmt tappevann. Beregnet kr 15,- pr kvm | Dekkes av 'Akonto varmtvann' |
| 2969 | Akonto varmtvann | 3 119 580 | | |
| | **Endring arbeidskapital** | **0** | | |

Dette er ett driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i ett år.
Budsjettet er utarbeidet av Usbl basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normaltall fra tilsvarende eiendommer som forvaltes av Usbl. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som tilfører sameiet andre og/eller større kostnader.

# Fordeling felleskostnader Nora Stensparken 19.02.2026

| Bolig nr | Bygg | BRA-i kvm | Kjøpesum | Driftskostnad | Stipulert fjernvarme | Bredbånd | Sum felleskostn. pr mnd år 1 | Status |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A1 101 | Sporveisgata 7C | 67,0 | | 2 602 | 1 005 | 199 | **3806** | |
| A1 102 | Sporveisgata 7C | 60,5 | | 2 478 | 908 | 199 | **3585** | |
| A1 103 | Sporveisgata 7C | 79,5 | | 2 840 | 1 193 | 199 | **4232** | |
| A1 104 | Sporveisgata 7C | 46,5 | | 2 212 | 698 | 199 | **3109** | |
| A1 105 | Sporveisgata 7C | 52,0 | | 2 316 | 780 | 199 | **3295** | |
| A1 106 | Sporveisgata 7C | 42,0 | | 2 126 | 630 | 199 | **2955** | |
| A1 201 | Sporveisgata 7C | 67,0 | | 2 602 | 1 005 | 199 | **3806** | |
| A1 202 | Sporveisgata 7C | 60,5 | | 2 478 | 908 | 199 | **3585** | |
| A1 203 | Sporveisgata 7C | 89,5 | | 3 031 | 1 343 | 199 | **4573** | |
| A1 204 | Sporveisgata 7C | 46,5 | | 2 212 | 698 | 199 | **3109** | |
| A1 205 | Sporveisgata 7C | 52,0 | | 2 316 | 780 | 199 | **3295** | |
| A1 206 | Sporveisgata 7C | 42,0 | | 2 126 | 630 | 199 | **2955** | |
| A1 301 | Sporveisgata 7C | 67,0 | | 2 602 | 1 005 | 199 | **3806** | |
| A1 302 | Sporveisgata 7C | 60,5 | | 2 478 | 908 | 199 | **3585** | |
| A1 303 | Sporveisgata 7C | 89,5 | | 3 031 | 1 343 | 199 | **4573** | |
| A1 304 | Sporveisgata 7C | 46,5 | | 2 212 | 698 | 199 | **3109** | |
| A1 305 | Sporveisgata 7C | 52,0 | | 2 316 | 780 | 199 | **3295** | |
| A1 306 | Sporveisgata 7C | 42,0 | | 2 126 | 630 | 199 | **2955** | |
| A1 401 | Sporveisgata 7C | 67,0 | | 2 602 | 1 005 | 199 | **3806** | |
| A1 402 | Sporveisgata 7C | 106,5 | | 3 355 | 1 598 | 199 | **5152** | |
| A1 403 | Sporveisgata 7C | 36,0 | | 2 012 | 540 | 199 | **2751** | |
| A1 404 | Sporveisgata 7C | 52,0 | | 2 316 | 780 | 199 | **3295** | |
| A1 405 | Sporveisgata 7C | 42,0 | | 2 126 | 630 | 199 | **2955** | |
| A1 501 | Sporveisgata 7C | 74,5 | | 2 745 | 1 118 | 199 | **4062** | |
| A1 502 | Sporveisgata 7C | 119,0 | | 3 593 | 1 785 | 199 | **5577** | |
| A1 503 | Sporveisgata 7C | 76,5 | | 2 783 | 1 148 | 199 | **4130** | |
| A2 101 | Sporveisgata 7A | 76,0 | | 2 774 | 1 140 | 199 | **4113** | |
| A2 102 | Sporveisgata 7A | 45,0 | | 2 183 | 675 | 199 | **3057** | |
| A2 103 | Sporveisgata 7A | 84,0 | | 2 926 | 1 260 | 199 | **4385** | |
| A2 104 | Sporveisgata 7A | 44,5 | | 2 174 | 668 | 199 | **3041** | |
| A2 201 | Sporveisgata 7A | 85,5 | | 2 955 | 1 283 | 199 | **4437** | |
| A2 202 | Sporveisgata 7A | 43,5 | | 2 154 | 653 | 199 | **3006** | |
| A2 203 | Sporveisgata 7A | 84,0 | | 2 926 | 1 260 | 199 | **4385** | |
| A2 204 | Sporveisgata 7A | 67,0 | | 2 602 | 1 005 | 199 | **3806** | |
| A2 205 | Sporveisgata 7A | 41,0 | | 2 107 | 615 | 199 | **2921** | |
| A2 301 | Sporveisgata 7A | 85,5 | | 2 955 | 1 283 | 199 | **4437** | |
| A2 302 | Sporveisgata 7A | 43,5 | | 2 154 | 653 | 199 | **3006** | |
| A2 303 | Sporveisgata 7A | 84,0 | | 2 926 | 1 260 | 199 | **4385** | |
| A2 304 | Sporveisgata 7A | 67,0 | | 2 602 | 1 005 | 199 | **3806** | |
| A2 305 | Sporveisgata 7A | 41,0 | | 2 107 | 615 | 199 | **2921** | |
| A2 401 | Sporveisgata 7A | 75,0 | | 2 755 | 1 125 | 199 | **4079** | |
| A2 402 | Sporveisgata 7A | 127,5 | | 3 755 | 1 913 | 199 | **5867** | |
| A2 403 | Sporveisgata 7A | 51,0 | | 2 297 | 765 | 199 | **3261** | |
| A2 501 | Sporveisgata 7A | 85,5 | | 2 955 | 1 283 | 199 | **4437** | |
| A2 502 | Sporveisgata 7A | 127,5 | | 3 755 | 1 913 | 199 | **5867** | |
| A2 503 | Sporveisgata 7A | 41,0 | | 2 107 | 615 | 199 | **2921** | |
| A2 601 | Sporveisgata 7A | 85,5 | | 2 955 | 1 283 | 199 | **4437** | |
| A2 602 | Sporveisgata 7A | 127,5 | | 3 755 | 1 913 | 199 | **5867** | |
| A2 603 | Sporveisgata 7A | 41,0 | | 2 107 | 615 | 199 | **2921** | |
| A2 701 | Sporveisgata 7A | 116,0 | | 3 536 | 1 740 | 199 | **5475** | |
| A2 702 | Sporveisgata 7A | 105,5 | | 3 336 | 1 583 | 199 | **5118** | |
| B1 101 | Sporveisgata 5C | 78,0 | | 2 812 | 1 170 | 199 | **4181** | |
| B1 102 | Sporveisgata 5C | 52,5 | | 2 326 | 788 | 199 | **3313** | |
| B1 103 | Sporveisgata 5C | 61,5 | | 2 497 | 923 | 199 | **3619** | |
| B1 104 | Sporveisgata 5C | 50,5 | | 2 288 | 758 | 199 | **3245** | |
| B1 201 | Sporveisgata 5C | 75,0 | | 2 755 | 1 125 | 199 | **4079** | |
| B1 202 | Sporveisgata 5C | 45,0 | | 2 183 | 675 | 199 | **3057** | |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| B1 203 | Sporveisgata 5C | 37,0 | | 2 031 | 555 | 199 | **2785** | |
| B1 204 | Sporveisgata 5C | 36,0 | | 2 012 | 540 | 199 | **2751** | |
| B1 205 | Sporveisgata 5C | 50,5 | | 2 288 | 758 | 199 | **3245** | |
| B1 301 | Sporveisgata 5C | 84,0 | | 2 926 | 1 260 | 199 | **4385** | |
| B1 302 | Sporveisgata 5C | 45,0 | | 2 183 | 675 | 199 | **3057** | |
| B1 303 | Sporveisgata 5C | 86,0 | | 2 964 | 1 290 | 199 | **4453** | |
| B1 304 | Sporveisgata 5C | 42,0 | | 2 126 | 630 | 199 | **2955** | |
| B1 401 | Sporveisgata 5C | 84,0 | | 2 926 | 1 260 | 199 | **4385** | |
| B1 402 | Sporveisgata 5C | 45,0 | | 2 183 | 675 | 199 | **3057** | |
| B1 403 | Sporveisgata 5C | 86,0 | | 2 964 | 1 290 | 199 | **4453** | |
| B1 404 | Sporveisgata 5C | 42,0 | | 2 126 | 630 | 199 | **2955** | |
| B1 501 | Sporveisgata 5C | 84,0 | | 2 926 | 1 260 | 199 | **4385** | |
| B1 502 | Sporveisgata 5C | 45,0 | | 2 183 | 675 | 199 | **3057** | |
| B1 503 | Sporveisgata 5C | 86,0 | | 2 964 | 1 290 | 199 | **4453** | |
| B1 504 | Sporveisgata 5C | 42,0 | | 2 126 | 630 | 199 | **2955** | |
| B1 601 | Sporveisgata 5C | 84,0 | | 2 926 | 1 260 | 199 | **4385** | |
| B1 602 | Sporveisgata 5C | 45,0 | | 2 183 | 675 | 199 | **3057** | |
| B1 603 | Sporveisgata 5C | 86,0 | | 2 964 | 1 290 | 199 | **4453** | |
| B1 604 | Sporveisgata 5C | 42,0 | | 2 126 | 630 | 199 | **2955** | |
| B1 701 | Sporveisgata 5C | 129,0 | | 3 783 | 1 935 | 199 | **5917** | |
| B1 702 | Sporveisgata 5C | 138,0 | | 3 955 | 2 070 | 199 | **6224** | |
| B1 801 | Sporveisgata 5C | 129,0 | | 3 783 | 1 935 | 199 | **5917** | |
| B1 802 | Sporveisgata 5C | 139,0 | | 3 974 | 2 085 | 199 | **6258** | |
| B2 101 | Sporveisgata 5A | 77,5 | | 2 802 | 1 163 | 199 | **4164** | |
| B2 102 | Sporveisgata 5A | 45,0 | | 2 183 | 675 | 199 | **3057** | |
| B2 103 | Sporveisgata 5A | 84,0 | | 2 926 | 1 260 | 199 | **4385** | |
| B2 104 | Sporveisgata 5A | 45,5 | | 2 193 | 683 | 199 | **3075** | |
| B2 201 | Sporveisgata 5A | 86,5 | | 2 974 | 1 298 | 199 | **4471** | |
| B2 202 | Sporveisgata 5A | 44,0 | | 2 164 | 660 | 199 | **3023** | |
| B2 203 | Sporveisgata 5A | 84,0 | | 2 926 | 1 260 | 199 | **4385** | |
| B2 204 | Sporveisgata 5A | 66,5 | | 2 593 | 998 | 199 | **3790** | |
| B2 205 | Sporveisgata 5A | 41,5 | | 2 116 | 623 | 199 | **2938** | |
| B2 301 | Sporveisgata 5A | 86,5 | | 2 974 | 1 298 | 199 | **4471** | |
| B2 302 | Sporveisgata 5A | 44,0 | | 2 164 | 660 | 199 | **3023** | |
| B2 303 | Sporveisgata 5A | 84,0 | | 2 926 | 1 260 | 199 | **4385** | |
| B2 304 | Sporveisgata 5A | 66,5 | | 2 593 | 998 | 199 | **3790** | |
| B2 305 | Sporveisgata 5A | 41,5 | | 2 116 | 623 | 199 | **2938** | |
| B2 401 | Sporveisgata 5A | 86,5 | | 2 974 | 1 298 | 199 | **4471** | |
| B2 402 | Sporveisgata 5A | 127,0 | | 3 745 | 1 905 | 199 | **5849** | |
| B2 403 | Sporveisgata 5A | 41,5 | | 2 116 | 623 | 199 | **2938** | |
| B2 501 | Sporveisgata 5A | 86,5 | | 2 974 | 1 298 | 199 | **4471** | |
| B2 502 | Sporveisgata 5A | 62,0 | | 2 507 | 930 | 199 | **3636** | |
| B2 503 | Sporveisgata 5A | 64,0 | | 2 545 | 960 | 199 | **3704** | |
| B2 504 | Sporveisgata 5A | 41,5 | | 2 116 | 623 | 199 | **2938** | |
| B2 601 | Sporveisgata 5A | 86,5 | | 2 974 | 1 298 | 199 | **4471** | |
| B2 602 | Sporveisgata 5A | 62,0 | | 2 507 | 930 | 199 | **3636** | |
| B2 603 | Sporveisgata 5A | 64,0 | | 2 545 | 960 | 199 | **3704** | |
| B2 604 | Sporveisgata 5A | 41,5 | | 2 116 | 623 | 199 | **2938** | |
| B2 701 | Sporveisgata 5A | 118,5 | | 3 583 | 1 778 | 199 | **5560** | |
| B2 702 | Sporveisgata 5A | 104,0 | | 3 307 | 1 560 | 199 | **5066** | |
| C1 101 | Sporveisgata 3B | 41,0 | | 2 107 | 615 | 199 | **2921** | |
| C1 102 | Sporveisgata 3B | 49,0 | | 2 259 | 735 | 199 | **3193** | |
| C1 103 | Sporveisgata 3B | 36,0 | | 2 012 | 540 | 199 | **2751** | |
| C1 104 | Sporveisgata 3B | 44,5 | | 2 174 | 668 | 199 | **3041** | |
| C1 201 | Sporveisgata 3B | 41,0 | | 2 107 | 615 | 199 | **2921** | |
| C1 202 | Sporveisgata 3B | 59,5 | | 2 459 | 893 | 199 | **3551** | |
| C1 203 | Sporveisgata 3B | 89,0 | | 3 021 | 1 335 | 199 | **4555** | |
| C1 301 | Sporveisgata 3B | 41,0 | | 2 107 | 615 | 199 | **2921** | |
| C1 302 | Sporveisgata 3B | 59,5 | | 2 459 | 893 | 199 | **3551** | |
| C1 303 | Sporveisgata 3B | 89,0 | | 3 021 | 1 335 | 199 | **4555** | |
| C1 401 | Sporveisgata 3B | 41,0 | | 2 107 | 615 | 199 | **2921** | |
| C1 402 | Sporveisgata 3B | 59,5 | | 2 459 | 893 | 199 | **3551** | |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| C1 403 | Sporveisgata 3B | 89,0 | | 3 021 | 1 335 | 199 | **4555** | |
| C1 501 | Sporveisgata 3B | 41,0 | | 2 107 | 615 | 199 | **2921** | |
| C1 502 | Sporveisgata 3B | 59,5 | | 2 459 | 893 | 199 | **3551** | |
| C1 503 | Sporveisgata 3B | 89,0 | | 3 021 | 1 335 | 199 | **4555** | |
| C1 601 | Sporveisgata 3B | 102,0 | | 3 269 | 1 530 | 199 | **4998** | |
| C1 602 | Sporveisgata 3B | 89,0 | | 3 021 | 1 335 | 199 | **4555** | |
| C1 701 | Sporveisgata 3B | 102,0 | | 3 269 | 1 530 | 199 | **4998** | |
| C1 702 | Sporveisgata 3B | 89,0 | | 3 021 | 1 335 | 199 | **4555** | |
| C1 801 | Sporveisgata 3B | 104,0 | | 3 307 | 1 560 | 199 | **5066** | |
| C1 802 | Sporveisgata 3B | 91,5 | | 3 069 | 1 373 | 199 | **4641** | |
| C1 901 | Sporveisgata 3B | 202,0 | | 5 174 | 3 030 | 199 | **8403** | |
| C2 101 | Pilestredet 75A | 86,5 | | 2 974 | 1 298 | 199 | **4471** | |
| C2 102 | Pilestredet 75A | 51,0 | | 2 297 | 765 | 199 | **3261** | |
| C2 103 | Pilestredet 75A | 81,0 | | 2 869 | 1 215 | 199 | **4283** | |
| C2 104 | Pilestredet 75A | 43,5 | | 2 154 | 653 | 199 | **3006** | |
| C2 201 | Pilestredet 75A | 77,0 | | 2 793 | 1 155 | 199 | **4147** | |
| C2 202 | Pilestredet 75A | 89,0 | | 3 021 | 1 335 | 199 | **4555** | |
| C2 203 | Pilestredet 75A | 39,5 | | 2 078 | 593 | 199 | **2870** | |
| C2 204 | Pilestredet 75A | 39,5 | | 2 078 | 593 | 199 | **2870** | |
| C2 205 | Pilestredet 75A | 77,0 | | 2 793 | 1 155 | 199 | **4147** | |
| C2 206 | Pilestredet 75A | 41,0 | | 2 107 | 615 | 199 | **2921** | |
| C2 301 | Pilestredet 75A | 77,0 | | 2 793 | 1 155 | 199 | **4147** | |
| C2 302 | Pilestredet 75A | 89,0 | | 3 021 | 1 335 | 199 | **4555** | |
| C2 303 | Pilestredet 75A | 81,0 | | 2 869 | 1 215 | 199 | **4283** | |
| C2 304 | Pilestredet 75A | 81,0 | | 2 869 | 1 215 | 199 | **4283** | |
| C2 305 | Pilestredet 75A | 41,0 | | 2 107 | 615 | 199 | **2921** | |
| C2 401 | Pilestredet 75A | 77,0 | | 2 793 | 1 155 | 199 | **4147** | |
| C2 402 | Pilestredet 75A | 89,0 | | 3 021 | 1 335 | 199 | **4555** | |
| C2 403 | Pilestredet 75A | 81,0 | | 2 869 | 1 215 | 199 | **4283** | |
| C2 404 | Pilestredet 75A | 81,0 | | 2 869 | 1 215 | 199 | **4283** | |
| C2 405 | Pilestredet 75A | 41,0 | | 2 107 | 615 | 199 | **2921** | |
| C2 501 | Pilestredet 75A | 77,0 | | 2 793 | 1 155 | 199 | **4147** | |
| C2 502 | Pilestredet 75A | 89,0 | | 3 021 | 1 335 | 199 | **4555** | |
| C2 503 | Pilestredet 75A | 81,0 | | 2 869 | 1 215 | 199 | **4283** | |
| C2 504 | Pilestredet 75A | 81,0 | | 2 869 | 1 215 | 199 | **4283** | |
| C2 505 | Pilestredet 75A | 41,0 | | 2 107 | 615 | 199 | **2921** | |
| C2 601 | Pilestredet 75A | 77,0 | | 2 793 | 1 155 | 199 | **4147** | |
| C2 602 | Pilestredet 75A | 89,0 | | 3 021 | 1 335 | 199 | **4555** | |
| C2 603 | Pilestredet 75A | 60,5 | | 2 478 | 908 | 199 | **3585** | |
| C2 604 | Pilestredet 75A | 120,0 | | 3 612 | 1 800 | 199 | **5611** | |
| C2 701 | Pilestredet 75A | 77,0 | | 2 793 | 1 155 | 199 | **4147** | |
| C2 702 | Pilestredet 75A | 89,0 | | 3 021 | 1 335 | 199 | **4555** | |
| C2 703 | Pilestredet 75A | 60,5 | | 2 478 | 908 | 199 | **3585** | |
| C2 704 | Pilestredet 75A | 120,0 | | 3 612 | 1 800 | 199 | **5611** | |
| C2 801 | Pilestredet 75A | 77,0 | | 2 793 | 1 155 | 199 | **4147** | |
| C2 802 | Pilestredet 75A | 89,0 | | 3 021 | 1 335 | 199 | **4555** | |
| Næring | | 5590,0 | | 27 693 | 83 850 | | **111543** | |
| | | **17331,0** | | | | | | |

**Felleskostnadene er stipulerte og endringer må påregnes.**

**Felleskostnader**

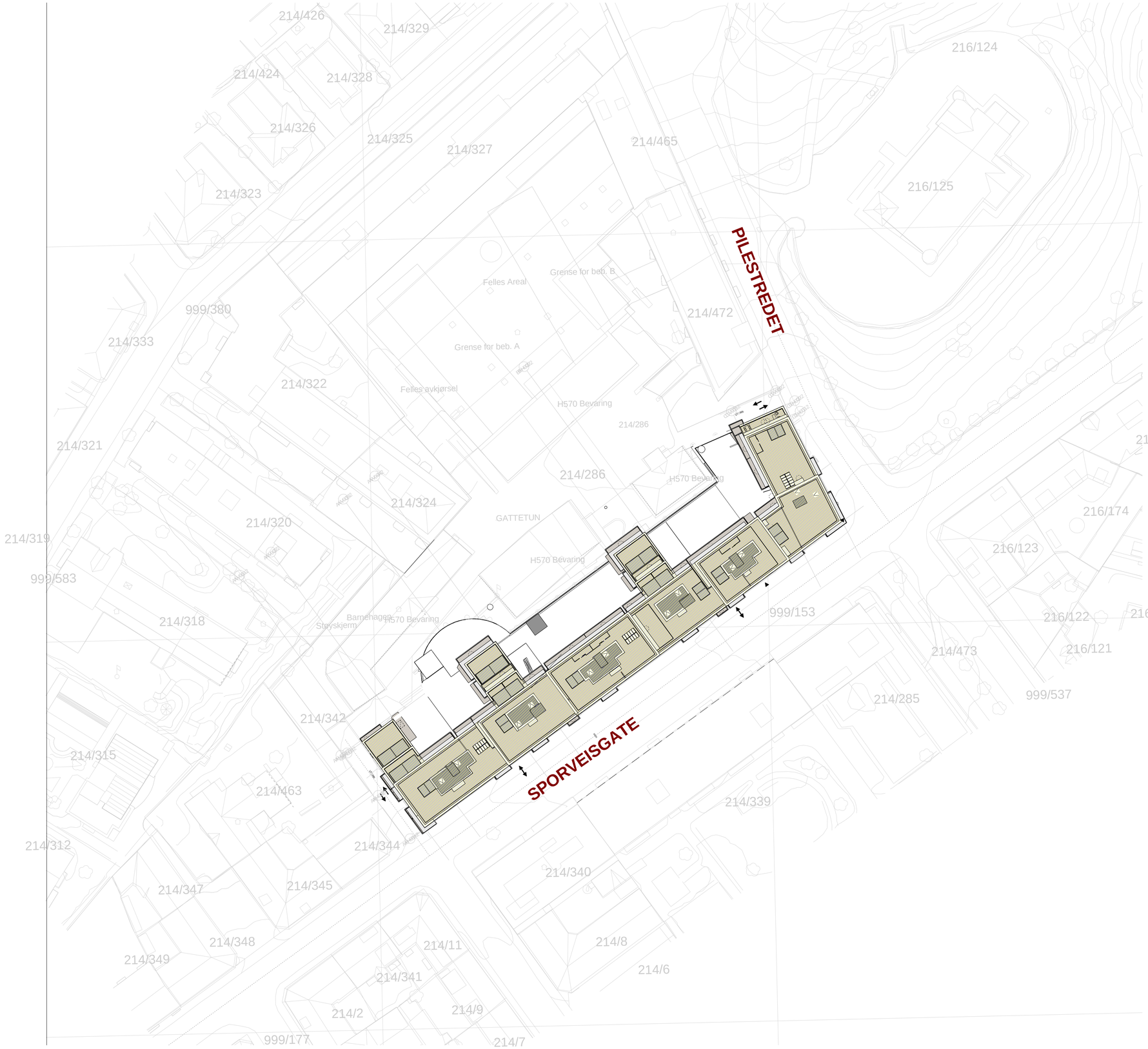
Felleskostnadene er ment å dekke blant annet kommunale avgifter (renovasjon, vann og avløp, feiing), snøbrøyting, utvendig vedlikehold av fellesareal, forretningsførerhonorar, revisjon, forsikring av bygninger og generelle driftskostnader. Kostnader for internett fordeles likt på alle seksjoner. Stipulert akonto varmtvann/fjernvarme som avregnes månedlig eller årlig. Endelig løsning for avregning og fakturering er ikke bestemt.

