

TEGN 3 AS - SØK
ved Eirik Erstad
Postboks 6380 Sluppen
7492 Trondheim

5084 Grünerhagen Borettslag II AL
ved OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6668 St. Olavs plass
0129 Oslo

styret@grunerhagen.no

Oslo, 11. juli 2