**Parkering** Det må påregnes en felleskostnad på kr 300,- pr garasjeplass.

**Bredbånd:** Hver leilighetseier kan velge mellom flere tv-leverandører (Telia, RiksTV, Alente, Strim), som faktureres direkte til hver seksjonseier.

usbl
For deg og ditt hjem

UTSKRIFTSDATO: 25.02.2026 08:37:51




SITUASJONSPLAN
1 : 500

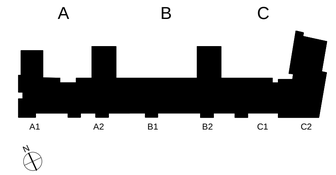
FILARKIV: C:\Users\Noa050\Documents\PILESTREDET 75 - SENTRALFIL REVIT23_bettina.schubertGL9AG.rvt

| REV | DATO | BESKRIVELSE | SIGN | KNTR |
|---|---|---|---|---|

TEGN.NR.: A_D_XX_20_ABC_01 REV:

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
Pilsetredet 75B, 0354 Oslo
GNR: 214 BNR: 286

LOKALISERINGSFIGUR:




BYGGHERRE:
PILESTREDET 75 AS

Sweco Architects

TEGNINGSSTATUS: GJENNOMFØRING
FORMAT:

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
SITUASJONSPLAN

| PROSJ.NR.: | DATO: | TEGN./KONTR.: | SKALA: |
|---|---|---|---|
| 2213 | 02/25/26 | Author / Checker | 1 : 500 |

TEGN.NR.: A_D_XX_20_ABC_01 REV:

## LOKALISERINGSFIGUR




## TEGNFORKLARING

- Prosjektgrense
- Tiltaksgrense
- Kjellervegg
- Terrassegulv
- Grus/singel
- Marktegl
- Brostein i wienermønster (eksisterende)
- Brostein med saget overflate
- Brostein, gjenbruk fra gatetun
- Brostein, mørk farge
- Storgatestein (eksisterende)
- Asfalt (eksisterende)
- Plen
- Eng
- Flersjiktet bed med stauder og busker
- Regnbed
- Tre, lite
- Tre, mellomstort
- Klatreplanter
- Lavbrekk
- Høybrekk
- Fallpiler
- Mur, betong
- Sittekant
- Sjakkbord m/ stol
- Lekedyr
- Pilehytter
- Pergola
- Sluk/ overløp Levegg
- Avfall
- Avfallsbeholder
- Vaieroppheng
- Sykkelparkering
- Rekkverk, h= 1 m
- Håndløper
- Taktil merking
- Storgatestein (lisene)
- Belysning
- Träkkheller
- Rist
- Informasjonsskilt
- Avkast, innkast (RIV)

MERKNAD:
Koordinatsystem: NTM10 NN2000
TEK17 ligger til grunn.

**FORELØPIG**
**04.12.25**

| REV | REV | DATO | TEGN | KONTR | ANSV |
|---|---|---|---|---|---|

HENVISNINGER:
L10-02 Landskapsplan, M=1:200 (A1 utvidet)
L10-03 Takplan bygg A1 og A2, M=1:100 (A1)
L10-04 Takplan bygg B1 og B2, M=1:100 (A1)
L10-05 Takplan bygg C1 og C2, M=1:100 (A1)
L20-02 Diagram blågrønn faktor, M=1:400 (A1)
L20-03 Diagram uteoppholdsareal, M=1:500 (A3)
L20-04 Diagram jorddybder, M= 1:500 (A3)
L20-05 Diagram grønne tak, M=1:500 (A3)
L20-06 Renovasjonsplan, M= som vist (A3)
L20-08 Diagram overvannshåndtering, M= 1:500 (A3)
L20-11 Diagram belysning, M= 1:250 (A1)
L20-12 Diagram private arealer på tak, M= 1:250 (A1)
L40-01 Terrengsnitt A, B og C, M=1:200 (A1)
L40-02 Terrengsnitt D, E og F, M=1:200 (A1)

0 5 10 15 20 m

Landskapsplan oversiktsplan
Målestokk: 1:250

| | |
|---|---|
| FASE | STATUS |
| DETALJPROSJEKT | G |
| OPPDRAGSGIVER | |
| AF Gruppen | Postboks 4000 Sentrum +47 22 03 35 00 |
| PROSJEKT | PROSJEKTNR. |
| Pilestredet 75B (NORA) | Gårds- /bruksnr.: 214/286 Pilestredet 75B 0354 Oslo — 63020 |

LANDSKAPSARKITEKT
**LINK Arkitektur**
linkarkitektur.com
Besøksadresse: Kirkegata 4, N - 0153 Oslo
Postadresse: Postboks 383, N-0102 Oslo
+ 47 21 52 22 00

TEGNINGSNAVN
**Landskapsplan**

| TEGNET | KONTR | ANSV | DATO |
|---|---|---|---|
| AW | GHH | IFN | 08.04.2025 |

| MÅL | | FAG | TEGNINGSNR | REV |
|---|---|---|---|---|
| 1:250 | (A1) | LARK | L-P-XX-70-001 | |
| 1:500 | (A3) | | | |

Path til fil på server: Y:\LL\63020 Pilestredet 75C\4 LARK\4-1 PROSJEKTERING\4-12 AUTOCAD\4-122 PDF

Oslo

# S-5107

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Pilestredet 75C, Sporveisgata 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, og 17.

**Vedtaksdato:** 16.12.2020

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** 201601745

**Lovverk:** PBL 2008

**Høydereferanse:** NN2000

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 11 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

OSLO KOMMUNE

**Reguleringsbestemmelser**

Reguleringsbestemmelser for Pilestredet 75B, Sporveisgata 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17
Detaljregulering for gnr. 214 bnr. 286, 342, 463

Kartnummer OIB-201601745-1, 19.06.2018 og revidert 08.01.2020.

# Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å gjøre om et lukket kvartal med næringsbygg og overflateparkering til et bymessig byområde, integrert i nærområdet med hovedvekt på boliger, og med varierte funksjoner/næring, private og allment tilgjengelige møteplasser og utvidelse av eksisterende barnehage.

# 1 Fellesbestemmelser til hele planområdet

## 1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tilliggende arealer. Større nedbørsmengder skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av grønne tak, regnbed, grøfter og åpne fordrøyningsarealer som tåler midlertidig oversvømmelse.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres i utomhusplan hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt. Valg av løsning skal begrunnes. Fremtidige overvannsmengder defineres som vannmengder i 3-trinnsstrategien med klimapåslag iht. Klimaprofilen for Oslo og Akershus, dvs. minimum 40 % for korte intense regn. Overvannshåndteringen skal dokumenteres gjennom utfyllende beskrivelser, beregninger og ved å vise dem på kart. I anleggsfasen tillates ikke ført urenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

Valgt løsning skal forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse før tillatelse til tiltak gis. Overvannsløsning skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis.

## 1.2 Kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi, jf. kommuneplanens § 9.1. Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

## 1.3 Anlegg i grunnen

Det tillates ikke installasjoner eller andre tiltak i eller på grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre fremføring av fremtidig t-baneanlegg/jernbaneanlegg.

Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges berørte samferdselsmyndigheter for uttalelse.

### 1.4 Utnyttelse

Tillatt bruksareal (BRA) for bebyggelse innenfor planområdet skal ikke overstige BRA= 28 900 m².

Tillatt bruksareal (BRA) for ny bebyggelse innenfor planområdet skal ikke overstige BRA= 25 200 m². Bestemmelsesområde #BG 2, #BG 3, #BG 4 regnes ikke med i grad av utnyttelse. Tillatt bruksareal (BRA) for barnehage (nybygg og/ eller rehabilitert bebyggelse) skal utgjøre mellom 900 og 1 550 m² og skal ha minimum 4,7 m² netto leke- og oppholdsareal innendørs pr. barn.

Andre formål enn boligbebyggelse i felt B delvis under og over terreng kan utgjøre maks BRA= 4 500 m².
Andre formål enn boligbebyggelse i felt I (under terreng) kan utgjøre maks BRA= 4 700 m².

Forretningsenheter tillates opp til maksimal størrelse på 1 500 m² BRA.

Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan ved stor etasjehøyde, boder, tekniske anlegg og for parkering.

## 2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5- nr.1) (Vertikalnivå 1)

### 2.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/ forretning/ undervisning/ kulturinstitusjon/ forsamlingslokale for religionsutøvelse/ annen offentlig eller private tjenesteyting (helse, velvære, konsulentvirksomhet, treningssenter)/ bevertning/ kontor/ lager/ annen næring (bilutleie med tilhørende anlegg).

#### 2.1.1 Vertikalnivå 1: areal under grunnen

I felt I tillates undervisning/ kulturinstitusjon/ forsamlingslokale for religionsutøvelse/ annen offentlig og privat tjenesteyting (treningssenter, helse, velvære, konsulentvirksomhet), lager/ annen næring (bilutleie med tilhørende anlegg).

I felt I tillates boder/lager/tekniske rom/parkering/sykkelparkering knyttet til bolig/ forretning/ undervisning/ kulturinstitusjon/ forsamlingslokale for religionsutøvelse/ annen offentlig og privat tjenesteyting (treningssenter, helse, velvære, konsulentvirksomhet, servering), kontor/ lager/ annen næring (bilutleie med tilhørende anlegg).

#### 2.1.1 Kulvert

I Felt J tillates etablert kulvert som forbindelse for adkomst/varelevering/teknisk infrastruktur til- og fra felt I/B og bakenforliggende areal utenfor planområdet, samt overvannsmagasin. Kulverten må ikke skade/ endre bebyggelsen innenfor hensynssoner H 570.

## 3 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5- nr.1) (Vertikalnivå 2)

### 3.1 Barnehage

I felt A tillates barnehage.

*Uteoppholdsareal for barnehage*

Uteareal for barnehage skal opparbeides innenfor felt A. Uteareal for barnehage skal utgjøre minimum 14,4m² pr. barn.

Uteareal brattere enn 1:3 kan ikke medregnes som uteareal for barnehage.

Barnehagens utearealer skal utformes med varierte overflater i naturlige materialer og tilrettelegges for bevegelse og allsidig lek. Utearealet må være sammenhengende og beholde eksisterende naturkvaliteter som trær og terreng som suppleres med ny stedegen vegetasjon. 60 % av utearealet skal bestå av vegetasjonsdekke/naturlig dekke som også ivaretar overvannshåndtering.

Det skal som anvist på plankartet etableres en delvis transparent støyskjerm på opptil 2,0 meter som effektivt kan begrense støy fra barnehagens uteareal/nærmiljøanlegget inn mot nabobebyggelse i nord, gnr./bnr. 214/315, 214/318, 214/320. Eksisterende trær og vegetasjon mellom barnehagen og naboer i nord skal så langt det er mulig beholdes som en del av støyskjermingen, alternativt skal vegetasjon som er egnet til å dempe støy reetableres.

Nye lekeapparater og overflater skal velges og plasseres slik at de skaper minst mulig støy til naboer. Lekeapparatene skal være tilpasset barnehagebarn (1-5 år).

Barnehagens uteareal kan ikke regnes med som del av boligenes uteareal.

## 3.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/ forretning/undervisning/ kulturinstitusjon/ forsamlingslokale for religionsutøvelse/ annen offentlig eller private tjenesteyting (helse, velvære, konsulentvirksomhet, treningssenter)/ bevertning/ kontor/ lager/ annen næring (bilutleie med tilhørende anlegg).

### 3.2.1 Bruk

*Felt B*

I felt B tillates kombinerte formål bolig/ forretning/ undervisning/ kulturinstitusjon/ forsamlingslokale for religionsutøvelse/ annen offentlig eller private tjenesteyting (helse, velvære, konsulentvirksomhet/ treningssenter) bevertning/kontor/ lager/ annen næring (bilutleie med tilhørende anlegg)

I felt B tillates andre formål enn bolig kun i 1. og 2. etasje regnet fra gateplan i Sporveisgata og Pilestredet. Det tillates ikke boenheter i første etasje mot Sporveisgata og Pilestredet.

Det skal tilrettelegges for publikumsrettede funksjoner og det kan tilrettelegges tilleggsfunksjoner for boligene slik som trimrom, hobbyrom, selskaps-/ møterom i bebyggelsens første etasje mot Sporveisgata og Pilestredet.

Felt B kan deles i to eller tre matrikkelenheter.

*Felt E*

Det tillates kombinerte formål innenfor felt E barnehage/ forretning/ undervisning/ kulturinstitusjon/ forsamlingslokale for religionsutøvelse/ annen offentlig eller private tjenesteyting (helse, velvære, konsulentvirksomhet) bevertning/kontor/ lager.

*Felt F, G og H*

Det tillates kombinerte formål innenfor felt F, G og H forretning/ undervisning/ kulturinstitusjon / forsamlingslokale/ annen offentlig eller private tjenesteyting (helse, velvære, kultur, konsulentvirksomhet, treningssenter) bevertning/kontor/ lager.

### 3.2.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og bestemmelsesgrenser som vist på plankartet. Mot Sporveisgata skal bebyggelsen plasseres i byggegrensen/formålsgrensen, men det tillates at fasadelivet i 1. og 2. etasje er tilbaketrukket fra byggegrensen/formålsgrensen med inntil 2,5 meter.

Balkonger kan krage ut over byggegrense/formålsgrense med inntil 2,2 meter og ut fra fasadelivet med inntil 2,4 meter. Mot Sporveisgata kan balkonger krage ut over byggegrense/ formålsgrense med inntil 1,0 meter ut fra fasadelivet minimum 4,5 meter over gateplan.

Parkeringsanlegg skal etableres under terreng innenfor bestemmelsesgrense for underjordisk anlegg.

Følgende tiltak tillates plassert utenfor byggegrenser, men innenfor formålsgrenser:

- Nødvendige trapper/ramper/forstøtningsmurer, tekniske anlegg, anlegg for renovasjon og overvannshåndtering.
- Mindre boder/ overbygginger for sykkelparkering.
- Inntil 50 % av sykkelparkeringen.
- Forhager/terrasser

Bebyggelsen skal oppføres innenfor maksimale regulerte høyder som vist på plankartet. Skjæringen mellom hovedvolumets yttervegg og takflate skal minst ligge 3,5 meter under angitt maksimal høyde. Over dette tillates kun takoppbygg for heis og trapp på inntil 15 % av samlet takflate. I tillegg kan det oppføres pergola eller liknende skjermingskonstruksjoner samt møblering og nødvendig støyskjerm/rekkverk og solfangere/ solcellepaneler.

### 3.2.3 Utforming

Ny bebyggelse skal gis god arkitektonisk utforming og volumoppbygging, og ha variert materialbruk med høy kvalitet.

Fasaden mot Sporveisgata skal deles opp ved hjelp av sprang, høydeforskjeller og/ eller variasjon i materialitet/farger for å unngå monotoni. Fasadene i nedre etasje mot Sporveisgata og Pilestredet skal ha et stort innslag av glass og tilrettelegges for utadrettet virksomhet.

Det skal være stor variasjon i utforming og plassering av balkonger. Summen av balkongenes samlede lengde per etasje mot Sporveisgata og Pilestredet skal være maksimalt 1/3 av fasadelengden.

Bebyggelsen skal ha et moderne formspråk og flate tak. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. 30 % av takflatene skal være grønne tak. Konstruksjoner på tak skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Rekkverk og eventuelle støyskjermer på tak skal ha et lett og transparent uttrykk.

### 3.2.4 Krav til uteoppholdsareal

*Uteoppholdsarealer for boligbebyggelse*

Det skal opparbeides felles uteoppholdsarealer for boligene innenfor felt B kun forbeholdt boligene. Minste felles uteoppholdsareal for boligene skal utgjøre minimum 16 % av

boligenes samlede m² BRA. 60 % av uteoppholdsarealet skal være på terreng eller lokk over garasjekjeller, hvorav minimum 80 % skal være samlet felles uteoppholdsareal. Restarealer og kjørearealer skal ikke medregnes i uteoppholdsarealer. Resterende felles uteoppholdsareal skal anlegges på tak. Felles takterrasser og felles interne gang-/sykkelveier kan medregnes i felles uteoppholdsareal.

Innglassede balkonger skal ikke medregnes som uteoppholdsareal.

20 % av utearealet på terreng/lokk skal være solbelyst minimum 5 timer 1. mai.

Som grunnlag for beregning av minste felles uteoppholdsareal, medregnes ikke tilleggsfunksjoner til boliger i 1.etasje mot Sporveisgata og Pilestredet og slike arealer helt eller delvis under bakkeplan.

Utearealene skal tilpasses for en variert brukergruppe. Utearealer skal opparbeides parkmessig med møblering, beplantning og belysning på minimum 30 % av totalt areal. Alle tiltak på utearealene skal være godt terrengtilpasset. På minst 20 % av felles uteareal på lokk over parkeringsanlegg skal det være minimum 80 cm vekstlag over konstruksjon, hvor 100 cm vekstlag gjelder i nødvendig omkrets der større trær skal plantes.

Det skal legges vekt på multifunksjonelle løsninger, som gir mulighet for flere aktiviteter og ulike aldersgruppers bruk. De ulike funksjoner skal orienteres best mulig i forhold til sol, støy, forurensning og klimatiske forhold.

### 3.2.5 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for uteoppholdsarealer og den ubebygde delen av tomten i målestokk 1: 200. Planen skal vise beplantning, oppholdsarealer, faste utemøbler, lekearealer, sykkelparkering, overvannsmagasiner, oppsamlingsenheter for avfall, kjørevei og interne gangveier, biloppstillingsplasser og atkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy.

Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng og universell tilgjengelighet.

Planen skal vise eventuelle støyreduserende tiltak på terreng og håndtering av overvann på egen grunn.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen før midlertidig brukstillatelse gis.

### 3.2.6 Takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for uteoppholdsarealer på tak i målestokk 1:100. Planen skal vise beplantning, oppholdsarealer og faste utemøbler.

Planen skal redegjøre for universell tilgjengelighet.

Planen skal vise eventuelle støyreduserende tiltak og håndtering av overvann.

Takplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene på tak skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen før midlertidig brukstillatelse gis.

### 3.2.7 Leilighetsfordeling og bokvalitet

*Norm for leilighetsfordeling:*
Leilighetsfordeling skal være følgende:

Maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m² BRA
Minst 40 % leiligheter over 80 m² BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert.
Det tillates ikke boenheter under 35m².

Alle leiligheter skal ha privat balkong/ takterrasse eller privat uteareal på bakkeplan.

Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side skal ha balansert mekanisk ventilasjon.

Det tillates ikke svalganger.

### 3.2.8 Parkering

Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter midlertidig parkeringsnorm - «Midlertidig praktisering av krav til parkering i plan- og byggesaker - Byrådssak 251 av 15.12.2016».

Bil:
0,4 plasser per. 100 m². BRA bolig
5,4 plasser per 1000 m² BRA forretning.
1,2 plasser per 1000 m² BRA kontor
0 plasser per 10 seter for restaurant (bevertning)
0,2 plasser per 1000 m² BRA lager
0 plasser per 10 årsverk for undervisning
0,6 plasser per 1000 m² institusjon

Sykkel:
3 plasser per 100 m² bolig
Fra 18 plasser per 1 000 m² BRA forretning
Fra 21 plasser per 1 000 m² BRA kontor
Fra 6 plasser per 10 seter i restaurant (bevertning)
Fra 6 plasser per 1 000 m² lager
Fra 20 plasser per 10 årsverk undervisning
Fra 6 plasser per 1 000 m² institusjon
Fra 6 plasser per 1 000 m² mosjonslokaler

Minimum 20 % av bilparkeringsplassene skal ha strømuttak for el-bil, med senere muligheter for tilretteleggelse av samtlige parkeringsplasser

Minimum 5 % av sykkelparkeringsplassene skal ha ladepunkt, og minimum 5 % av sykkelparkeringsplassene skal være dimensjonert for transport- eller familiesykler.

Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg. Om parkering er beregnet til langtidsparkering skal den være tyverisikker/avlåst.

Det skal avsettes arealer til service for sykkel, i form av vask/reparasjonsrom og oppbevaring av ekstrautstyr.

Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges forflytningshemmede.

All biloppstilling, bortsett fra inntil 5 p- plasser skal anordnes i parkeringskjeller.

I tillegg kan det anlegges inntil 35 biloppstillingsplasser for bilutleie.

### 3.2.9 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet. Avkjørsler kan justeres i byggesak og er vist på plankartet med en nøyaktighet på +/- 2,5 meter.

### 3.2.10 Miljøfaglige forhold

*Støy*

Det skal tilbys bruksmessig egnede private eller felles private uteoppholdsareal med soner for støynivå under anbefalt grense i henhold til tabell 3 i T-1442/2016 eller senere retningslinje som erstatter denne.

Boligene skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Alle leilighetene skal ha minst halvparten av oppholdsrommene, herunder minimum ett soverom mot stille side. Det tillates bruk av innglassing av balkonger/ dobbelfasadekonstruksjon eller annen teknisk løsning for å oppnå krav til støynivå.

På takterrasser og balkonger tillates transparent lydtett rekkverk på inntil 1,7 m for å oppnå tilfredsstillende støyforhold.

*Blågrønn faktor*

Boligprosjektet skal tilfredsstille kommunens til enhver tid gjeldende norm for blågrønn faktor.

*Fjernvarme*

Tiltak over 1 000 $m^2$ innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo kommune skal legges til grunn.

# 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2) (Vertikalnivå 2)

## 4.1 Gatetun

Gatetunet skal opparbeides tilgjengelig for beboere og allmennheten.

Gjennomkjøring fra Sporveisgata til Pilestredet skal være mulig.

Arealet skal kunne brukes til gang- og sykkelforbindelse, adkomst og oppstillingsplass for renovasjonsbiler og utrykningskjøretøy, adkomst til parkeringsanlegg innenfor planområdet, tilgrensende eiendommer og kvartalets øvre gårdsrom, sykkelparkering, varelevering, og inntil fem parkeringsplasser på terreng. Det skal være tydelig skille mellom kjørbart og ikke kjørbart areal i gatetunet.

I byggeperioden skal adkomst for biler og personer, til innganger til bygninger som ikke skal bygges om/rives, og til tilgrensende eiendommer i bakgård, være mulig. Midlertidige adkomstløsninger tillates.

Gatetunet skal tilrettelegges for urban aktivitet og opphold. Det tillates etablert arealer for uteservering.

Utformingen av gatetunet skal vise en tydelig avgrensing mellom felles og private uteoppholdsarealer, f.eks. med nivåforskjeller, avgrensende elementer, ulik belegning el.

Gatetunet skal opparbeides med varierte, urbane grønne elementer og møbleringssoner tilrettelagt for opphold. Overflater, belysning og byromsmøbler skal ha høy kvalitet. Gatetunet skal være belagt med stein/ brostein, betong eller treverk.

## Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

### 5 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

#### 5.1 Hensynssone – bevaring kulturmiljø (H570)

Bygningene som omfattes av hensynssone på plankartet tillates ikke revet, fjernet, flyttet eller tilbygget. Bygningenes eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares. I tilfeller der eksteriøret har blitt endret i forhold til originalt uttrykk kan det føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer av eksteriør eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier og estetiske verdier. Supplerende utganger og mindre endringer kan vurderes tillatt for 1.etasje på fasade vest og nord på i felt E for nødvendig tilpasning til barnehagebruk.

Ved vedlikehold eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og elementer, som for eksempel vinduer, dører, kledning, taktekking m.m. bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt, skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres. Eksisterende elementer tillates ikke revet, fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres.

Arealet mellom bygninger i felt E og felt B skal bevare hovedkarakteren og holdes lesbart som helhetlig, samlende uterom for det eldre industrianlegget. Det skal opprettholdes uten stengsler og med hovedsakelig fast belegning, primært gatestein. Nye elementer som legges inn skal ha høy kvalitet.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner og høyder.

Alle søknadspliktige tiltak som berører bevaringsverdiene skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det fattes vedtak.

## Bestemmelser til bestemmelsesområder

### 6 Bestemmelsesområde #BG 1 (underjordisk anlegg)

Underjordiske anlegg skal oppføres innenfor bestemmelsesgrenser som vist i plankartet. Det tillates ikke parkeringsanlegg eksponert over terreng.

### 7 Bestemmelsesområde # BG 2 Gjennomgang, # BG 3 Gjennomgang

Innenfor bestemmelsesområde # BG 2 Gjennomgang og # BG 3 Gjennomgang skal det etableres to trappegjennomganger i bebyggelsen fra Sporveisgata til øvre gårdsrom, med

minimum bredde 3,5 meter og minimum frihøyde 3,0 meter. # BG 3 skal opparbeides allment tilgjengelig.

## 8 Bestemmelsesområde # BG 4 Kulvert

Underjordisk kulvert kan anlegges innenfor # BG 4 Kulvert.

# Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

## 9 Før igangsettingstillatelse

### 9.1 Utenfor planområdet

#### 9.1.1 Sykkeltiltak

Før det gis igangsettingstillatelse skal sykkeltiltak for strekningen rundkjøringen Bislett/Pilestredet/Rosenborggata være sikret opparbeidet.

#### 9.1.2 Oppgradering av Stensparken

Før det gis igangsettingstillatelse til siste delfelt av felt B, skal følgende tiltak i Stensparken være sikret opparbeidet:

1) Belysning langs turvei fra Pilestredet nord for Fagerborg kirke, vest for lekeplassen, i Stensparken og 150 meter til turvei/kryss etter lekeplass
2) Etablering eller utskifting av inntil 5 nye benker

## 10 Før bebyggelse tas i bruk

### 10.1 Innenfor planområdet

#### 10.1.1 Uteoppholdsarealer

Før det gis midlertidig brukstillatelse for hvert enkelte byggetrinn, skal uteoppholdsarealer for det aktuelle antallet boenheter være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

#### 10.1.2 Gatetun

Før det gis midlertidig brukstillatelse til siste delfelt av felt B, skal gatetunet være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

### 10.2 Utenfor planområdet

#### 10.2.1 Gategrunn

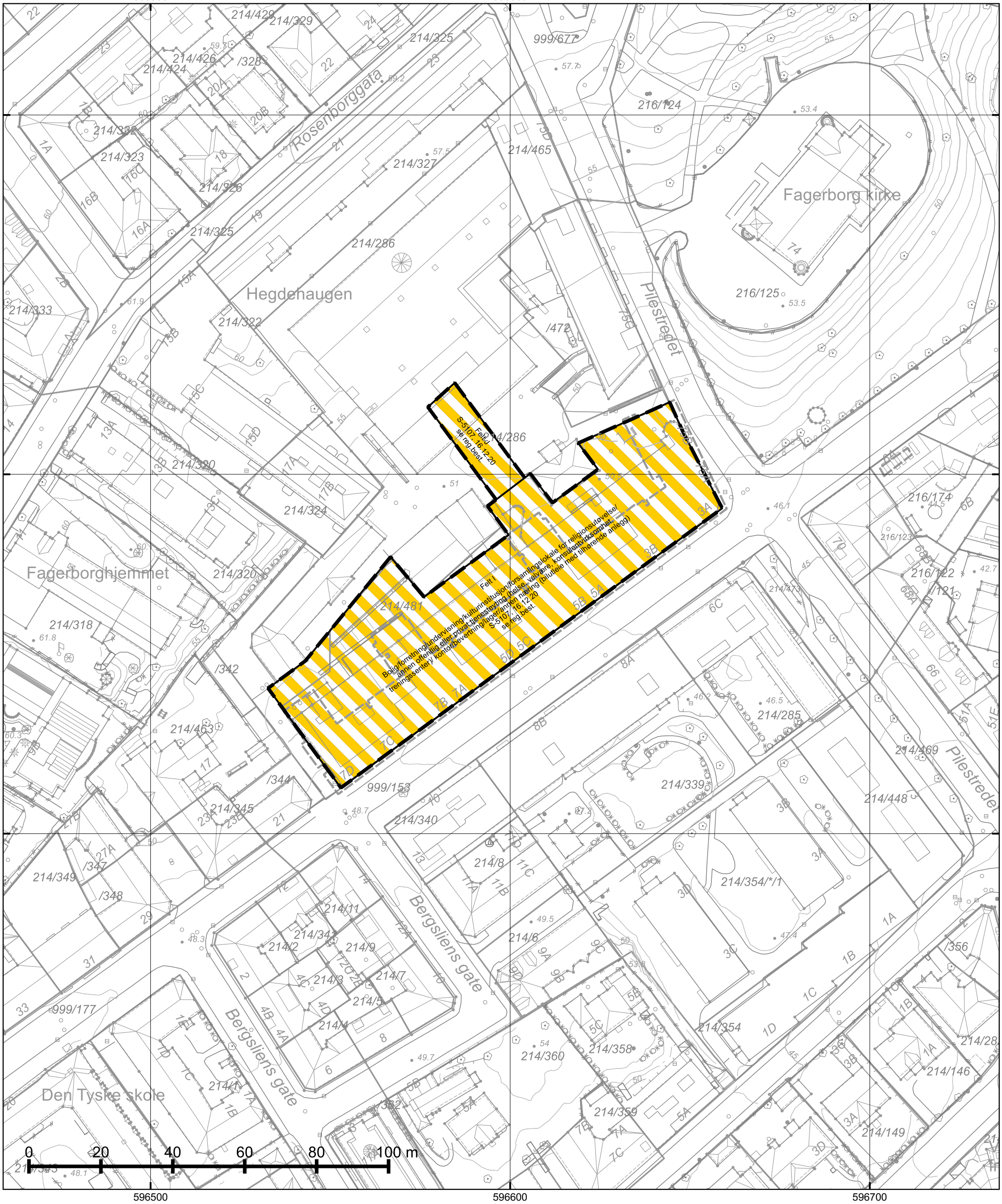
Før det gis midlertidig brukstillatelse for 1. byggetrinn i felt B skal Sporveisgata langs planområdet (mellom Pilestredet og Bergsliens gate) opparbeides, med trerekke og overvannstiltak på søndre fortau, iht. byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

Dersom opparbeidelse påvirker vei/fortau med VA-ledninger, skal det foreligge uttalelse fra VAV for å avklare behov for å koordinere tilpassing, oppgradering og flytting av hovedledninger før rammetillatelse kan gis for det aktuelle samferdselstiltaket.

**egengodkjent ved bystyrets vedtak av 16.12.2020 sak 362.**
**Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 10.02.2021

Kjersti Simonnæs, bem.




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

## Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 150400/ 86523112

Adresse: Pilestredet 75

Gnr/Bnr: 214/481

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

596500 596600 596700

6644600 6644500 6644400

Byggeområde for kontor og bolig
Maks BRA=7500M2
S-3697, 11.11.98
Se reg.best.

Innkj.

214/465
Byggeomr. for kontor
Maks BRA=3200m2
S-3697, 11.11.98
se reg.best.

Fagerborg kirke
Tomt for off.bygning
S-2255, 28.7.77
Se endr.reg.best.
S-2937

C+57.6*
Felt D
Felles areal (lek,opphold)
S-3531, 24.4.96
Se reg.best.

Byggeomr. for bolig/er
S-3531, 24.4.96
Se reg.best.

Felles avkjørsel S-3531, 24.4.96 se reg.best.

Felles avkjørsel S-446, 25.9.52

Felt B
Byggeområde for bolig,forretning,kontor
S-3531, 24.4.96
Se reg.best.

Felt G
S-5107

H570

Gatetun
S-5107, 16.12.20
se reg.best.

BGt#4 Kulvert

Felt H
S-5107

Maks k. 78,3

Maks k. 81,2

Maks k. dekke 52,5

Byggegrense

Maks k. 67,2

Maks k. 84,3

Felt F
S-5107

BGt#1 Underjordisk anlegg

Maks k. 74,7

BGt#3 Gjennomgang

Maks k. 78,7

Felt B
S-5107, 16.12.20
se reg.best.

Maks k. dekke 52,5

Maks k. 81,7

Maks k. 67,2

Maks k. 74,7

Maks k. dekke 52,5

Maks k. 79,2

Maks k. 67,2

Maks k. 89,3

Maks k. 73,2

Byggegrense

Felt E
S-5107

H570

Fagerborghjemmet
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87

Felt A
Barnehage
S-5107, 16.12.20
se reg.best.

Bolig S-3465

felles areal (lek, oppbold)

Felleseareal (gangfelt/parkering) S-3465, 25.7.95 Se reg.best.

Byggeområde for boliger
S-2392, 2.5.79
Se reg.best.

Område 5
Byggeområde for bolig og forretning
U 1.35
sak 39/70 (S-1597, 25.11.69)
Kfr. P.29.3.72

Ges.+65.30*
6 et.

Ges.+75.10*
10et.

Ges.+ 66.70*
7 et.

Felles areal (adkomst)

Tomt for allmennyttig formål (spesial og verneidssenter)
U maks 2.5
Utvidelse til 8 et. Disp. par. 7
152/76 (S-2166,S-2045)

Byggegrense

Offentlig gangvei S-1597, 25.11.69

Forretningsbygg under terreng
Endret til C+50.70*
Se tedt: 29.3.72

Begrensning av parkering under terreng

Parkering under terreng, sak 39/70

Kf: P.29.3.72 (adr: Pilestredet73)

Begr. av parkering under terreng

Parkering under terreng
2 u.et. c+49.90*

Ges.+58.20*
4 et.

Område 5
Byggeomr. for bolig og forr.
U 1.35
sak 39/70(S-1597)
Kfr. P.29.3.72

Felles areal (adkomst)

Byggeområde for bolig
S-4211, 01.02.2006
Se reg.best.

Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg. best. S-2937, 1.10.87

Spesialområde bevaring offentlig bygn./allmennyttig formål (institusjon)
S-4211, 01.02.2006
Se reg.best.

Spesialområde bevaring
(Bolig/verksted)
S-3402, 27.4.94
Se reg.best.

Byggeområde for off. bygn./allmennyttig formål (institusjon)
S-4211, 01.02.2006
Se reg.best.
Maks høyde k 65.5*
Maks gesk 62.5*

Ges.+52.90*
1et.+1.U.et.

Byggegrense

Avkj.

S-3810, 27.9.00 se reg.best.

Annet veiareal

Fortau S-3810,27.9.00

Parkering

Fortau S-1597, 25.11.69

Gr. for beb.

Byggeområde for offentlig bygning/ allmennyttig formål(skole)
S-3306, 8.4.92
Se reg.best.

Fortau S-3307,8.4.92

Pilestredet

Bergsliens gate

S-132, 3.2.39, V.B.III

S-132GO, 3.2.39, V.B.III

S-2255, 28.7.77

S-2255

999/677

999/153

999/177

216/124

216/125

214/286

214/325

214/327

214/328

214/329

214/424

214/426

214/323

214/326

214/333

214/322

214/324

214/320

214/318

214/463

214/345

214/339

214/285

214/448

214/8

214/11

214/342

214/2

214/9

214/7

214/5

214/4

214/1

214/6

214/359

214/360

214/358

214/354

214/481

214/349

214/347

214/348

214/146

214/149

214/283

216/174

216/123

216/122

216/121

0 20 40 60 80 100 m

596500 596600 596700

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

# Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 150400/ 86523112
Adresse: Pilestredet 75
Gnr/Bnr: 214/481

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

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 124 - Hotell og herberge
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 143 - Kontor/bolig
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1161 - Barnehage
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2014 - Gatetun

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

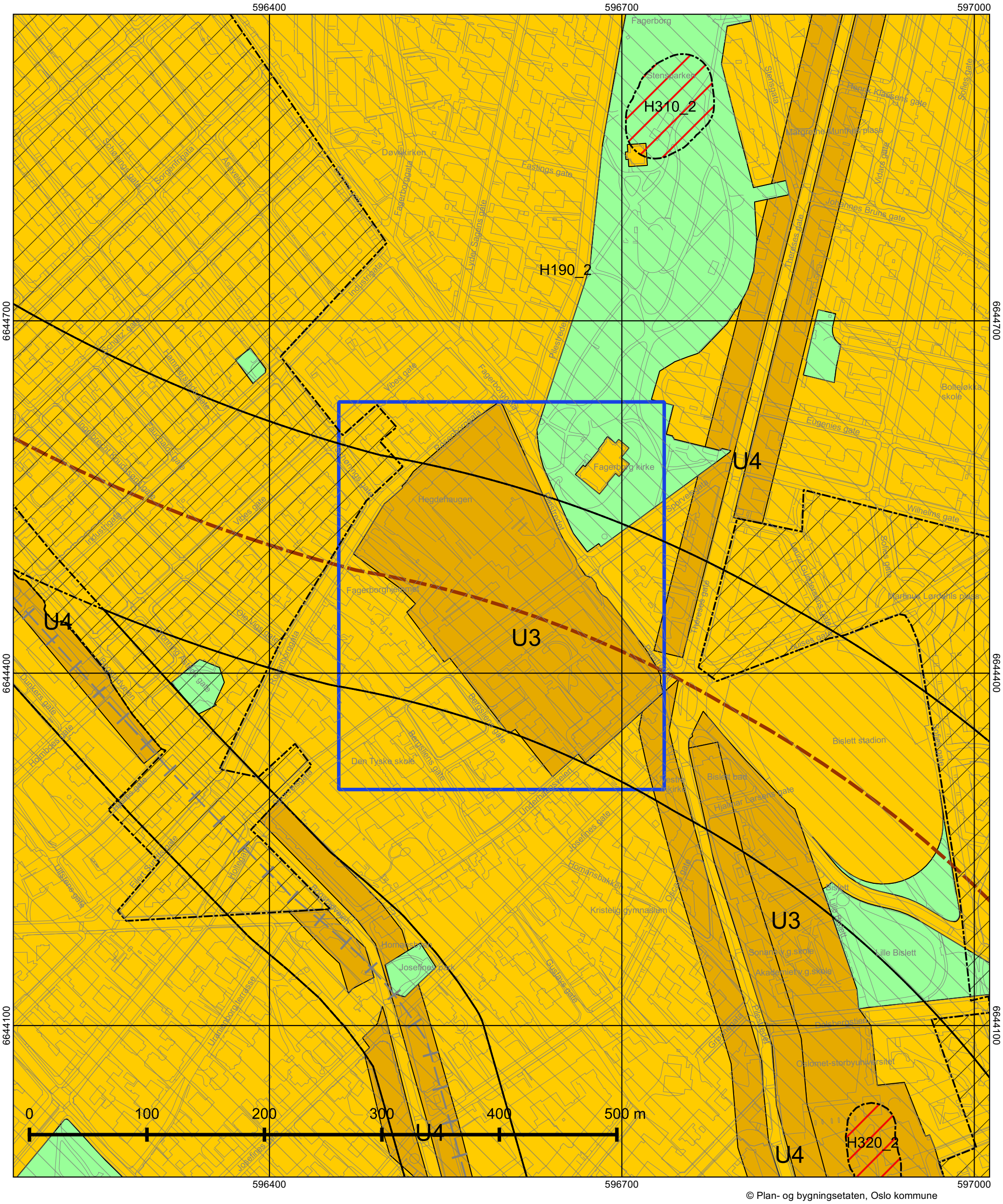
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150400/86523112
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.

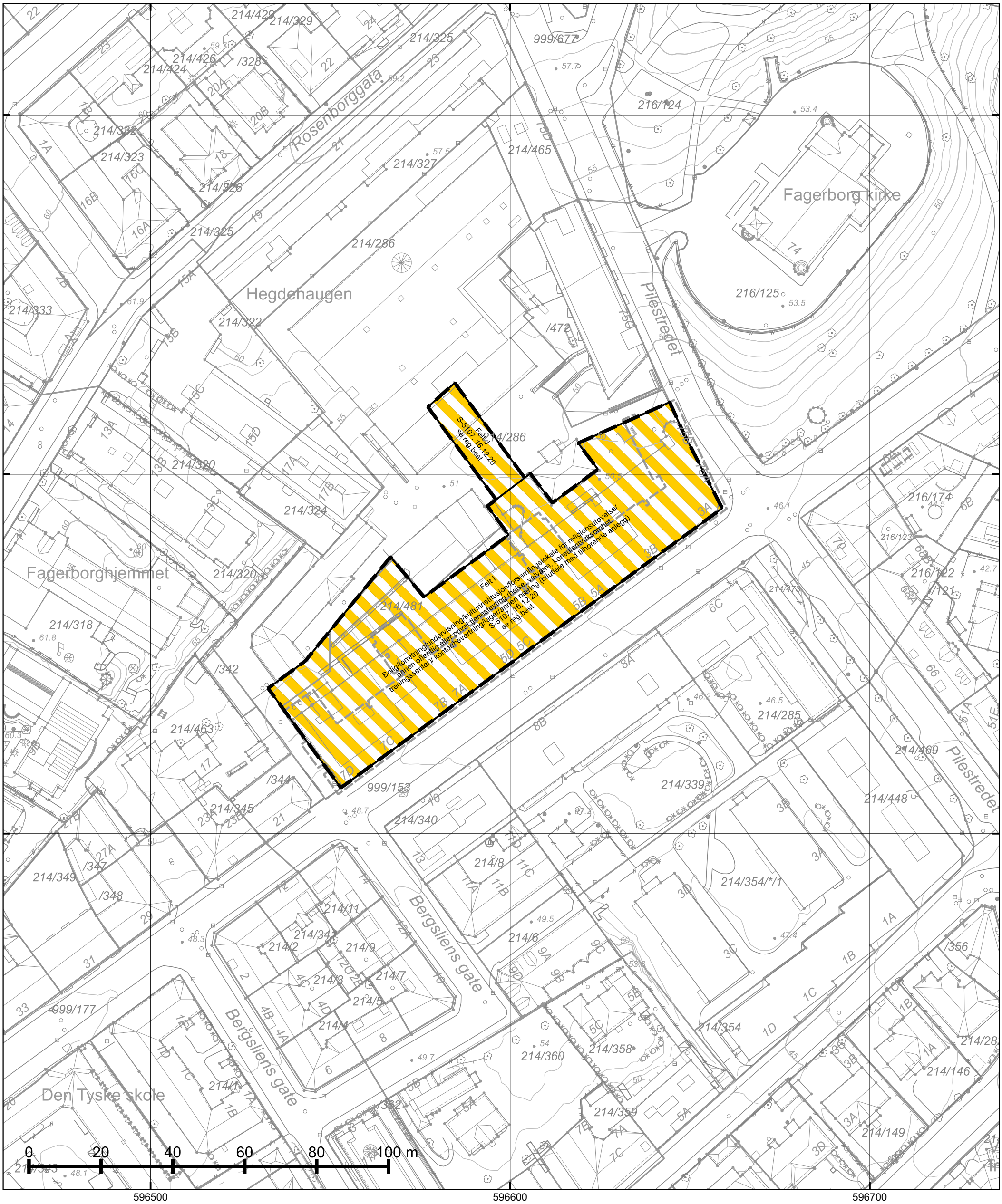
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

# Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 150400/ 86523112
Adresse: Pilestredet 75
Gnr/Bnr: 214/481
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

596500 596600 596700

6644600 6644500 6644400

Byggeområde for kontor og bolig
Maks BRA=7500M2
S-3697, 11.11.98
Se reg.best.

Innkj.

214/465
Byggeomr. for kontor
Maks BRA=3200m2
S-3697, 11.11.98
se reg.best.

Fagerborg kirke
Tomt for off.bygning
S-2255, 28.7.77
Se endr.reg.best.
S-2937

C+57.6*
Felt D
Felles areal (lek,opphold)
S-3531, 24.4.96
Se reg.best.

Byggeomr. for bolig/er
S-3531, 24.4.96
Se reg.best.

Felles avkjørsel S-3531, 24.4.96 se reg.best.

Felles avkjørsel S-446, 25.9.52

Felt B
Byggeområde for bolig,forretning,kontor
S-3531, 24.4.96
Se reg.best.

Felt G
S-5107

H570

Gatetun
S-5107, 16.12.20
se reg.best.

BGt#4 Kulvert

Felt H
S-5107

Maks k. 78,3

Maks k. 81,2

Maks k. dekke 52,5

Byggegrense

Maks k. 67,2

Maks k. 84,3

Felt F
S-5107

BGt#1 Underjordisk anlegg

Maks k. 74,7

BGt#3 Gjennomgang

Maks k. 78,7

Felt B
S-5107, 16.12.20
se reg.best.

Maks k. dekke 52,5

Maks k. 81,7

Maks k. 67,2

Maks k. 74,7

Maks k. dekke 52,5

Maks k. 79,2

Maks k. 67,2

Maks k. 89,3

Maks k. 73,2

Byggegrense

Felt E
S-5107

H570

Fagerborghjemmet
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87

Felt A
Barnehage
S-5107, 16.12.20
se reg.best.

Bolig S-3465

felles areal (lek, oppbold)

Felleseareal (gangfelt/parkering) S-3465, 25.7.95 Se reg.best.

Byggeområde for boliger
S-2392, 2.5.79
Se reg.best.

Område 5
Byggeområde for bolig og forretning
U 1.35
sak 39/70 (S-1597, 25.11.69)
Kfr. P.29.3.72

Ges.+65.30*
6 et.

Ges.+75.10*
10et.

Ges.+ 66.70*
7 et.

Felles areal (adkomst)

Tomt for allmennyttig formål (spesial og verneidssenter)
U maks 2.5
Utvidelse til 8 et. Disp. par. 7
152/76 (S-2166,S-2045)

Byggegrense

Offentlig gangvei S-1597, 25.11.69

Forretningsbygg under terreng
Endret til C+50.70*
Se tedt: 29.3.72

Begrensning av parkering under terreng

Parkering under terreng, sak 39/70

Kf: P.29.3.72 (adr: Pilestredet73)

Begr. av parkering under terreng

Parkering under terreng
2 u.et. c+49.90*

Ges.+58.20*
4 et.

Område 5
Byggeomr. for bolig og forr.
U 1.35
sak 39/70(S-1597)
Kfr. P.29.3.72

Felles areal (adkomst)

Byggeområde for bolig
S-4211, 01.02.2006
Se reg.best.

Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg. best. S-2937, 1.10.87

Spesialområde bevaring offentlig bygn./allmennyttig formål (institusjon)
S-4211, 01.02.2006
Se reg.best.

Spesialområde bevaring
(Bolig/verksted)
S-3402, 27.4.94
Se reg.best.

Byggeområde for off. bygn./allmennyttig formål (institusjon)
S-4211, 01.02.2006
Se reg.best.
Maks høyde k 65.5*
Maks gesk 62.5*

Ges.+52.90*
1et.+1.U.et.

Byggegrense

Avkj.

S-3810, 27.9.00 se reg.best.

Annet veiareal

Fortau S-3810,27.9.00

Parkering

Fortau S-1597, 25.11.69

Gr. for beb.

Byggeområde for offentlig bygning/ allmennyttig formål(skole)
S-3306, 8.4.92
Se reg.best.

Fortau S-3307,8.4.92

Pilestredet

Bergsliens gate

S-132, 3.2.39, V.B.III

S-132GO, 3.2.39, V.B.III

S-2255, 28.7.77

S-2255

999/677

999/153

999/177

216/124

216/125

214/286

214/325

214/327

214/328

214/329

214/424

214/426

214/323

214/326

214/333

214/322

214/324

214/320

214/318

214/463

214/345

214/339

214/285

214/448

214/8

214/11

214/342

214/2

214/9

214/7

214/5

214/4

214/1

214/6

214/359

214/360

214/358

214/354

214/481

214/349

214/347

214/348

214/146

214/149

214/283

216/174

216/123

216/122

216/121

0 20 40 60 80 100 m

596500 596600 596700

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

# Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 150400/ 86523112
Adresse: Pilestredet 75
Gnr/Bnr: 214/481

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

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 124 - Hotell og herberge
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 143 - Kontor/bolig
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1161 - Barnehage
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2014 - Gatetun

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

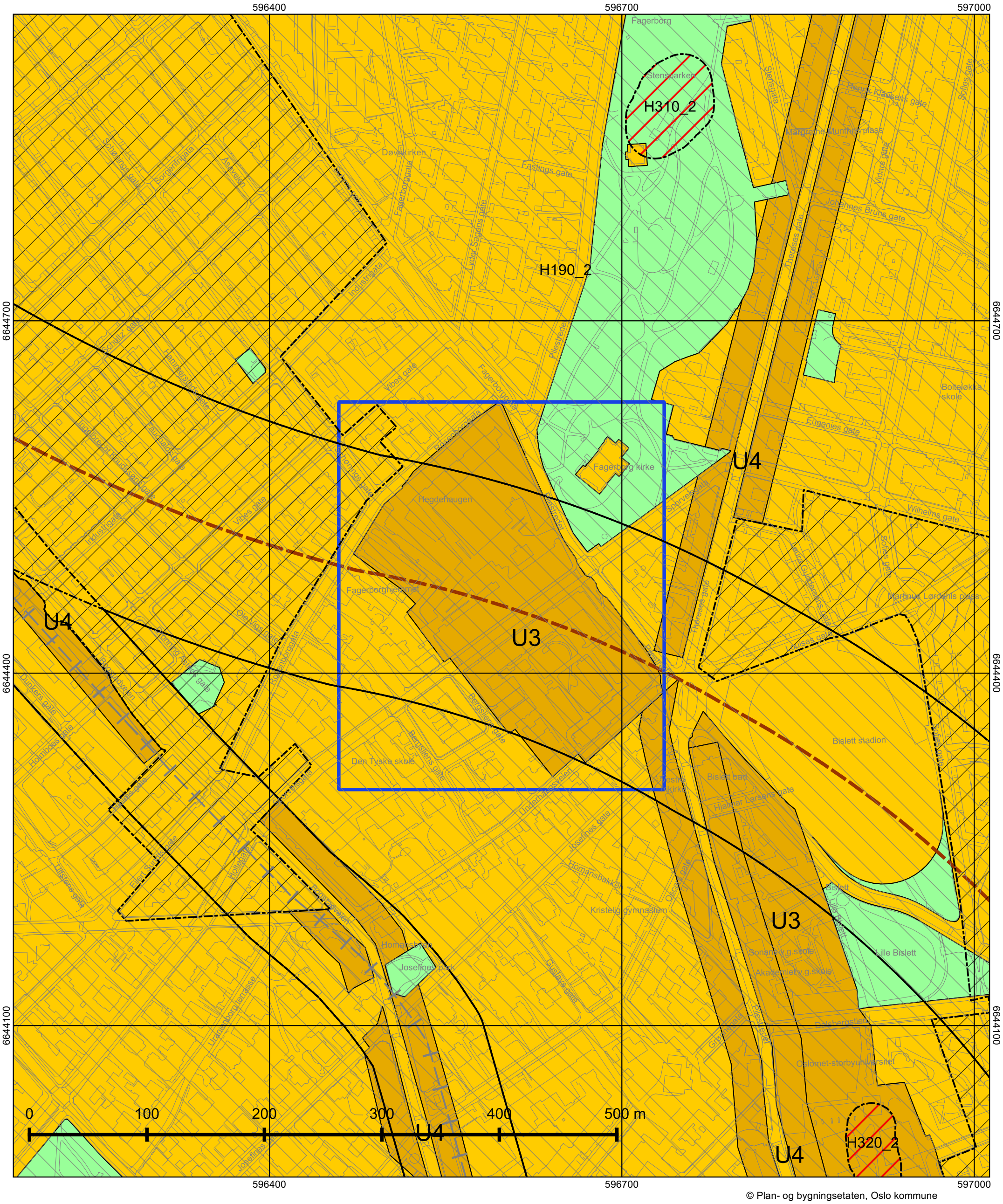
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150400/86523112
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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 26.06.2023 |
|---|---|---|---|
| | 202210273 - 9<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Marianne Aasene | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | PILESTREDET 75B | Eiendom: | 214/286/0/0 |
| Tiltakshaver: | PILESTREDET 75 C AS | Søker: | ARCASA ARKITEKTER AS |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring |

# Rammetillatelse - Pilestredet 75 B

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av boligblokk med næring, som vi mottok 02.07.2022.**

**Vi gir dispensasjon fra:**

- **reguleringsbestemmelse 3.2.2 plassering og høyder for balkonger**
- **reguleringsbestemmelse 3.2.2. plassering og høyder for formål på tak**
- **reguleringsbestemmelse 3.2.3. utforming for lengde på balkonger**
- **reguleringsbestemmelse 3.2.2. plassering og høyder for endring av kotehøyde i bakgård**
- **TEK 17 §12-14 for trapp**

## Opplysninger om byggesaken

### Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omfatter oppføring av boligblokk med 10 etasjer og to kjelleretasjer mellom Hegdehaugen, Fagerborg og Bislett, i bydel Frogner. Søknaden omfatter også etablering av uteoppholdsareal i tilknytning til bygningen.

Eiendommen er i dag bebygget med et næringsbygg. Det er gitt tillatelse til riving av dette bygget i sak 202209779.

# Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg U3, fremtidig (utviklingsområde akerselva og andre områder) i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål kombinert bebyggelse og anleggsformål, gatetun, bevaring kulturmiljø i reguleringsplan S-5107, vedtatt 16.12.2020.

## Hensynsoner og temakart

Eiendommen er omfattet av hensynssone H190-2 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

Eiendommen befinner seg i et område med kulturminnevern. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T5 for kulturminnevern.

Eiendommen befinner seg i et område med rød støysone i henhold til temakart T1 for støy.

# Uttalelser og merknader til søknaden

## Uttalelser fra andre myndigheter og etater

**Byantikvaren (BYA**)
Byantikvaren har uttalt i brev av 08.90.2022:
Vi ser det som svært uheldig dersom man skal gi dispensasjon fra en nylig vedtatt reguleringsplan for å fravike kvaliteter som planen var ment å sikre. Byantikvaren fraråder sterkt at det gis dispensasjoner for etablering av balkonger på fasader samt bygde strukturer på tak som er utover det detaljreguleringen åpner for.
Byantikvaren vil i prinsippet ikke motsette seg heving av terreng i bakgård under forutsetning av at de bygningene på eiendommen som er regulert til bevaring – kulturmiljø møter terrenget på samme nivå som i dag. Dette for å sikre at ikke sokkel eller deler av fasaden tildekkes.

**Sporveien**
Sporveien har uttalt i brev av 03.10.2022:
Denne hensynssonen forvaltes av Ruter AS. Sporveien poengterer dog at etablering av konstruksjoner innenfor hensynssonen vil medføre komplikasjoner for gjennomføring av tiltenkt tiltak innenfor H190-2.

**Ruter**
Ruter har uttalt seg i e-post av 04.10.2022:
Pilestredet 75B ligger i et område hvor det er aktuelt å bygge en ny T-banetunnel.
På Bislett vurderer vi to alternativer som mest interessante. I vedlagte rapport er det særlig alternativ B24 (kap 3.1.1.4) som kommer svært nær deres utbygging. Det vil jo kunne komme justeringer av alternativet i senere prosjektering både i horisontal og vertikal retning. Det er noe av årsaken til at hensynssonen strekker seg en del meter utenfor aktuelle traseer.
Vi ber dere se nærmere på dette.

Planlegger dere å sprenge berg innenfor hensynssonen vil vi være skeptiske til dette. Hvis dere planlegger å fundamenter større laster på få pæler som borres noen meter ned i berget nær en fremtidig tunnel vil dette også være vanskelig, men dette er vel noe som geologer kan vurdere nærmere. Bergvarme vil vi ikke kunne tillate i hensynsonen.
Ruter har også uttalt seg i e-post av 27.03.2023. Her viser de til svar fra Norconsult. Norconsult skiver i e-post av 24.03.2023 at de har gått gjennom rapporten til Rambøll og de har ingen kommentarer som er vesentlige for gjennomføringen av T-baneprosjektet.

**Bymiljøetaten (BYM)**
Bymiljøetaten har uttalt i brev av 03.05.2022:
I utgangspunktet ønsker ikke Bymiljøetaten private installasjoner over eller under arealer vi forvalter. Balkonger kan også bidra til å privatisere deler av fortauet. Over fortau skal det være minimum frihøyde på 3 meter på grunn av mulighet for drift og vedlikehold av fortau, jf. gate- og veiutforming for Oslo kommune. Dersom det gis bruksrett, må frihøydekravene være innfridd.

**Renovasjons- og gjenvinningsetaten (REG)**
Har uttalt seg i e-post av 07.06.2021.
De skriver at de kan forhåndsgodkjenne vist passering med forbehold om sporingskurve for lastebil og at markerte område på renovasjonsplan ikke er fortauskant eller har annen hindring. REG tar forbehold om at kravene i forskrift og veileder følges. Eventuelle endringer må godkjennes av REG.

**Vann- og avløpsetaten (VAV)**
Vann- og avløpsetaten anbefaler i forhåndstillatelse av 22.04.2022 at rammetillatelse gis.
De uttaler at byggene ikke skal plasseres nærmere enn 2 meter fra ytterkant av hovedledninger, og det skal heller ikke graves, spuntes, peles eller etableres magasiner innenfor denne sonen. - Hvis ledningene ligger nærmere enn dette, må VAV kontaktes for avklaring av tiltak.

## Merknader fra naboer og gjenboere
Det har kommet inn merknader til søknaden fra:
Jarle Wærstad Nilsen i Pilestredet 70 og Eileen Nergård i Rosenborggata 17B.

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

- Høyde
- Endring av sol- og lysforhold
- Drivhus på tak
- Krav til uteoppholdsareal og høyder bør opprettholdes

# Ansvarlig søkers redegjørelse
Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

# Plan- og bygningsetatens vurdering

## Vurdering av planbestemmelser

Hensikten med reguleringsplanen er å gjøre et lukket kvartal med næringsbygg og overflateparkering til et bymessig byområde, integrert i nærområdet med hovedvekt på boliger, og med varierte funksjoner/næring, private og allment tilgjengelige møteplasser.

Overvannshåndtering

Overvannshåndtering er dokumentert i byggesaken og det er ansvarsbelagt. Løsningen er forelagt Vann- og avløpsetaten (VAV) for uttalelse. VAV uttaler at rammetillatelse kan gis.

Kvalitetsprogram for miljø og energi

Det er utarbeidet et kvalitetsprogram fra Multiconsult som redegjør for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette.

Anlegg i grunnen

Det tillates ikke installasjoner eller andre tiltak i eller på grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre fremføring av fremtidig t-baneanlegg/jernbaneanlegg. Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges berørte samferdselsmyndigheter for uttalelse.

Vi viser til uttalelse fra Ruter og Norconsult over. De viser til rapport utarbeidet av Rambøll. De skriver at rapporten ser ok ut, og at de ikke har noen kommentarer som er vesentlige for gjennomføringen av T-baneprosjektet.

Areal under grunnen

I felt I tillates undervisning/ kulturinstitusjon/ forsamlingslokale for religionsutøvelse/ annen offentlig og privat tjenesteyting (treningssenter, helse, velvære, konsulentvirksomhet), lager/ annen næring (bilutleie med tilhørende anlegg). I felt I tillates boder/lager/tekniske rom/parkering/sykkelparkering knyttet til bolig/ forretning/ undervisning/ kulturinstitusjon/ forsamlingslokale for religionsutøvelse/ annen offentlig og privat tjenesteyting (treningssenter, helse, velvære, konsulentvirksomhet, servering), kontor/ lager/ annen næring (bilutleie med tilhørende anlegg).

Arealene under bakken skal benyttes til boder, bilparkering, sykkelparkering, næringsareal i henhold til regulert formål.

Utnyttelse

Tillatt bruksareal (BRA) for ny bebyggelse innenfor planområdet skal ikke overstige BRA=25200m2. Andre formål enn boligbebyggelse i felt B delvis under og over terreng kan utgjøre maks BRA= 4500m2. Søker har oppgitt en utnyttelsesgrad for Felt B på 16107m² BRA for bolig over terreng. Felt B delvis under terreng har et oppgitt areal på 1161m² BRA forretning

og Felt I (under bakken) har samlet areal på 2404m² BRA. Samlet BRA for felt B og I er oppgitt til 19739m2.

Bruk
I felt B tillates kombinerte formål bolig/ forretning/ undervisning/ kulturinstitusjon/ forsamlingslokale for religionsutøvelse/ annen offentlig eller private tjenesteyting (helse, velvære, konsulentvirksomhet/ treningssenter) bevertning/kontor/ lager/ annen næring (bilutleie med tilhørende anlegg)
I felt B tillates andre formål enn bolig kun i 1. og 2. etasje regnet fra gateplan i Sporveisgata og Pilestredet.
Det tillates ikke boenheter i første etasje mot Sporveisgata og Pilestredet.
Det skal tilrettelegges for publikumsrettede funksjoner og det kan tilrettelegges tilleggsfunksjoner for boligene slik som trimrom, hobbyrom, selskaps-/ møterom i bebyggelsens første etasje mot Sporveisgata og Pilestredet.

Det søkes om bolig i 2.-10. etasje. Det blir etablert næring i 1.etasje og deler av 2.etasje. Det er også avsatt areal til parkering i 1.etasje. Næringslokalene i 1.etasje er vendt ut mot gaten med god åpenhet og sikrer en utadrettet 1.etasje. Disponering av areal er i henhold til plan.

Plassering og høyder
Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og bestemmelsesgrenser som vist på plankartet. Bebyggelsen skal oppføres innenfor maksimale regulerte høyder som vist på plankartet. Skjæringen mellom hovedvolumets yttervegg og takflate skal minst ligge 3,5 meter under angitt maksimal høyde. Over dette tillates kun takoppbygg for heis og trapp på inntil 15 % av samlet takflate. I tillegg kan det oppføres pergola eller liknende skjermingskonstruksjoner samt møblering og nødvendig støyskjerm/rekkverk og solfangere/ solcellepaneler.

Bebyggelsen er plassert innenfor byggegrenser og er i henhold til tillatte høyder.

Utforming
Ny bebyggelse skal gis god arkitektonisk utforming og volumoppbygging, og ha variert materialbruk med høy kvalitet. Fasaden mot Sporveisgata skal deles opp ved hjelp av sprang, høydeforskjeller og/ eller variasjon i materialitet/farger for å unngå monotoni. Fasadene i nedre etasje mot Sporveisgata og Pilestredet skal ha et stort innslag av glass og tilrettelegges for utadrettet virksomhet. Det skal være stor variasjon i utforming og plassering av balkonger. Summen av balkongenes samlede lengde per etasje mot Sporveisgata og Pilestredet skal være maksimalt 1/3 av fasadelengden.

Tiltaket har god arkitektonisk utforming og søker redegjør for at det skal benyttes materialer av høy kvalitet. Fasadene er delt opp ved hjelp av sprang, høydeforskjeller og variasjon i materialitet og farger. Det er variasjon i utforming, plassering og størrelse på balkonger. Summen av balkongens samlede lengde er mer enn 1/3 av fasaden og det søkes dispensasjon for dette forholdet. Se vår vurdering under avsnitt om dispensasjon.

Uteoppholdsareal
Det skal opparbeides felles uteoppholdsarealer for boligene innenfor felt B kun forbeholdt boligene. Minste felles uteoppholdsareal for boligene skal utgjøre minimum 16 % av 5 boligenes samlede m² BRA. 60 % av uteoppholdsarealet skal være på terreng eller lokk over garasjekjeller, hvorav minimum 80 % skal være samlet felles uteoppholdsareal

Det skal legges vekt på multifunksjonelle løsninger, som gir mulighet for flere aktiviteter og ulike aldersgruppers bruk. De ulike funksjoner skal orienteres best mulig i forhold til sol, støy, forurensning og klimatiske forhold.

Utomhusplanen viser varierende bruk av arealet og gode interne forbindelser. Det er tegnet inn sittebenker, lekeplasser, frukthager, pergola og sykkelparkering. Det er også fellesareal på tak med variert beplantning, sittegrupper, pergola, drivhus og utekjøkken.

Takplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for uteoppholdsarealer på tak i målestokk 1:100. Planen skal vise beplantning, oppholdsarealer og faste utemøbler.

Takplan som viser uteoppholdsareal med beplantning, oppholdssoner og møblement/faste installasjoner er sendt inn.

Leilighetsforeling og bokvalitet
Leilighetsfordeling skal være følgende: Maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m² BRA. Minst 40 % leiligheter over 80 m² BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert. Det tillates ikke boenheter under 35m². Alle leiligheter skal ha privat balkong/takterrasse eller privat uteareal på bakkeplan.

Bygget vil bestå av 165 leiligheter fra 2-4 roms, fra ca.35m² til ca.200m² BRA, der 32,1% av leilighetene er mellom 35-50m² og 40,6% er over 80m². Tiltaket er således i tråd med leilighetsfordelingen.

Alle leilighetene har privat uteareal og kravet er således oppfylt. Det er imidlertid 4 leiligheter som har privat areal på takterrasser. Vi godkjenner dette under tvil, men mener at privat uteareal bør være nært tilknyttet boligen. Vi understreker at gjennomgående leiligheter kunne sikret bedre bokvalitet i prosjektet.

Parkering
Parkering for bil
Det er prosjektert totalt 112 parkeringsplasser i bygget og 5 i gatetunet.
HC-parkering 5% tilsvarer 6 plasser.
Eksisterende bebyggelse krever 5 p-plasser hvorav en er HC-parkering. Disse etableres i gatetunet hvor de har parkering i dag.

Sykler
Det er prosjektert med 483 plasser for sykler. 25 plasser er avsatt til transportsykler. 430 av sykkelplassene er plassert under tak. Resten er plassert i gatetunet og i gårdsrom.

Miljøfaglige forhold
Støy:
Fasade mot Sporveisgata og Pilestredet ligger i gul støysone, mens uteoppholdsarealene i gårdsrom blir skjermet for støy og er innenfor krav. De fleste leilighetene har stille side. Planbestemmelsene åpner for at boenheter uten tilgang til stille side, eller der det ikke er mulig å legge halvparten av oppholdsrom og minst et soverom mot stille side, kan benytte tiltak av typen dempet fasade. Søker redegjør for at dempet fasade kan oppnås med lokal skjerm foran luftevindu, noe alle vinduer på aktuelle leiligheter vil få.

Vi mener at gjennomgående leiligheter hadde gitt bedre bokvalitet også med tanke på støy, men vurderer at støykrav er oppfylt.

Gatetun
Gatetunet skal opparbeides tilgjengelig for beboere og allmennheten. Gjennomkjøring fra Sporveisgata til Pilestredet skal være mulig.

Gjennomgang
Det skal etableres 2 trappegjennomganger fra Sporveisgata til øvrig gårdsrom. Dette er ivaretatt i søknaden og sikrer grei gjennomgang til resten av gårdsrommet.

Rekkefølgebestemmelser
Det stilles krav om sykkeltiltak, oppgradering av Stensparken før det kan gis igangsettingstillatelse og ferdigstillelse av uteoppholdsarealer, gatetun og gategrunn før det kan gis brukstillatelse.
Vi viser til avsnitt om «vilkår».

## Tiltakets påvirkning på naturverdier

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml. §§ 8-12 er dermed ivaretatt.

## Tiltakets kvaliteter

### Tiltaket berører kulturminner og antikvariske verdier

Det er flere bakgårdsbygg på eiendommen i nær tilknytning til eiendommen som er regulert til spesialområde bevaring.

Nybygget forholder seg til eksisterende bygg, og vi legger til grunn at Byantikvarens forutsetning, om at terrenget tilpasses slik at bygningene møter terrenget på samme nivå som i dag, følges.

BYA fraråder sterkt at vi gir dispensasjon fra en nylig vedtatt plan. Vi er i utgangspunktet kritiske til å gi dispensasjoner i nye planer, men vurderer i disse tilfellene dispensasjonsforholdene som mindre avvik. Når det gjelder balkonger så viser vi til vår vurdering under avsnittet om dispensasjon. Vi har vurdert at dispensasjonsforholdene ikke vil gå på bekostning av kulturminner i området.

### Tiltakets utforming

Vi vurderer at bygningen har fått en utforming hvor fasadene er bearbeidet med tanke på å oppfylle planens krav til arkitektonisk utforming. Bygningen har en eksponert plassering på hjørnet mellom Pilestredet og Sporveisgata og trappes noe ned mot Pilestredet. Hjørnet markeres med balkonger trukket rundt hjørnet og et markert inngangsparti i glass over to etasjer. Fasadene blir oppført i lys tegl med innslag av tre og noe variasjon med en mørkere teglfarge ved trappeoppganger midt i bygget. Første etasje mot Sporveisgata blir utført med relieff på fasaden for å gi variasjon i fasadene og markere etasjen, og det legges til rette for utadrettet virksomhet. Trappeoppgangene fra Sporveisgata vil bidra til å bryte opp volumet og skape variasjon.

Høyder og volumoppbygging er i henhold til reguleringsplan. Fasadene er delt opp ved hjelp av sprang, høydeforskjeller og variasjon i materialitet og farger.

Det er variasjon i utforming, plassering og størrelse på balkonger. De fleste balkongene har en nisje i bygningsvolumet som bidrar til sprang, dybde og variasjon i fasaden. Balkongene vil også få brystning av samme tegltype som fasaden og blir dermed mer integrert i fasadeuttrykket. Hjørnevinduer vil bryte opp fasaden og samtidig bidra til bedre utsyn fra leilighetene.

Vi vurderer at bygningen har fått en utforming i tråd med gjeldene regulering og pbl § 29-2 for visuelle kvaliteter.

Søker redegjør for at det skal benyttes materialer av høy kvalitet og vi forutsetter at bygningen får høy kvalitet både i utførelse og materialbruk.

## Tiltakets tekniske kvaliteter

Det er stor variasjon av leiligheter med tanke på størrelse og planløsning. Vi mener at det hadde vært en fordel at alle leilighetene hadde vært gjennomgående, men ser at dette ikke er avgjørende for at boligene kan oppnå god bokvalitet. Alle leilighetene har tilgang til privat uteplass som er positivt for bokvaliteten. Det er også redegjort for at de fleste rom har gode marginer til funksjonskravet for dagslys.

### Tilgjengelig boenhet

Det er krav til tilgjengelighet i boligbygninger, slik det følger av TEK17 §12-2. Leilighetene er tilgjengelig utformet. Takterrasser er tilgjengelige med heis og rampe. Søker har redegjort for at hele det felles utearealet er tilgjengelig.

### Tiltaket skal være tilknyttet et fjernvarmeanlegg

Reguleringsplanen utløser krav om fjernvarmeanlegg, jf. plan- og bygningsloven § 27-5.

Du må ha en avtale med konsesjonæren om tilknytning, eventuelt en uttalelse fra konsesjonæren om at det ikke er teknisk mulig å levere fjernvarme. Dersom dere ønsker å bruke en egen lokal og mer miljøvennlig løsning, skal konsesjonæren uttale seg om denne løsningen. Vi skal deretter vurdere løsningen.

## Vår vurdering av nabomerknader

De innkomne merknadene til byggesaken omhandler flere forhold som allerede er avklart i reguleringsplan, som høyder, endring av solforhold mm.

Høyder er i henhold til reguleringsplan og krav til uteoppholdsareal er nå ivaretatt og ikke lenger avhengig av dispensasjon. Drivhus på tak er endret siden opprinnelige nabovarsling og flere drivhus er fjernet eller oppføres istedenfor pergola. Vi viser også her til vår vurdering under avsnittet om dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten har vurdert nabomerknader opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende reguleringsplan, og uttalelser fra ansvarlig søker og andre myndigheter. Nabomerknader som ikke er nevnt i dette avsnittet, er vurdert under andre avsnitt i vår vurdering.

## Dispensasjon

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

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

### Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen 3.2.2 plassering og høyder for balkonger, 3.2.2. plassering og høyder for formål på tak, 3.2.3. utforming for lengde på balkonger, 3.2.2. plassering og høyder for endring av kotehøyde i bakgård og TEK 17 § 12-14 for trapp.

Se fullstendig dispensasjonssøknad i søknaden.

### Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra plassering og høyder for balkonger

#### Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen om høyde over gateplan for balkonger er å sikre opplevelsen av et åpent gateløp og hindre privatisering av gategrunn.

Bestemmelsen omfatter at balkonger kan krage inntil 1 meter ut fra fasadelivet minimum 4,5 meter fra gateplan.

To av balkongene mot Sporveisgata får en høyde fra gateplan på 4,45 og 4,33 meter. Tidligere var det 4 balkonger det søktes dispensasjon for, men en av balkongene er fjernet og den andre er trukket inn i bygningskroppen.

Vi vurderer at hensynet bak bestemmelsen ikke vil tilsidesettes i dette tilfellet da det er snakk om et mindre avvik. Vi kan ikke se at balkongene vil bidra til å privatisere gategrunnen siden det er god avstand mellom gateplan og balkongene. Det er også stor avstand imellom balkongene som sikrer luft og åpenhet i gateløpet.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

**Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene**

Fordelen med å gi dispensasjon er at leilighetene får balkong i direkte tilknytning til leilighetene. Ulempen med å gi dispensasjon er at det kan virke privatiserende for gateløpet og påvirke lys og luft. I dette tilfellet vurderer vi avviket som lite og mener det er en klar overvekt av fordeler for å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

## Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra formål på tak

**Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt**

§ 3.2.2 plassering og høyder:

«Bebyggelsen skal oppføres innenfor maksimale regulerte høyder som vist på plankartet. Skjæringen mellom hovedvolumets yttervegg og takflate skal minst ligge 3,5 meter under angitt maksimal høyde. Over dette tillates kun takoppbygg for heis og trapp på inntil 15 % av samlet takflate. I tillegg kan det oppføres pergola eller liknende skjermingskonstruksjoner samt møblering og nødvendig støyskjerm/rekkverk og solfangere/ solcellepaneler.»

Det søkes om dispensasjon for oppføring av drivhus på tak. Samlet areal for alle takoppbygg inkl. drivhus vil ligge innenfor 15% (13,5% totalt) av samlet takflate.

Tiltaket er omprosjektert etter første innsendte forslag og antall drivhus er nå redusert til 3. Antall pergolaer er også redusert og elementer på tak er bedre integrert.

Hensynet bak bestemmelsen om maks 15% bebygget takflate er å sikre at takene ikke bygges ned. Det åpnes for lette konstruksjoner, som pergola.

Søker argumenterer med at drivhusene er godt integrert på takflaten og blir lite synlig for omgivelsene.

Vi vurderer at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet da tiltaket er omprosjektert og antall enheter på tak redusert. På bakgrunn av at drivhuset er godt integrert på tak, og ligger innenfor tillatt samlet areal på 15%, så mener vi at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

**Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene**

Fordelen med å tillate drivhus på tak er at det kan åpne for flere bruksmuligheter. Ulempen er at et drivhus kan fremstå som en annen type konstruksjon enn en pergola og annet enkelt møblement. Da drivhusene er godt integrert på takflaten og vil kunne bidra til en mer allsidig bruk av takterrassen mener vi at det foreligger en overvekt av fordeler for å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

## Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra krav om samlet lengde på balkong

**Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt**

Det søkes dispensasjon fra summen av balkongenes samlede lengde per etasje mot Pilestredet som skal være maks 1/3 av fasadelengden. Ved bygging av hjørnebalkonger vil tiltaket komme i strid med bestemmelsen om at balkongenes samlede lengde ikke kan overstige 1/3 av fasaden.

Hensynet bak bestemmelsen vil blant annet være å sikre variasjon i fasaden og gateløpet, og at fasaden ikke blir for tung og monoton.

Hjørnebalkongene bidrar til å gi variasjon og bryte opp fasaden, samtidig som de medfører en tydelig markering av hjørnet. Vi kan ikke se at hjørnebalkongene vil påvirke uttrykket på en negativ måte, snarere tvert imot. Markering av hjørnet anses som positivt for opplevelsen av bygget og gir variasjon til ellers enkle balkonger. Vi kan på bakgrunn av dette ikke se at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

**Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene**

Fordelen med å gi dispensasjon er at det kan etableres hjørnebalkonger. Vi kan ikke se at tiltaket medfører noen direkte ulemper all den tid hjørnebalkongene bidrar til å lette uttrykket og skaper variasjon i fasaden. På bakgrunn av dette mener i at det foreligger en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

## Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra kotehøyde i bakgård

**Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt**

Gårdsrommets makskote innenfor planområdet er satt til kote 52,5m på plankartet.
Det søkes dispensasjon for heving av gårdsrom A til kote 53m.

Hensynet bak bestemmelsen for kotehøyde i bakgård er å fastsette en funksjonell høyde i bakgården, og sikre gode overganger.

Heving av gårdsrom med 0,5 meter er av teknisk karakter for å sikre tilstrekkelig takhøyde i forbindelse med varelevering i underetasjen som krever en høyde på 4,5 meter.
Tiltaket vil ikke medføre noen økte høyder for bebyggelsen. Det vil fortsatt være gode overganger i bakgården mellom gårdstun, gårdsrommet og omkringliggende bygg.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

**Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene**
Fordelen med å gi dispensasjon er at det blir tilstrekkelig høyde til varelevering. Så lenge bakgården er tilgengelig utformet med gode overganger kan vi ikke se noen direkte ulemper med å gi dispensasjon.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

## Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra TEK § 12-14 for trapp

Det søkes om dispensasjon fra TEK 17 § 12-14 for repos ved høydeforskjeller på mer enn 3,3 meter. Det er prosjektert 6 rømningstrapper utformet som spiraltrapper som overskrider kravet med 0,1 meter.

**Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt**

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre mot fall.

Vi vurderer avviket som mindre siden trappen er utformet som en spiraltrapp og det kun er snakk om 10cm. På bakgrunn av dette vurderer vi at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

**Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene**

Fordelen med å gi dispensasjon er at trappene kan oppføres som planlagt. Da det kun er et avvik på 10cm på en spiraltrapp kan vi ikke se at det foreligger særlige ulemper i dette tilfellet.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

## Godkjente tegninger og kart

| **Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202210273** | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan | D01 | 27.06.2022 | 1/41 |
| Avkjørselsplan 1 | D02 | 30.06.2022 | 1/42 |
| Avkjørselsplan 2 | D03 | 30.06.2022 | 1/43 |
| Plan K02 | E01 | 27.06.2022 | 1/46 |
| Plan K01 og mesanin | E02 | 27.06.2022 | 1/47 |
| Plan U01 | E03 | 27.06.2022 | 1/48 |
| Plan H03 | E06 | 27.06.2022 | 1/51 |
| Plan H04 | E07 | 27.06.2022 | 1/52 |
| Plan H05 | E08 | 27.06.2022 | 1/53 |
| Plan H06 | E09 | 27.06.2022 | 1/54 |
| Plan H07 | E10 | 27.06.2022 | 1/55 |
| Plan H08 | E11 | 27.06.2022 | 1/56 |
| Plan H09 | E12 | 27.06.2022 | 1/57 |
| Langsnitt BYGG A-C | E15 | 27.06.2022 | 1/64 |
| Tverrsnitt per bygg | E16 | 27.06.2022 | 1/65 |
| Tverrsnitt | E18 | 27.06.2022 | 1/67 |
| Terrengsnitt | E30_L40-01 | 27.06.2022 | 1/68 |
| Fasade øst A1, vest A2, vest B2, øst B2 og vest C2 | E21 | 27.06.2022 | 1/72 |
| Gjennomganger til gårdsrom | | | 1/86 |
| Uteoppholdsareal | L-20-03 | 20.10.2022 | 18/15 |
| Landskapsplan 2 | L-10-02 | 20.10.2022 | 18/16 |
| Landskapsplan oversiktsplan | L-10-01 | 20.10.2022 | 18/17 |
| Plan H01 | E-04 | 07.10.2022 | 18/31 |
| Plan H02 | E-05 | 23.09.2022 | 18/32 |
| Plan H10 | E-13 | 07.10.2022 | 18/33 |
| Plan T01 | E-14 | 07.10.2022 | 18/34 |
| Plan tak A1 og A2 | L-10-03 | 20.10.2022 | 18/35 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Plan tak bygg B1 og B2 | L-10-04 | 20.10.2022 | 18/36 |
| Plan tak bygg C1 og C2 | L-10-05 | 20.10.2022 | 18/37 |
| Plan tak | E-23 | 30.09.2022 | 18/38 |
| Plan parkeringsplasser | F-07 | 07.10.2022 | 18/40 |
| Renovasjonsplan | L-20-06 | 20.10.2022 | 18/41 |
| Terrengsnitt A, B og C | L-40-01 | 20.10.2022 | 18/42 |
| Terrengsnitt D, E og F | L-40-02 | 20.10.2022 | 18/43 |
| Fasade nord og sør med omgivelser | E-22 | 07.10.2022 | 18/45 |
| Fasade øst | E-21 | 07.10.2022 | 18/46 |
| Fasade øst og vest | E-20 | 07.10.2022 | 18/48 |

# Krav til plassering av tiltaket

Før dere kan sette i gang tiltaket, må et kvalifisert foretak beregne hvor tiltaket skal ligge i plan og høyde. Dette skal sikre at byggverket får riktig plassering på eiendommen slik det er vist på situasjonsplanen og tegningene som ligger til grunn for tillatelsen.

Oppmålingsteknisk prosjektering av tiltaket skal være basert på kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og reguleringslinjer.

# Avkjørsel

## Plan- og bygningsetaten godkjenner avkjørselsplanen

Vi godkjenner avkjørselsplanen, jf. veglova §§ 40–43. Avkjørselen må følge disse retningslinjene:

- Avkjørselen skal være opparbeidet i samsvar med godkjent plan før vi kan gi brukstillatelse.
- Avkjørselen skal tilpasses den eksisterende og den fremtidige veien.
- Brukeren av avkjørselen er forpliktet til å vedlikeholde avkjørselen for å opprettholde fri sikt.
- Overflatevann skal ikke ledes ut på offentlig vei.
- Dersom avkjørselen legges over en grøft, skal det ansvarlig utførende foretaket sikre tilfredsstillende drenering. Vannet skal ledes gjennom et rør under avkjørselen, eller ledes på en annen måte som sikrer vanngjennomstrømningen.
- Dersom dere skal legge nedsenket kantstein og/eller rør, skal arbeidet utføres etter Bymiljøetatens normer.

# Ansvar

| **Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202210273** | |
|---|---|
| **Organisasjonsnr Navn** | **Beskrivelse** |

| | |
|---|---|
| 940199972 ARCASA ARKITEKTER AS | SØK: Ansvarlig søker, tkl 3<br>PRO: Arkitekturprosjektering begrenset til bygningsfysikk, tkl 3 |
| 916863071 BREKKE & STRAND AKUSTIKK AS | PRO: Premisser for: utomhus lydforhold til ramme, premisser for: innomhus lydforhold og vibrasjoner, tkl 3 |
| 975999726 LINK ARKITEKTUR AS | PRO: Prosjektering av naturbasert (åpen) håndtering av overvann Fagområdet veg, utearealer og landskapsutforming gjelder virkemidler og tiltak for å utnytte overvann som en ressurs, samt å forebygge skade og ulempe som følge av overvann. |
| 975999726 LINK ARKITEKTUR AS | PRO: Ansvarlig for prosjektering av utearealer og landskapsutforming, med unntak dimensjoner av overvannshåndtering og utendørs konstruksjoner, tkl 2 |
| 923368337 MARINI CONSULTING AS | PRO: Bygningsfysikk avgrenset til dagslys, tkl 3 |
| 918836519 MULTICONSULT NORGE AS | PRO: Miljøsaneringsbeskrivelse, tkl 3 |
| 915251293 RAMBØLL NORGE AS | PRO: Avkjørselsplan, tkl 2 |
| 915251293 RAMBØLL NORGE AS | PRO: Geoteknisk forprosjektering, tkl 3 |
| 915251293 RAMBØLL NORGE AS | PRO: Konstruksjonssikkerhet, tkl 3 |
| 915251293 RAMBØLL NORGE AS | PRO: Bygningsfysikk: Varmeisolering, fuktsikring, lufttetthet, energiberegninger, tkl 3 |
| 915251293 RAMBØLL NORGE AS | PRO: Vannforsynings- og avløpsanlegg, inkl overvannshåndtering, tkl 3 |
| 915251293 RAMBØLL NORGE AS | PRO: Brannkonsept, tkl 3 |
| 915251293 RAMBØLL NORGE AS | PRO: Utarbeidelse av tiltaksplan for forurenset grunn, tkl2 |
| 915251293 RAMBØLL NORGE AS | PRO: Sanitær- og varmeanlegg, automatisk slokkeanlegg, luftbehandlingsanlegg, kjøleanlegg, tkl 2 |

## Plan- og bygningsetaten krever uavhengig kontroll

Vi varsler at vi vil kreve uavhengig kontroll for PRO av oppmålingsteknisk prosjektering tiltaksklasse 3 til igangsettingstillatelse. Dette er hjemlet i pbl. § 24-1 bokstav b, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 14-3. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i pbl. § 24-2, jf. SAK10 § 12-5.

Dere kan uttale dere til dette varslet innen tre uker.

Vi krever uavhengig kontroll av oppmålingsteknisk prosjektering grunnet kritiske forhold i tiltaket som må ivaretas.

## Plan- og bygningsetatens konklusjon

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

## Den videre prosessen

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

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

## Vilkår

### Vilkår for igangsettingstillatelse

Når du søker om igangsettingstillatelse, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- Sykkeltiltak
  - Før det gis igangsettingstillatelse skal sykkeltiltak for strekningen rundkjøringen Bislett/Pilestredet/Rosenborggata være sikret opparbeidet.
- Oppgradering av Stensparken

  Før det gis igangsettingstillatelse til siste delfelt av felt B, skal følgende tiltak i Stensparken være sikret opparbeidet:

  - Belysning langs turvei fra Pilestredet nord for Fagerborg kirke, vest for lekeplassen, i Stensparken og 150 meter til turvei/kryss etter lekeplass.
  - Etablering eller utskifting av inntil 5 nye benker.
- tiltaksplan for forurenset grunn, se eget brev
  - Søknad om igangsettingstillatelse er ikke komplett før tiltaksplan er godkjent.

## Vilkår for midlertidig brukstillatelse

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

- Uteoppholdsarealer
    - Før det gis midlertidig brukstillatelse for hvert enkelt byggetrinn, skal uteoppholdsarealer for det aktuelle antallet boenheter være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- Gatetun
    - Før det gis midlertidig brukstillatelse til siste delfelt av felt B, skal gatetunet være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at Sporveisgata langs planområdet (mellom Pilestredet og Bergsliens gate), med trerekke og overvannstiltak på søndre fortau er ferdigbygget i tråd med tidligere godkjent prosjektering
- Overvannsløsning skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis.

## Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt Sporveisgata langs planområdet (mellom Pilestredet og Bergsliens gate), med trerekke og overvannstiltak på søndre fortau
- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
    - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.
- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
    - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

### Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202210273

## Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

## Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

***Marianne Aasene - saksbehandler***
***Hildegunn Ohren - enhetsleder***
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
PILESTREDET 75 C AS, Postboks 400 Sentrum, 0103 OSLO

# Utskrift fast eiendom

**Gårdsnummer 214, Bruksnummer 481 i 0301 OSLO kommune**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret | | Data uthentet | 24.08.2026 kl. 13.10 |
| Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk | | Oppdatert per | 24.08.2026 kl. 13.09 |

## Adresse(r):

Gateadresse: **Pilestredet 75 A**
Gatenr: **15670**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0354 OSLO**
Bydel: **5 FROGNER**

Gateadresse: **Pilestredet 75 B**
Gatenr: **15670**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0354 OSLO**
Bydel: **5 FROGNER**

Gateadresse: **Sporveisgata 3 A**
Gatenr: **16919**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0354 OSLO**
Bydel: **5 FROGNER**

Gateadresse: **Sporveisgata 3 B**
Gatenr: **16919**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0354 OSLO**
Bydel: **5 FROGNER**

Gateadresse: **Sporveisgata 5 A**
Gatenr: **16919**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0354 OSLO**
Bydel: **5 FROGNER**

Gateadresse: **Sporveisgata 5 B**
Gatenr: **16919**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0354 OSLO**
Bydel: **5 FROGNER**

Gateadresse: **Sporveisgata 5 C**
Gatenr: **16919**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0354 OSLO**
Bydel: **5 FROGNER**

Gateadresse: **Sporveisgata 5 D**
Gatenr: **16919**
Kommune: **OSLO**

Postkrets: **0354 OSLO**
Bydel: **5 FROGNER**

Gateadresse: **Sporveisgata 7 A**
Gatenr: **16919**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0354 OSLO**
Bydel: **5 FROGNER**

Gateadresse: **Sporveisgata 7 B**
Gatenr: **16919**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0354 OSLO**
Bydel: **5 FROGNER**

Gateadresse: **Sporveisgata 7 C**
Gatenr: **16919**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0354 OSLO**
Bydel: **5 FROGNER**

Gateadresse: **Sporveisgata 7 D**
Gatenr: **16919**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0354 OSLO**
Bydel: **5 FROGNER**

## HJEMMELSOPPLYSNINGER

**Rettighetshavere til eiendomsrett**

2008/459949-1/200 06.06.2008 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Annet
**PILESTREDET 75 C AS**
ORG.NR: 990 598 398
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang**

2026/254460-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

## HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

**Heftelser i eiendomsrett:**

1917/912571-1/105 01.02.1917 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om byggeforbud på deler av eiendommen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 286

1932/990766-1/105 18.06.1932 **BEST OM GARASJE/PARKERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 286

1941/301249-1/105 01.04.1941 **ERKLÆRING/AVTALE**
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 286

1948/301358-1/105 28.04.1948 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 286

1952/300592-1/105 05.03.1952 **ERKLÆRING/AVTALE**
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 286

1982/511602-1/105 11.11.1982 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 286

1990/8687-1/105 06.02.1990 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 286

1990/47883-1/105 09.08.1990 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 465
Rett til kjørbar adkomst på visse vilkår
Kan ikke avyses uten samtykke fra Oslo bygningsråd
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 286

1990/47883-5/105 09.08.1990 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 327
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 465
Felles vann og avløpsanlegg m.v.
Kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo bygningsråd.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 286

1991/9282-1/105 20.02.1991 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 327
Vedr. veirett med div. best.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 286

2002/74836-1/105 14.11.2002 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0 SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0 SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0 SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0 SNR: 5

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0
SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0
SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0
SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0
SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0
SNR: 10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0
SNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0
SNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0
SNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0
SNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0
SNR: 15
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0
SNR: 16
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0
SNR: 17
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0
SNR: 18
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0
SNR: 19
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0
SNR: 20
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0
SNR: 21
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0
SNR: 22
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0
SNR: 23
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0
SNR: 24
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0
SNR: 25
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0
SNR: 26
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0
SNR: 27
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0
SNR: 28
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0
SNR: 29
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0
SNR: 30
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0
SNR: 31
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0
SNR: 32
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0
SNR: 33
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0
SNR: 34
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0
SNR: 35
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0
SNR: 36
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0

SNR: 37
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0
SNR: 38
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0
SNR: 39
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0
SNR: 40
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0
SNR: 41
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0
SNR: 42
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0
SNR: 43
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0
SNR: 44
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0
SNR: 45
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0
SNR: 46
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0
SNR: 47
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0
SNR: 48
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0
SNR: 49
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0
SNR: 50
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0
SNR: 51
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0
SNR: 52
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0
SNR: 53
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0
SNR: 54
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0
SNR: 55
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0
SNR: 56
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0
SNR: 57
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0
SNR: 58
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0
SNR: 59
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0
SNR: 60
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0
SNR: 61
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0
SNR: 62
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0
SNR: 63
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0
SNR: 64
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0
SNR: 65
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan-og bygningsetaten.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 286

2002/74836-2/105 14.11.2002 **ERKLÆRING/AVTALE**
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan-og bygningsetaten.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 286

2003/27031-1/105 08.05.2003 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 465
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 286

2019/1276282-1/200 28.10.2019 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rett til ferdsel og opphold
Rett til bruk av gangforbindelse
Rettighetsahver er allmenheten
Erklæringen kan ikke endres uten Oslo kommune sitt samtykke
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 286

2025/1091434-1/200 15.09.2025 21:00 **BRUKSRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 286
Rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

2025/1091434-3/200 15.09.2025 21:00 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 286
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om grøfter/kummer
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

2026/254460-1/200 05.03.2026 10:18 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 2 500 000 000
Panthaver: RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 994 194 410
ELEKTRONISK INNSENDT

2026/254460-2/200 05.03.2026 10:18 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
Rettighetshaver: RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 994 194 410
ELEKTRONISK INNSENDT

## GRUNNDATA

2025/1091400-1/200 15.09.2025 21:00 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 286

## EIENDOMMENS RETTIGHETER

### Servitutter:

2025/1091434-2/200 15.09.2025 21:00 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 286
Rett til å ha balkonger hengende
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

ARKIVVERKET DIGITALARKIVET
**Kildeinformasjon: Gammel arkivreferanse: I 94, Sted: Oslo by, Vestre distrikt, Oppbevaringssted: SAO. Merknader: .**
http://www.arkivverket.no/URN:NBN:no-a1450-tl20080801310228.jpg



1ste Februar 1917.

Kort forklart: Gjelder kartforretning av 1912 (tinlyst 1917), der et areal av Rosenborggata 15 ble fradelt og lagt til Pilestredet 75C - gnr. 214, bnr 286 og klausulert med byggeforbud. NORA-prosjektet ligger på gnr. 214, bnr. 481, som er uskilt fra gnr. 214, bnr 286. Erklæringen anses ikke å ha relevans for NORA-prosjektet og det er anmodet om kommunes samtykke til sletting. Transkripsjon under gjort etter beste evne. På grunn av vanskelig håndskrift kan det forekomme feil eller usikre tolkninger.

01.02.1917 - 912571 - Bestemmelse om byggeforbud på deler av eiendommen.
*"Kartforretning av 1/4 1912 over del av grunden nr 15 Rosenborggaten. Ved forretningen møtte disponent Lærum Haansen og bryggerimester Vindelborg og bad maalt en nærmere betegnet del av grunden. Grensene for denne del findes mot nord 74,10 meter, mot øst 33,90 meter, mot syd 23,90 meter – 32,70 meter – 54,70 meter, mot vest 3,60 meter, og som inneholder herav 1033,80 kvadratmeter. Det oppmålte areal er tenkt tillagt nr 75C Pilestredet, men kan dette ikke utføres, foruten dispensasjon fra bygningsloven foreligger, fordi den søndre grenselinje tangerer en bygning paa den gjenværende del av nr 15 Rosenborggaten. Diagonal og hjelpelinjer måles xxxlinjen avsettes efter bykartet. Forretningen sluttet.…*

*Kart over andel av grunden nr 15 Rosenborggt, av innhold 1033,80 m2 1/500. XXXXtegning. Da den i udsvarende kartforretning nevnte dispenstion i henhold til bygningschefens skrivelse av 9. november 1916 er meddelt, blir de oppmålte 1033,80 m2 et fratrekk av 15. Rosenborggt og at tillegge nr 75C Pilestredeet på betingelse av at stykket abcd klausuleres som ubebyggelig. Herfor betalt 2 – to- kroner. Kristiania 18. december 1916 - 1. februar 1917."*

ARKIVVERKET DIGITALARKIVET
**Kildeinformasjon: Gammel arkivreferanse: I 98, Sted: Oslo by, Vestre distrikt, Oppbevaringssted: SAO. Merknader: .**
http://www.arkivverket.no/URN:NBN:no-a1450-tl20080801320057.jpg



22de Januar 1921.

Kristiansandsvn. 92. Kristiania.
Statsskat kr. 47112.30.
gebyr kr. 7.50.
kr. 47119.80.

Kvittert.

Skjøtet blev avgit saaledes lydende: o.s.v. som bls. 11. foran til og med Forbeholden hermed sluttet: Chr. A. Dalstad, sign. — Ekstrakt bevisligheten bekreftes. Kristiania skattepogdemøde den 20. 1. 1921. For skattepogden: Stalsbraaten sekr. —

bls. 36.

Utskrift av Kristiania skattepogds åtgjørelsesprotokol, forsaavidt nedenstaaende angaar. — Aar 1920 den 15. december blev av under-

Kort forklart: Gjelder overdragelser i 1918 og 1919 (tinglyst 1921) av Pilestredet 75C m.fl., der St. Halvard Bryggeri Nora Mineralvandfabrik AS solgte eiendommene til Olaf Thomassen m.fl. I forbindelse med salget ble det klausulert at det på eiendommene ikke må fremstilles hverken alkoholholdig eller alkoholfrie drikke. Eiendommene ble solgt videre i 1919 til AS Kristiania Brødfabrik, som i 1920 solgte videre til AS Rosenborgkomplekset. Det antas at klausulen i sin tid ble etablert av konkurransehensyn, og at den i dag er uten relevans. Transkripsjonen under er gjort etter beste evne. På grunn av vanskelig håndskrift kan det forekomme feil eller usikre tolkninger.

22.01.1921 - 920634 - Skjøte: Undertegnede St. Halvard Bryggeri Nora Mineralvandfabrik AS sogte ved kjøpekontrakt av 23. mai 1918 eiendommen Pilestredet 75C, Sporveisgaten 7D og 17 samt Rosenborggaten 17 for kr 1 200 000 til Olaf Thomassen, Ludv. A. Tors, Bjarne Sommerchield m.fl. Ved kjøpekontrak av 26. august 1918 solgte Olaf Thomassen, Luddv. A. Tors, Bjarne Sommerchield m.fl. eiendommen til AS Norsk xxxxinstitutt for kr 1 500 000. Ved kjøpekontrakt av 2. januar 1919 solgte AS Norsk xxxxinstitutt eiendommen til Kr. Holgersen m.fl. på vegne av det under dannelse varslede aktieselskp AS Kristiania Brødfabrik for kr 1 650 000. Ved aksje xxxxx av 9. januar 1920 solgte Kristiania Brødfabrik AS eiendommen til det under dannelse varslede AS Rosenborgkomplekset for kr 1 950 000. xxx skjøte direkte fra Olaf Thomassen m.fl. og sener kjøpere er begjært skjøte direkte til Rosenborgkomplekset med anførsel om at dette selsakp har fyldiggstgjort for sine forpliktelser som kjøper av eiendommen, skjøter undertegnede selskap herved eiendommen Pilestredet 75C, Sporveisgaten 7D og 17 samt Rosenborggaten 17 til aksjeselskapet Rosenborgkomplekset idet vi aa hefter eiendommen den servitutt som ved vært salg av eiendommene ble betinget, nemlig at det ikke for fremtiden paa de solgte eiendommer må fremstillers hverken alkoholholdige eller alkoholfrie drikke. Kristiania den 19. januar 1921 St. Halvards Bryggeri Nora mineralvannfabrik AS W. Paltou. H.J. Maartmann. S.J. Dahl xxx

20. 1. 1921. For skattepogden: Stalsbraaten sekr. —

bls. 37.

Skjøte. Undertegnede St. Halvards Bryggeri & Nora mineralvandfabrik a/s solgte ved kjøpekontrakt av 23. mai 1918 eiendommene Pilestredet 75 C, Sporveisgaten 7 D og 17 samt Rosenborggaten 17 for kr. 1.200.000. til Olaf Thomassen, Ludv. A. Tors, Bjarne Sommerschield m. fl. Ved kjøpekontrakten av 26. august 1918 solgte Olaf Thomassen Ludv. A. Tors, Bjarne Sommerschield m. fl. eiendommene til a/s Norske Missionsinstitutt for kr. 1.500.000. — Ved kjøpekontrakt av 2. januar 1919 solgte a/s Norske Missionsinstitutt eiendommene til Kr. Holgersen m. fl. paa vegne av det under dannelse værende aktieselskaps a/s Kristiania Brødfabrik for kr. 1.650.000. — Ved akseptert haandgivelsesdokument av 9. januar 1920 solgte Kristiania Brødfabrik a/s eiendommene til det under dannelse værende a/s Rosenborg-kompleksat for kr. 1.950.000. — Ved skjøte nu av Olaf Thomassen

ARKIVVERKET DIGITALARKIVET
**Kildeinformasjon: Gammel arkivreferanse: I 98, Sted: Oslo by, Vestre distrikt, Oppbevaringssted: SAO. Merknader: .**
http://www.arkivverket.no/URN:NBN:no-a1450-tl20080801320058.jpg

22de Januar 1921.

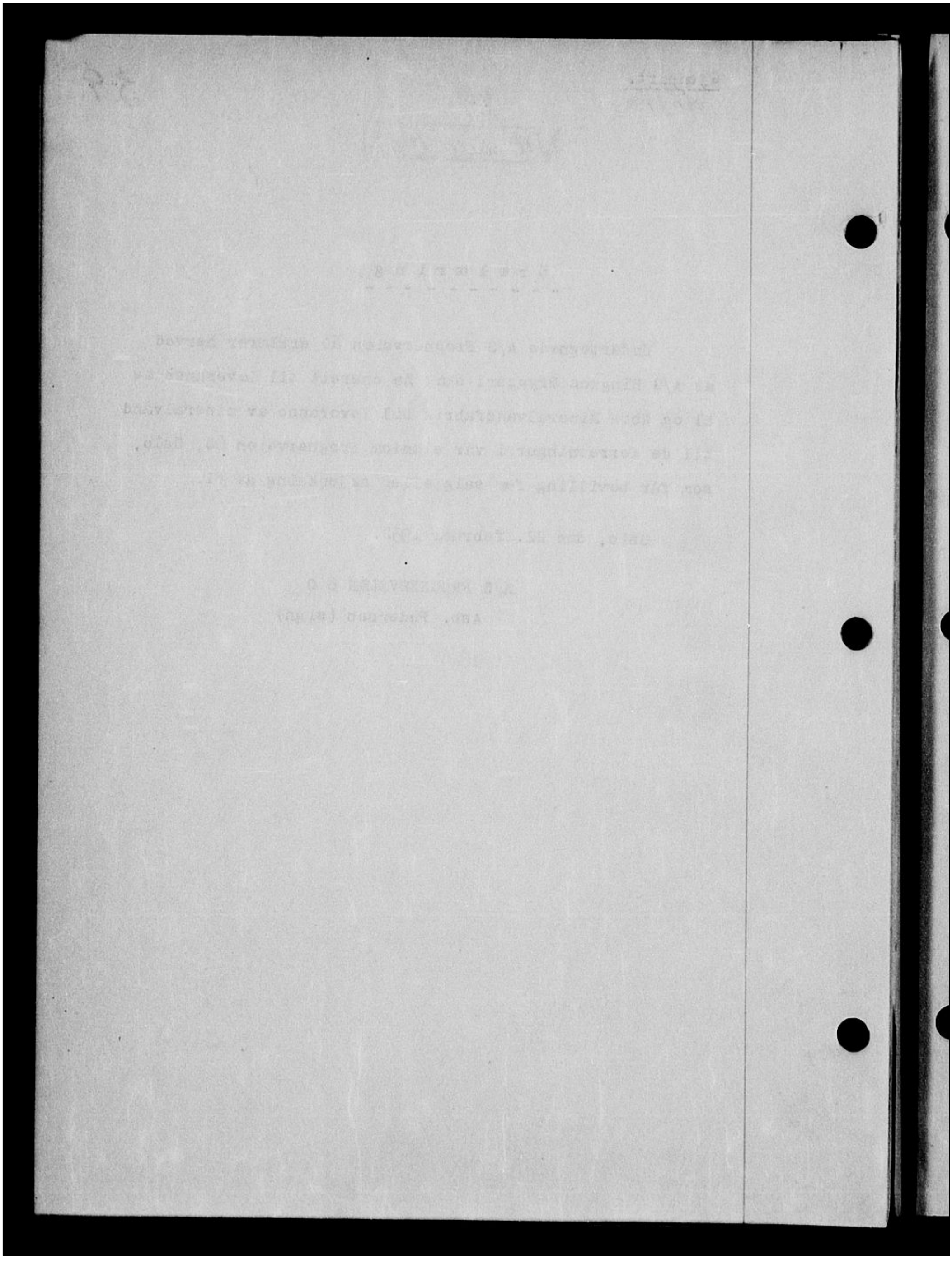
m. fl. og annen kjøper i begjært utskrift til A/S Rosenborg kompleksets anførsel om at dette selskap har sydkrigstjent for sine forpligtelser som kjøper av eiendommene, skjøtt inderbygnede selskaps herved eiendommene Tullinsgaten 75 C, Sporveisgaten 1 B og 9. samt Rosenborggaten 17 til aktieselskapet Rosenborg kompleksets ikke vil pacthefte eiendommene den servitut som ved dert salg av eiendommene blev betinget, nemlig at der ikke for fremtiden paa de solgte eiendomme maa fremstilles hverken alkoholholdige eller alkoholfrie drikke.
Kristiania den 19. januar 1921. H. Halvards Bryggeri & Brændevandsfabrik A/S. W. Platou. H. J. Maartmann. J. C. Dahl. —
Kvartsomsætningsgift s. d. d. betalt med kr. 4875.00. Kristiania den 20de Jan. 1921. P. Rochaun kasserer ved patentvæsenet. — D. d. s. er der fremvist de i skjøtet nævnte følgende kontrakter:
1. Kjøpekontrakt av 23/5. 18. mellem H. Halvards Bryggeri & Brændevandsfabrik A/S og Olaf Thomassen m. fl. behørig stemplet med Stempelmerker til kr. 12.000.00.
2. Kjøpekontrakt av 26/8. 1918 fra Olaf Thomassen m. fl. til A/S Norsk Emissionsinstitut, behørig stemplet med Stempelmerker til kr. 15.000.00.
3. Kjøpekontrakt av 2. januar 1919 fra A/S Norsk Emissionsinstitut til K. Holgersen m. fl. paa vegne av A/S Kristiania Brødfabrik, behørig stemplet med et ubestemt antal Stempelpapir Nr. 129. til kr. 16.500.00. — Herimot er det ikke legitimert at der for solgt fra Kristiania Brødfabrik A/S til A/S Rosenborg kompleksets for kr. 1.950.000. er erlagt stempelafgift. Kristiania byskriverkontor, den 22. januar 1921. L. Hiorth.

Nr. 38
Aktieselskapet.

1924 1075 anl. Kr. 125000.- og kgl. Res. T. 24-25 B. 108-543

Panteobligation. — Undertegnede Rosenborg kompleksets erklæres herved at være blit Carl J. Rasmussen, Ludv. A. Foss og Bjarne Sommerschild skyldig den sum kr. 175.000.00, hvilke kroner Et hundrede og fem og sytti tusen tilbakebetales i gjeld inden foretagende opsigelse av tre maaneder med kr. 25000.00. hver 15/9. og 15/3, første gang 15/3. 1921. medet begynder ellers den ikke anbevar tid tilbakestaaende rest derav forrentes med 6 — seks — procent aarlig fra 15. september 1920 hvilke rente erlægges til kreditor hver 15. mars og 15. september første gang den 15. mars 1921. Hvis renterne ikke betales, svares 8. otte — pct. rente fra forfaldstid. Til sikkerhet for skadesløs betaling av kapital, rente og mulige omkostninger pantsættes herved med — prioritet og oprinnelse nærmest:
1. Panteobl. tinglyst 29/11. 1906 til Christiania Sparebank, stor kr. 235.000.-
2. do tinglyst 24/4. 1920 til Hydalsmoens Bryggeri stor kr. 155.000.-

ARKIVVERKET DIGITALARKIVET
**Kildeinformasjon: Gammel arkivreferanse: I 117, Sted: Oslo by, Vestre distrikt, Oppbevaringssted: SAO. Merknader: .**
http://www.arkivverket.no/URN:NBN:no-a1450-tl20080816330576.jpg



ARKIVVERKET DIGITALARKIVET
**Kildeinformasjon: Gammel arkivreferanse: I 117, Sted: Oslo by, Vestre distrikt, Oppbevaringssted: SAO. Merknader: .**
http://www.arkivverket.no/URN:NBN:no-a1450-tl20080816330576.jpg

31

18. juni 1932

40

**E r k l æ r i n g.**

Undertegnede eier av matr.nr. 75c Pilestredet pliktter i henhold til bygningslovens § 48 i anledning av nybygningsarbeide på denne tomt å oparbeide Bergsliens gates forlengelse langs eiendommen i inntil 8 m. Denne oparbeidelse hvormed jeg med skrivelse av 13. juni 1932 fra rådmannen for 2nen avdeling i henhold til beslutning i veiutvalget i møte 3. s.md. har fått utsettelse forplikter jeg herved mig og senere eiere til å utføre når det av kommunen forlanges og da å forsyne gatestykket med det utstyr og de ledninger som kommunen til den tid bestemmer.

Denne erklæring tingleses til vitterlighet og avleses mot kvittering fra rådmannen for 2nen avdeling.

Oslo den 15. juni 32.

A/s Rosenborgkomplekset

Rolf Lauritzen
fe.

ARKIVVERKET DIGITALARKIVET
**Kildeinformasjon: Gammel arkivreferanse: VB21-24, Sted: Oslo by, Vestre distrikt, Oppbevaringssted: SAO. Merknader: Pantebok B. Da**
http://www.arkivverket.no/URN:NBN:no-a1450-tl10060909028410.jpg

1249 /19 41 1 april

214/28 b

# E r k l æ r i n g.

I anledning av at Oslo Bygningsråd i möte den 13. mars 1941 har meddelt dispensasjon fra bygningslovens pgr. 75 - 76 for deling av tomten på matr.nr. 75 c. Pilestredet, og utskillelse av et areal mot Rosenborggaten som et særskilt matr.nr., erklærer herved undertegnede A/S Rosenborgkomplekset, at der skal være felles gårdsplass for Pilestredet 75 c. og det utskilte matr.nr., og at Pilestredet 75 c. skal ha adkomstrett over den utskilte tomt. Den nevnte ordning gjelder som en forpliktelse for A/S Rosenborgkomplekset og etterfölgende eiere.

Erklæringen kan ikke avleses uten Oslo Bygningsråds samtykke.

O s l o, den 31. mars 1941.

A/S R o s e n b o r g k o m p l e k s e t.

R i c h. O s m u n d s e n.

(sign.)

Vi gjelder

John. Lacde

Det utskilde areal skal ligge langsmed Rosenborggaten og dets felles gårdsplass innegjerdes i sin helhet i det utskilde areal.

Oslo den 3 april 1941.

John. Lacde

ARKIVVERKET DIGITALARKIVET
**Kildeinformasjon: Gammel arkivreferanse: VB33-35, Sted: Oslo by, Vestre distrikt, Oppbevaringssted: SAO. Merknader: Pantebok B. Da**
http://www.arkivverket.no/URN:NBN:no-a1450-tl10060909041314.jpg

kfr. V Dgb. nr. 1358 28. april 1948

# E R K L Æ R I N G .

214/286

Undertegnede .....
som eier av matr. nr. 75 c. Pilestrædet og undertegnede
.....
som eier av matr. nr. 19 Rosenborggt., avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglese som vedkommende begge eiendommer og som ikke kan avleses uten Oslo Vann- og Kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eier matr. nr. 75 c.Pilestrædet gir herved eieren av matr. nr. 19 Rosenborggate rett til å føre kloakkledninger og drenasje fra sin eiendom inn på min eiendom og tilknytte disse til tidligere lagte avlöpsledninger.

Eieren av matr. nr. 19 Rosenborggate gis herved tillatelse til å foreta all nödvendig reparasjoner og eftersyn av ledningene beliggende på min eiendom, når dette er påkrevet. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning.

Eierne forplikter seg til i fellesskap å reparere og vedlikeholde de felles avlöpsledninger.

Oslo, den 27. april 1948.

A/s Rosenborgkomplekset
Richard Sunnset

For Rosenborggate 19
A/s Rosenborgkomplekset
Richard Sunnset

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/300592/105
Attesteringstidspunkt 2026-01-23 10:28


Kfr. V Dgb. nr. 592 1952
5. mars

# E R K L Æ R I N G

I anledning av at Oslo bygningssjef den 23. januar 1952 har samtykket i at boligbygget på nr. 75 c Pilestredet utskilles som egen eiendom nr. 17 Rosenborggt., erklærer herved undertegnede for seg og senere eiere av nr. 75 c Pilestredet:

1. De deler av nr. 75 c Pilestredet som støter inntil det fradelte grunnstykkes nordøstside og sydøstside, skal i en bredde av ca. 10 m. ikke bebygges til større høyde enn boligbyggets gårdsplass. I forbindelse med nybygg her kan bygningsrådet stille de særlige krav som tilsies av branntekniske og sanitære hensyn.
2. Når som helst bygningsrådet måtte forlange det skal nr. 17 Rosenborggt. ha rett til å lage ny nødutgang over nr. 75 c Pilestredet etter bygningsrådets nærmere bestemmelse.
3. Nr. 17 Rosenborggt. skal for kjørende og gående ha rett til adkomst over nr. 75 c Pilestredet til garasjen og mellometasjen, og for gående til boligbyggets gårdsside på en måte som bygningsrådet godkjenner.

---

Erklæringen blir å tinglese som heftelse på nr. 75 c Pilestredet og kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 25. februar 1952.

A/S Rosenborgkomplekset
Rich. Osmundsen.

Skjøteinnehaverens egenhendige underskrift.

Bil. Firma-attest av 3/3-52, hvoretter A/S Rosenborgkomplekset, reg. 25/5-20, styres av Richard Osmundsen, formann og adm. direktør, Sigrid Guldberg, Fritz Bøhm, Nils Ustvedt, Frederick Lewis Maitland Høyer, Eyjolf Richard Osmundsen og Johannes Roede, og tegnes av adm. direktør eller av to av styrets medlemmer i forening, samt at prokura er meddelt Kristian Oscar Horntvedt og Olaf D. Bjorvand hver for seg.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/511602/105
Attesteringstidspunkt 2026-01-23 10:29


DAGBOKFØRT
11.NOV.82 011602
BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Nettst. nr.4986

Gnr. 2 1 4 Bnr. 2 8 6

K O N T R A K T

Gnr.214/bnr.286

mellom A/S Rosenborgkomplekset, som eier av Pilestredet 75C, nedenfor benevnt eieren, og Oslo Lysverker, nedenfor benevnt OL, angående nettstasjon på omhandlede eiendom.

§ 1.

Eieren avstår herved til OL et rom beliggende som vist på OL's stasjonstegning nr. 1-16921, datert 10.3.82, hvis størrelse og utforming er omforenet mellom eieren og OL, og for øvrig utført etter bygningskontrollens krav.

I overensstemmelse med godtatt anbud basert på OL's stasjonstegning og generelle bygge- og anbudsbeskrivelse bekoster OL byggingen av stasjonsrommet, inkl. tilfredsstillende ventilasjonsanordninger.

OL utfører og bekoster selv all elektrisk installasjon i rommet. Det bygningstekniske utstyr, som er oppført på tegningens stykkliste, holdes og leveres på byggeplassen av OL. Vedlikehold av dette utstyr samt innvendig vedlikehold påhviler OL.

§ 2.

OL har rett til å føre kabler/ledninger ut fra nettstasjonen til andre konsumenter. OL's personale og tranportmidler skal til enhver tid på døgnet ha uhindret adgang til stasjonen. Beplantninger eller andre foranstaltninger (oljetanker o.l.) som hindrer atkomst og forlegging av kabler/ledninger eller svekker stasjonens ventilasjon må ikke foretas. Ledninger, kabler, rør, kanaler o.l. som er OL uvedkommende, tillates ikke ført gjennom rommet. Ved graving i forbindelse med legging av kabler besørger OL istandsetting av terreng.

§ 3.

Denne kontrakt gjelder så lenge OL leverer elektrisk energi til omhandlede eiendom. OL har adgang til med ett års varsel å nedlegge stasjonen og plikter i så fall å fjerne de installasjoner og anlegg som er foretatt i rommet uten omkostninger for eieren.

§ 4.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer og tinglyses på OL's bekostning.

Oslo, den 1.10.1982.

Eier: A/S Rosenborgkomplekset
Arne Slattum
Adm.direktør

Oslo Lysverker:
Arne Finstad
J.F.Ziesler

./.

Kopiens riktighet bekreftes.
Oslo 8.november 1982.

Bjørn Tvilde
juridisk konsulent

# OVERENSKOMST

Mellom eierne av
gnr. 214, bnr. 327, adresse Rosenborggaten 19, Oslo,
og
gnr. 214, bnr. 286, adresse Pilestredet 75 c, Oslo
er det inngått følgende overenskomst:

Undertegnede eiere har felles stikkledninger for vann, sprinkleranlegg og avløp fra hovedledninger i Pilestredet og etter følgende trasé:

Avløp fra Rosenborggaten 19 under Litra B, C og E i Pilestredet 75 c. Vann- og sprinkleranlegg gjennom Litra C, Pilestredet 75c og Litra D, Rosenborggaten 19.

Begge eiere aksepterer at eksisterende ledninger beholdes inntil videre. Hvis en av partene senere ønsker å legge om ledningene, skal omkostningene utlignes på begge parter i henhold til fisjonsbrøken med 1/3 på Rosenborggaten 19 A/S og 2/3 på Rosenborgkomplekset A/S. Dette gjelder også omkostninger for eventuell reparasjon av fellesledninger så sant ikke omkostningene kan henføres til en av partenes bruk.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for drift og vedlikehold av ledningene. Begge eiere har fri adgang til nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider samt forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Eventuell tvist om denne overenskomst avgjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden, og dette skjønn skal være endelig.

Denne overenskomst tinglyses på samtlige av de berørte eiendommer. Overenskomsten kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra Oslo vann- og avløpsverk.

Oslo, den 29/11-89

Gnr. 214, bnr. 327

R19 A/S
(sign.)

Oslo, den 16/1 1990

Gnr. 214, bnr. 286

A/S Rosenborgkomplekset
(sign.)

DAGBOKFØRT

06.FEB.90 008687

BYSKRIVEREN I OSLO

Avskriftens riktighet bekreftes

A/S Rosenborgkomplekset.Pilestredet 75 C.0354 Oslo 3.

DAGBOKFØRT

09.AUG.90 047883

OSLO KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESEN

E R K L Æ R I N G

BYSKRIVEREN I OSLO

Vedrørende gnr. 214 bnr. 286, bnr. 327 og bnr. 465.

ADKOMSTVEI

Gnr. 214 bnr. 465
skal ha bruksrett til nødvendig kjørbar adkomst over gnr. 214 bnr. 327. Dessuten kjørbar adkomst over gnr. 214 bnr. 286 over nedre gårdsplass til kjelleretasje i gnr. 214 bnr. 327 og bnr. 465.

BILOPPSTILLINGSPLASSER

Gnr. 214 bnr. 465
skal ha bruksrett til 5 biloppstillingsplasser på gnr. 214 bnr. 327.

Doknr: 47883 Tinglyst: 09.08.1990 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

VANN- OG AVLØPSANLEGG

Gnr. 214 bnr. 286, bnr. 327 og bnr. 465
skal ha rett til felles bruk av eksisterende vann- og avløps-anlegg, samt rett til adkomst for reparasjoner og vedlikehold.

REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD

Gnr. 214 bnr. 286, bnr. 327 og bnr. 465
skal ha rett til adkomst for reparasjoner og vedlikehold på gnr. 214 bnr. 286, bnr. 327 og bnr. 465.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 214 bnr. 286, bnr. 327 og bnr. 465 og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

Oslo, den 1. juni 1990

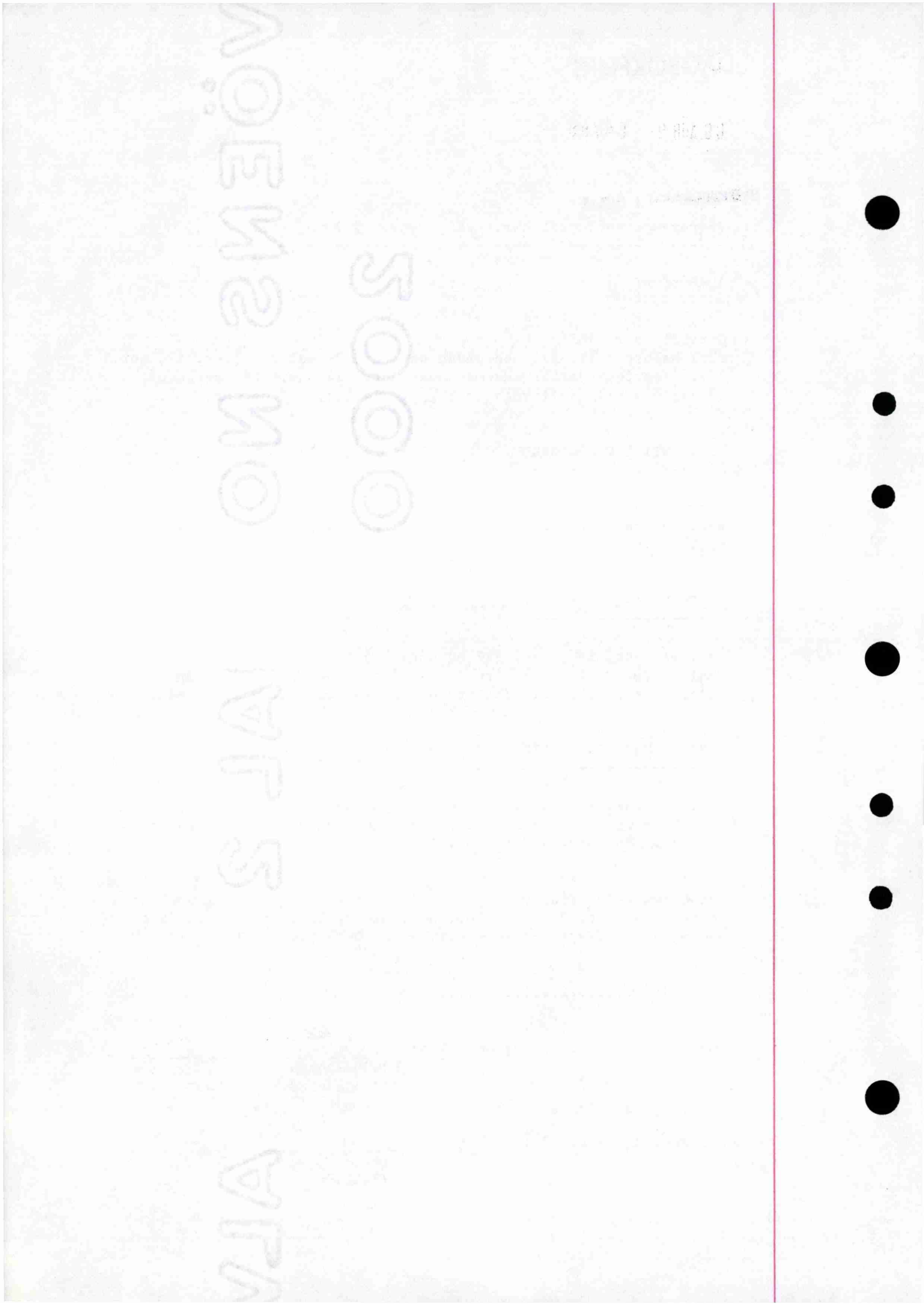
For gnr. 214 bnr. 286 og bnr. 465:

Hjemmelshaver
A/S Rosenborgkomplekset

For gnr. 214 bnr. 327:

Hjemmelshaver
R19 A/S

(tg1)



BEKREFTELSE AV AVTALE.

Det bekreftes herved særskilt at det i forbindelse med fisjon av A/S Rosenborg-komplekset ble inngått slik avtale vedrørende veirett for gnr. 214 bnr. 327 i Oslo:

"Eieren av Rosenborggt. 19 (bnr. 327) skal for sin kjelleretasje ha rett til vederlagsfritt til å benytte adkomst/utkjørsel over naboeiendommens nedre gårdsplass (på gnr. 214 bnr. 286), herunder inn/utkjøring gjennom nåværende tunnel beliggende ved siden av nåværende oppkjøring til øvre gårdsplass. Eier av Rosenborggt. 19 (bnr. 327) skal ha rett til på egen bekostning å foreta bygningsmessige tilpasninger av nåværende innkjørsel således at kjelleren i Rosenborggt. 19 (bnr. 327) kan brukes som parkeringsplass. Innkjøringsveien skal av begge parter holdes fri for parkering og lagring. Byggearbeidet skal utføres på fagmessig forsvarlig måte, og planen skal forelegges eieren av den berørte bygning for godkjennelse før arbeidene igangsettes. Dog skal eieren av naboeiendommen (bnr. 286) ha rett til å kreve adkomsten flyttet innenfor sin eiendom i den utstrekning dette måtte være ønskelig ut fra denne eiendommens fremtidig utnyttelse til enhver tid. Omkostninger i forbindelse med dette dekkes av "eier av nabobygningen" (bnr. 286).

Fellesutgifter i forbindelse med bruk som nevnt ovenfor, deles henholdsvis mellom brukerne."

Parafert skisse hvorpå nedre gårdsplass, nåværende tunnel og nåværende oppkjøring til øvre gårdsplass er inntegnet er vedlagt og utgjør en del av denne avtale.

Denne bekreftelse blir å tinglyse som heftelse på gnr. 214 bnr. 286.

Oslo, 31. januar 1991

som eier av gnr. 214 bnr. 286 — som eier av gnr. 214 bnr. 327

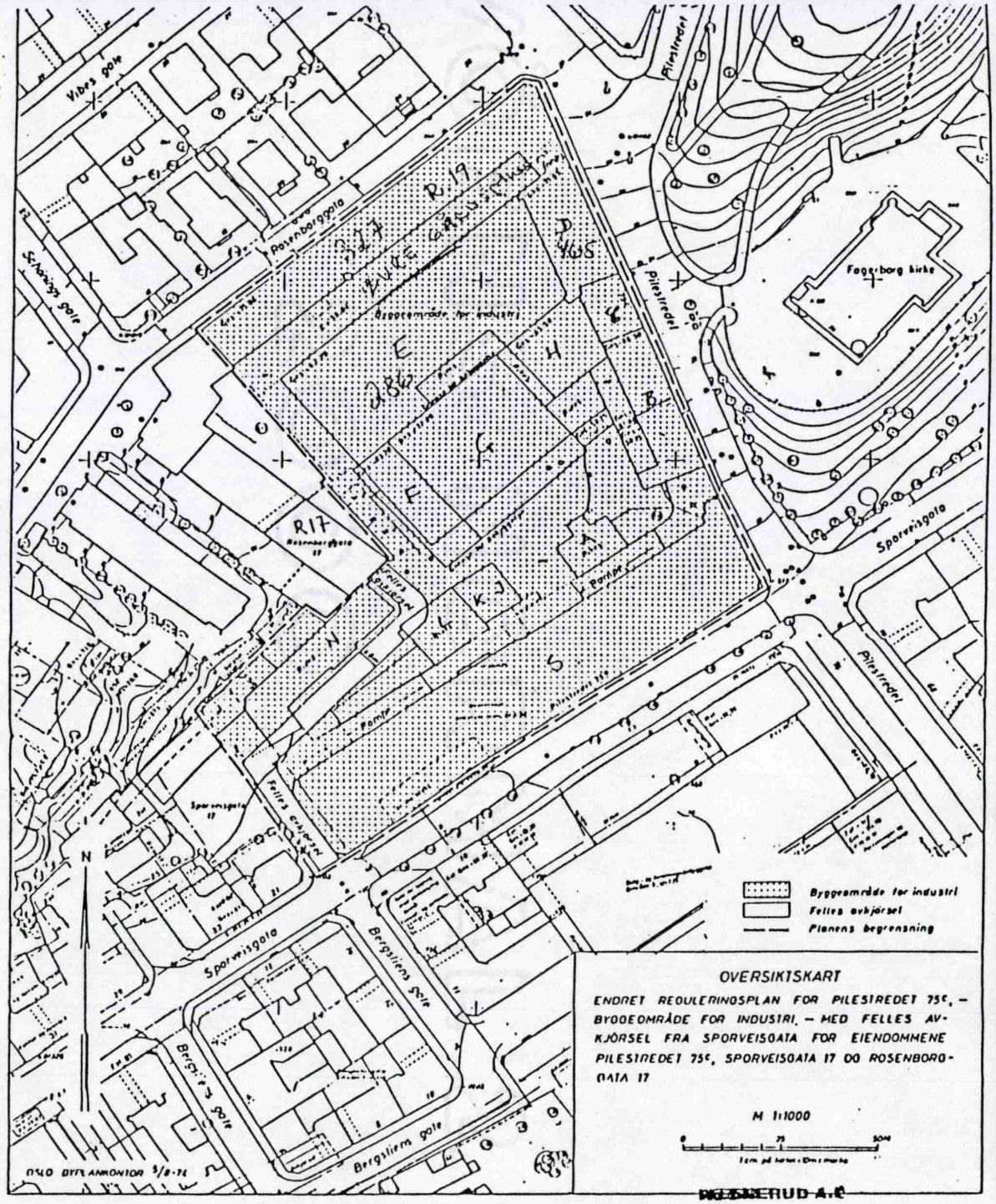
R19 A/S

A/S ROSENBORGKOMPLEKSET
DAGBOKFØRT

20.FEB.91 009282

BYSKRIVEREN I OSLO

Doknr: 9282 Tinglyst: 20.02.1991 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM




R19 A/S

Jens B. Kaarstad

Oslo

AVB ROSENKRANTZ-MUSEET

TINGLYST
12 DES 1994
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 71172

# ERKLÆRING

**VEDRØRENDE GNR. 214 BNR. 286 OG BNR. 463.**

**ATKOMSTVEI:**

Gnr. 214 bnr. 463 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Sporveisgata over gnr. 214, bnr. 286 som vist med gul farge på kart på baksiden.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 214 bnr. 286, og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Plan - og bygningsetaten.

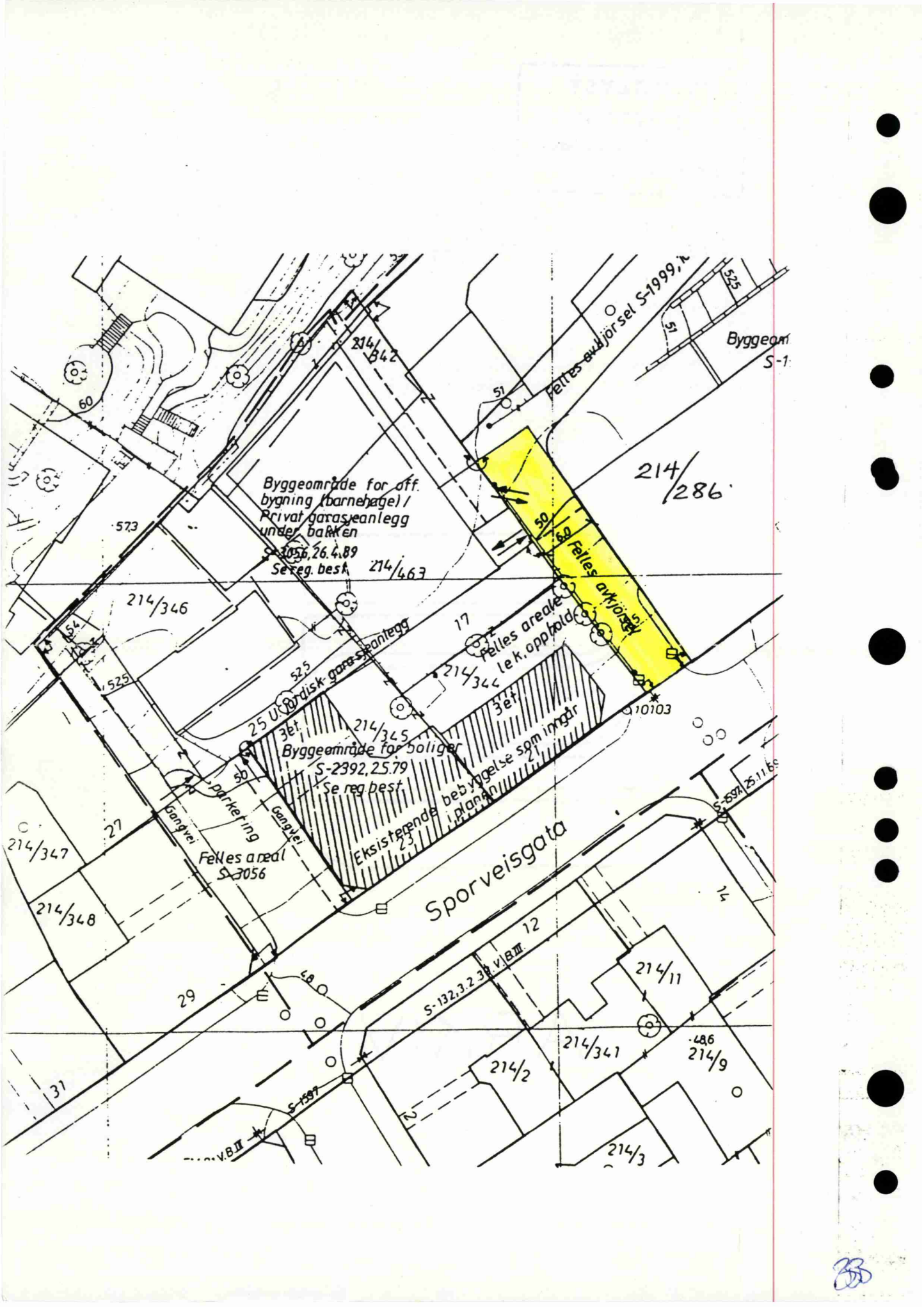
Oslo, den 01.06.94

Steinar Manengen Olav Line

For gnr. 214 bnr. 286 : NORSK EIENDOM AS
~~ROSENBORGKOMPLEKSET A/S~~

Hjemmelshaver

Doknr: 71172 Tinglyst: 12.12.1994 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


214/286
Byggeområde for off. bygning (barnehage) / Privat garasjeanlegg under bakken
S-3056, 26.4.89
Se reg. best.
214/463
214/346
Felles avkjørsel
Felles areale lek, opphold
214/344
Byggeområde for boliger
S-2392, 25.79
Se reg best.
214/345
Eksisterende bebyggelse som inngår i planen
Parkering
Felles areal
S-3056
Gangvei
Sporveisgata
214/347
214/348
214/11
214/341
214/9
214/2
214/3
10103
60
573
525
50
60
51
48
27
29
31
23
21
17
14
12
2

Saksnr. 200110985

TINGLYST
DAGBOKNR.: 74836
14 NOV 2002
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

# ERKLÆRING

**VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 214/286, 472**

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 214 bnr. 472 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred) fra Pilestredet over gnr. 214 bnr. 286 som vist med blå farge på kartbilaget datert 13.02.02. Denne atkomstveien er midlertidig og kan erstattes med annen lovlig atkomstvei etter samtykke fra Oslo kommune v/ Plan- og bygningsetaten

2. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 214 bnr. 286 skal ha rett til bruk av grunn på gnr. 214 bnr. 472 for reparasjon og vedlikehold.

**Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene**

| Gårdsnummer | Bruksnummer |
|---|---|
| 214 | 286, 472 |

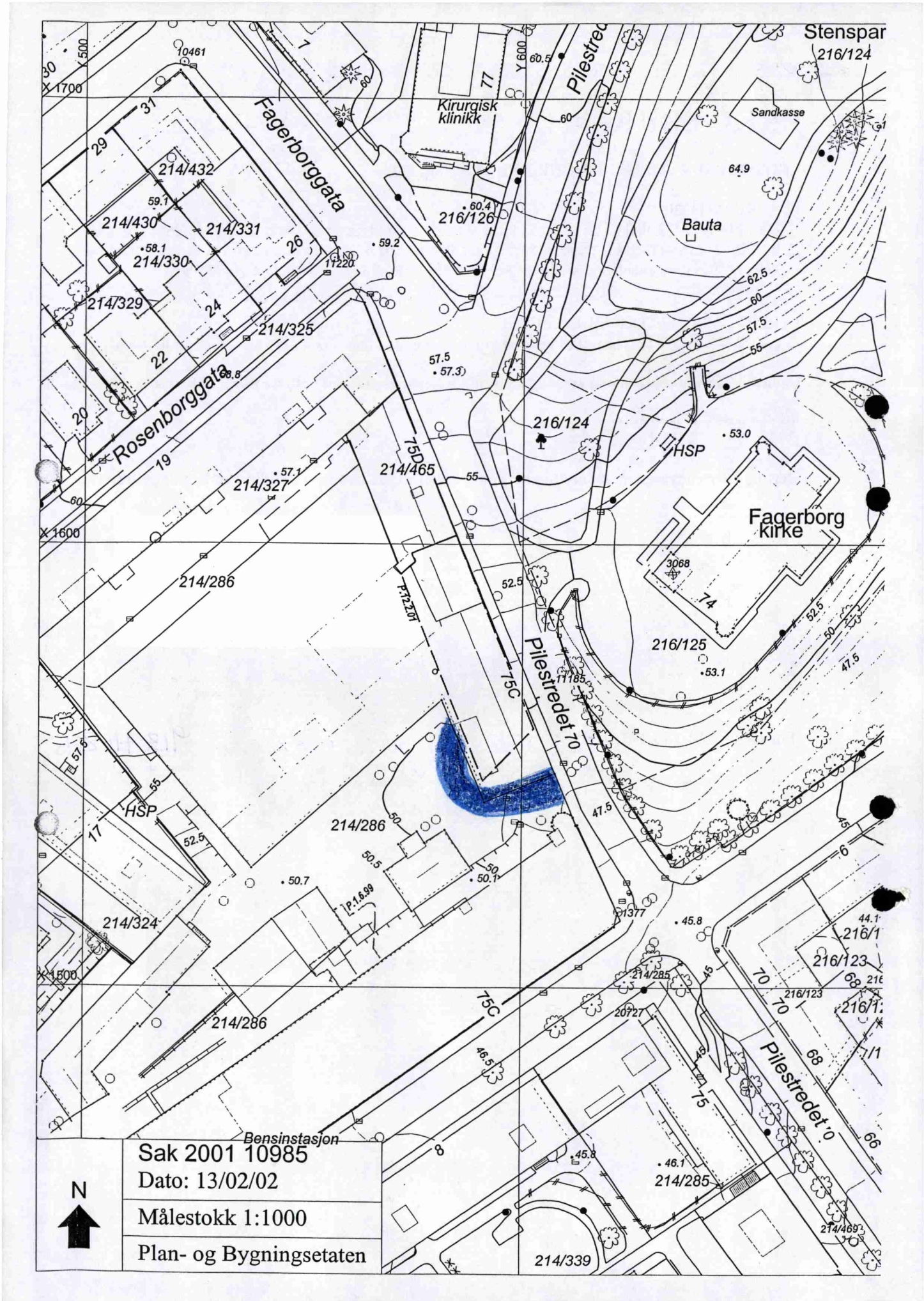
**Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.**

Underskrifter:

Doknr: 74836 Tinglyst: 14.11.2002 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

For eiend. 214/286,472: Oslo 30.09.02 [signature] 913 711 866

| Sted | Dato | KLP Eiendom AS<br>Hjemmelshaver | Fødselsnr./org.nr. |
|---|---|---|---|


Stenspar
216/124
Pilestredet
Kirurgisk klinikk
Sandkasse
Fagerborggata
214/432
214/430
214/331
214/330
214/329
214/325
Rosenborggata
216/126
Bauta
216/124
HSP
Fagerborg kirke
214/465
214/327
214/286
216/125
Pilestredet 70
214/324
214/285
214/339
Bensinstasjon
Sak 2001 10985
Dato: 13/02/02
Målestokk 1:1000
Plan- og Bygningsetaten
N

Retur: KLP Eiendom AS
att: Ellen Langegger
Pb. 6711. St. Olavs plass
0130 Oslo

TINGLYST
DAGBOKNR.: 27031
08 MAI 2003
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Mellom

**KLP Eiendom AS, org.nr. 913 711 866,**
som eier av eiendommen Pilestredet 70 C,
gnr 214, bnr 286, i Oslo,
(nedenfor kalt C)

og

**Pals Eiendom AS, org.nr. 883 778 782,**
som eier av Pilestredet 75 D
(gnr. 214, bnr. 465, i Oslo,
(nedenfor kalt D)

er det d.d. inngått slik:

# AVTALE

Eier av gnr 214, bnr 286 i Oslo (C) gir kjøreadkomst til eier av gnr 214, bnr 465 (D) Oslo.

1. Som kjøreadkomst til kjeller i D benyttes eksisterende kjøreadkomst fra nedre gårdsplass som i dag benyttes til adkomst til "Palsgarasjen" og videre kjøregangen tilnærmet vinkelrett på denne frem til kjellervegg i D. Nevnte kjøregang har en lengde på ca 70 m fra adkomsten til "Palsgarasjen" og går i sin helhet over C. Eieren av C besørger og bekoster en åpning i kjellerveggen med minimum lysmål 2200 mm (bredde) og 2400 mm (høyde) etter at en tofløyet ståldør er satt inn. Ståldøren skal holde nødvendig brannklasse og dørbladene skal slå ut i eieren av Cs lokale.

   Inne i kjelleren i D under trapp i gavlvegg etablerer eieren av C et nytt betonggulv med tilstrekkelig styrke i nivå med kjellergulvet for øvrig.

   Kjøregangen er skravert på vedlagte skisse parafert av begge parter.

2. Eieren av C forplikter seg til å holde kjøreadkomsten fri for parkering, lagring m.v, slik at ferdsel til og fra kjelleretasjen i D, med biler med utvendig mål opp til 225 cm bredde, 245 cm høyde og 750 cm lengde ikke blir hindret – helt eller delvis.

   I tilfelle adkomsten skulle bli sperret grunnet parkerte biler eller annet, er eieren av C erstatningsansvarlig overfor eieren av D, eventuelt eieren av Ds leietakere, for ethvert tap som måtte oppstå for eieren av D eller eieren av Ds leietakere. Dersom adkomsten i kjeller i D skulle være sperret og transport blir hindret, plikter eieren av D eller Ds leietakere å varsle eieren av C om denne oppståtte situasjonen.

Doknr: 27031 Tinglyst: 08.05.2003 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

KLP EIENDOM AS
Ellen Langegger

3. Denne avtale med tilhørende skisse blir å tinglyse på C.

IKKE TGL.

4. Tidligere tinglyst avtale på gnr. 214, bnr. 286, om kjøreadkomst over C til kjelleren i D, datert 20.02.1991 med dagboknr. 9280, er med nærværende avtale bortfalt og skal slettes i grunnboken. bortfaller.

Nærværende avtale i 2 – to – likelydende eksemplarer, ett til hver av partene.

Oslo, den 21/2 - 2003

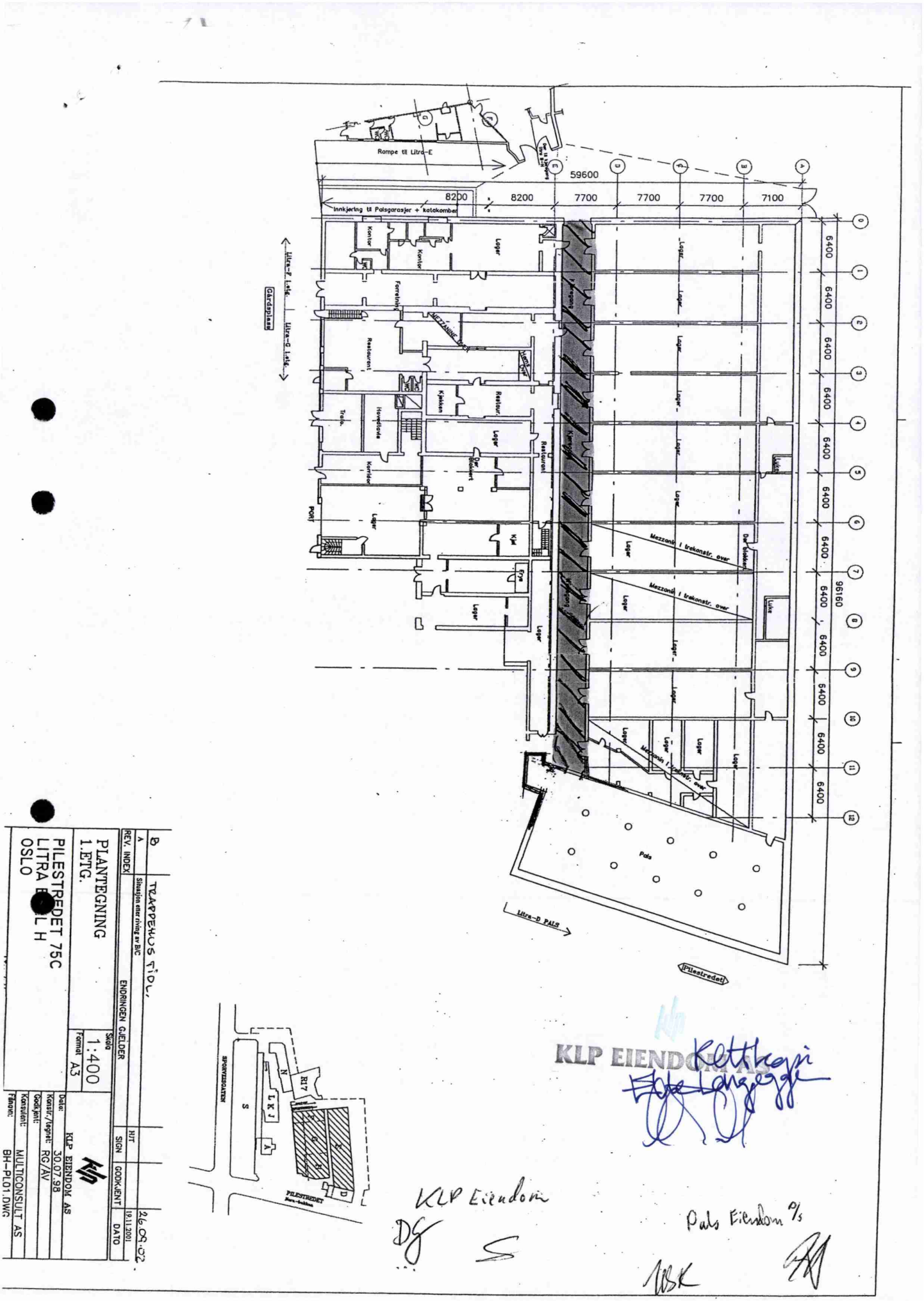
KLP Eiendom AS

Pals Eiendom AS

X: Bjørn Kristoffersen

BJØRN KRISTOFFERSEN

KLP EIENDOM AS







B TEAKPEHUS TIDL.
A Situasjon etter riving av B/C
REV. INDEX ENDRINGEN GJELDER SIGN GODKJENT DATO
26.09.02
19.11.2001

PLANTEGNING
1.ETG.

Skala 1:400
Format A3

PILESTREDET 75C
LITRA E L H
OSLO

KLP EIENDOM AS
Dato: 30.07.98
Konstr./tegnet: RG/AV
Godkjent:
Konsulent: MULTICONSULT AS
Filnavn: BH-PL01.DWG

KLP EIENDOM AS
Kopi
Eide Langegg

KLP Eiendom
DG S

Pals Eiendom P/S
TBK

# ERKLÆRING

Vedrørende gnr. 214, bnr 286 – Pilestredet 75/Sporveisgata 3-15, Frogner i Oslo kommune

Hjemmelshaver: Pilestredet 75 C AS, org.nr. 990 598 398
PB 400 Sentrum
0103 Oslo

**Allmenhetens ferdsel og opphold:**
Allmenheten har rett til ferdsel og opphold på gnr. 214, bnr. 286 innenfor areal regulert til gatetun (1) markert med fargen blå på kart/planforslag under. Allmenheten har også rett til bruk av nordøstre gangforbindelse (2), herunder bestemmelsesområde *#3Gjennomkgang* i 2,2 meter bredde mellom Sporveisgata og gatetunet, som markert med blå pil i vedlagt kart/planforslag. Rettighetene gjelder fra det tidspunkt og forutsatt at området reguleres og opparbeides til gatetun og gangforbindelse i samsvar med vedlagt kart/planforslag.

Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 214, bnr 286, og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420.

Dersom området ikke reguleres til gatetun som vist på vedlagte kart/planforslag eller det fremmes og vedtas et alternativt planforslag med redusert utnyttelse og/eller endret formål skal likevel denne erklæringen slettes i sin helhet. Det samme gjelder ved eventuell senere omregulering av eiendommen. Oslo kommune plikter i slike tilfeller å medvirke til sletting.

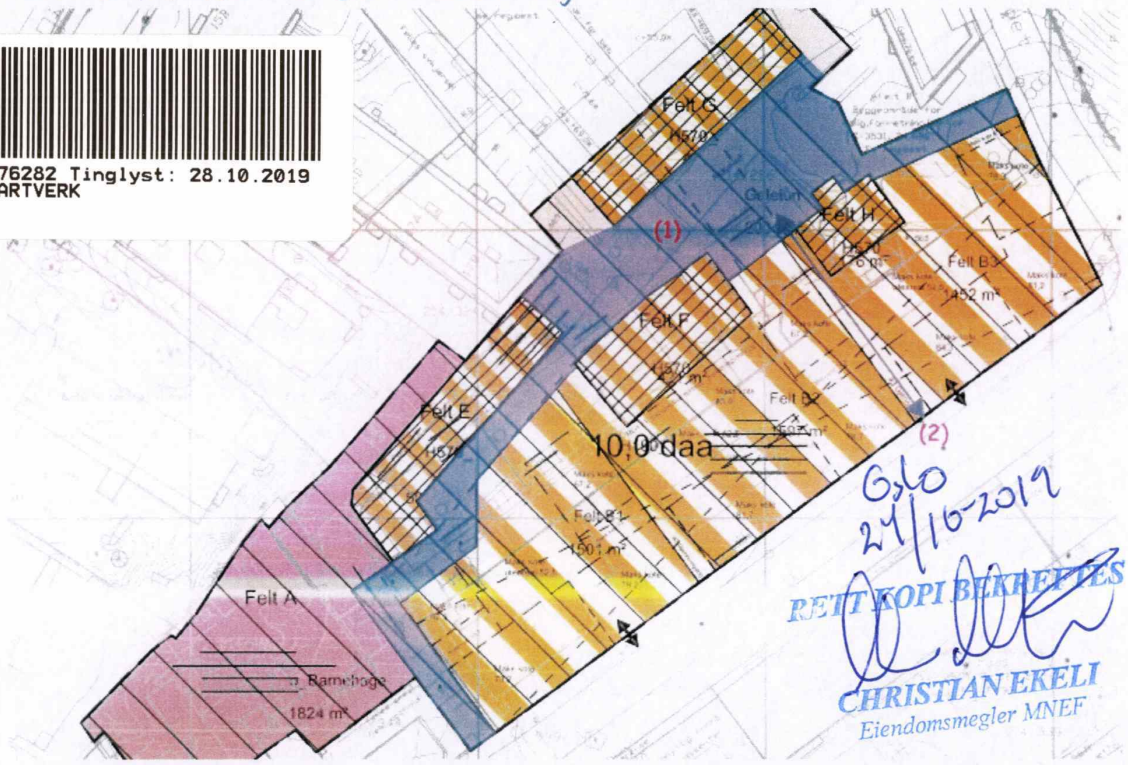
Oslo, den 27/9-19

For gnr. 214, bnr 286 i Oslo – Pilestredet 75 C AS (org.nr. 990 598 398)

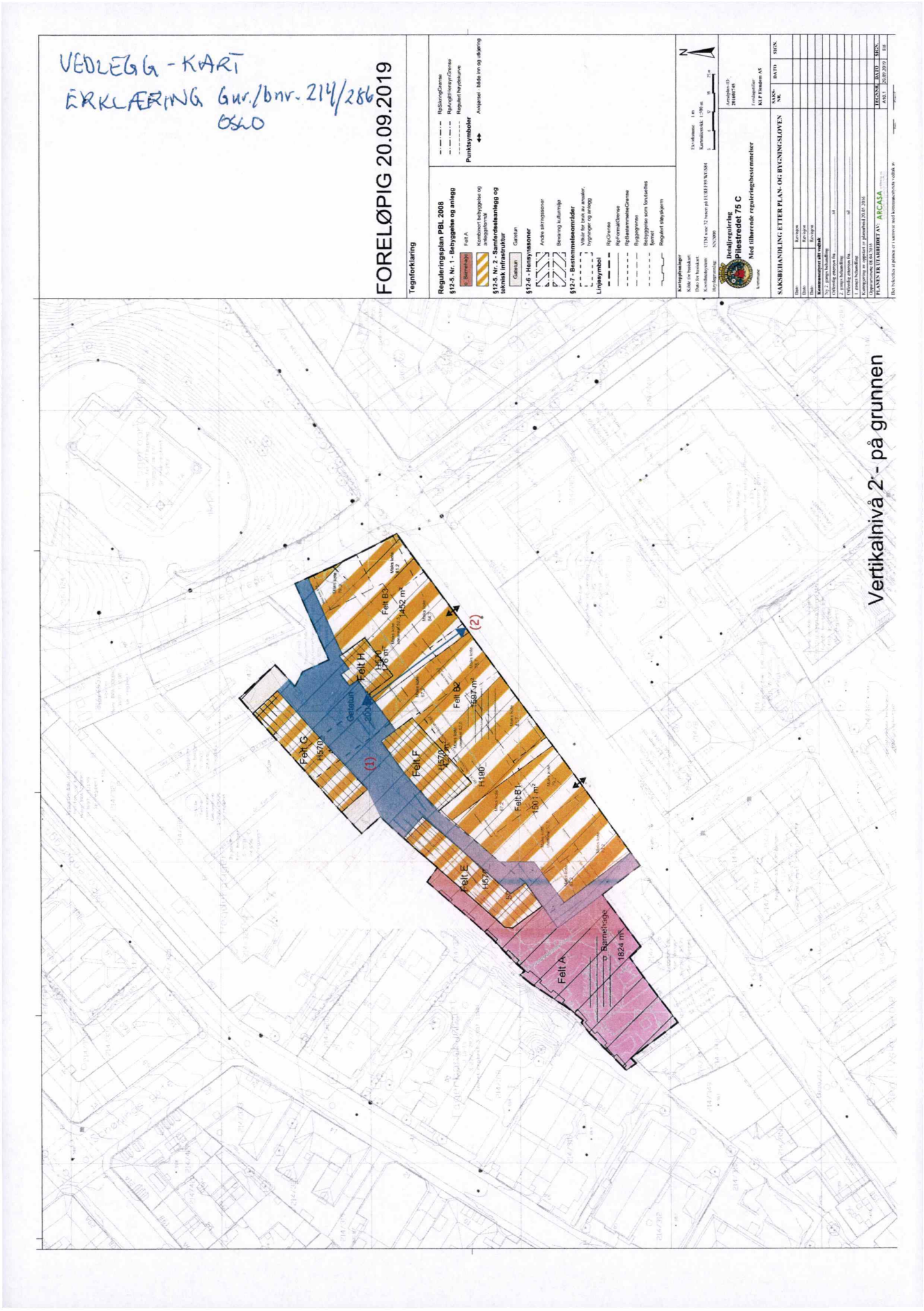
.....
GUNNAR GJØRTZ (STYRETS LEDER)

.....

Doknr: 1276282 Tinglyst: 28.10.2019
STATENS KARTVERK




Oslo 24/10-2019
RETT KOPI BEKREFTES
CHRISTIAN EKELI
Eiendomsmegler MNEF


VEDLEGG - KART
ERKLÆRING Gnr./Bnr. 214/286
OSLO
FORELØPIG 20.09.2019
Tegnforklaring
Reguleringsplan PBL 2008
§12-5, Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg
Barnehage
Felt A
§12-5, Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Gatetun
§12-6 - Hensynssoner
§12-7 - Bestemmelsesområder
Linjesymbol
Punktsymboler
Detaljregulering
Pilestredet 75 C
Med tilhørende reguleringsbestemmelser
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
PLANSVERTUTARBEIDET AV: ARCASA
Vertikalnivå 2 - på grunnen
Felt B1
Felt B2
Felt B3
Felt C
Felt E
Felt F
Felt G
Felt H
Barnehage
1824 m²
Gatetun
(1)
(2)

# Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Grunneiendom
Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Løpenummer for forretning: 614 863 704
Vedlegg: Ja
Opprettet etter ML § 9 b til h: Nei

## Rekvirent av tinglysing

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

## Rekvirent(er) av forretning

| Fødselsdato/Orgnr | Navn | Bruksenhe | Adresse | Ulik hjemmelshaver: NEI |
|---|---|---|---|---|
| 990598398 | PILESTREDET 75 C AS | | Postboks 400 Sentrum, 0103 OSLO | |

## Avgivereiendom(mer)

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr |
|---|---|---|---|
| 0301 | 214 | 286 | |

## Ikke tinglyste eiere / kontaktinstans

| Eierforhold | Navn/Matrikkelnr | Bruksenhe | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|
| Aktuell eier | PILESTREDET 75 C AS | | Postboks 400 Sentrum, 0103 OSLO | 1 / 1 |

## Ny matrikkelenhet

| Knr | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| 0301 | 214 | 481 |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Plan- og bygningsetaten

Rett kopi bekreftes

Sign: KIM MORKEN

Doknr: 1091400 Tinglyst: 15.09.2025 STATENS KARTVERK



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2025/1091400/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-23 10:32

Side 1 av 1

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

Oslo

Doknr: 1091434 Tinglyst: 15.09.2025
STATENS KARTVERK

Side 1 av 2

Saksnr. 202206967-6

# Rettighetserklæring

## Vedrørende følgende gnr./bnr.: 214/286, 481

### 1. Reparasjoner og vedlikehold

Gnr. 214 bnr. 286 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 214 bnr. 481 (Felt B) for reparasjon og vedlikehold av bebyggelse regulert til bevaring (Felt H og F).

### 2. Balkonger over nabogrense

Gnr. 214 bnr. 481 skal ha rett til å ha balkonger hengende over eiendom gnr. 214 bnr. 286.

### 3. Vann- og avløpsanlegg:
### Stikkledning gjennom annen eiers grunn

Gnr. 214 bnr. 286 (ledningseier) gis rett til å ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 214 bnr. 481 (grunneier) frem til hovedledninger i Pilestredet.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

**Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene**

| Gårdsnummer | Bruksnummer |
|---|---|
| 214 | 286, 481 |

**Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.**

Saksnr: 202206967-6

Side 2 av 2

Underskrifter:

For eiend. 214/286, 481:

| Sted | Dato | | |
|---|---|---|---|
| Oslo | 17/9-24 | **Pilestredet 75 C AS** | 990598398 |
| | | Hjemmelshaver | org.nr. 9 siffer |

ELLEN LANGEGGEN

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

Se adresseliste

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 04.03.2024 |
|---|---|---|---|
| | 202450047 - 3<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Trine Engh | |

## Adressene er nå gjeldende

Plan- og bygningsetaten viser til adressevedtak, datert 6.2.2024.
Vi informerer om at de nye adressene er gjeldende. Adressene er registrert i matrikkelen og er gjort offisielle fra **5.3.2024**, og adressene er tilgjengelige for alle offentlige instanser fra denne datoen.

Vi viser for øvrig til hva du må gjøre nå som adressene er gjeldende, i adressevedtak datert 6.2.2024, som ligger vedlagt.

Vennlig hilsen

***Trine Engh - saksbehandler***

seksjon matrikkel

**Vedlegg:**
Adressevedtak
Adressekart
Plantegninger

**Samme brev er sendt til:**
PILESTREDET 75 C AS, Postboks 400  Sentrum, 0103 OSLO
Oslo kommune v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

**Kopi, med vedlegg, til:**

SWECO ARCHITECTS AS, Postboks 80 Skøyen, 0212 OSLO

**Kopi, med adressekart, til:**
Skatt øst, Postboks 9200 Grønland, 0134 OSLO
Posten Bring AS, Divisjon Post - PMI - Adresseajourhold, Postboks 1500 Sentrum, 0001 OSLO




Copyright Plan- og bygningsetaten
02.01.2024
Målestokk 1:700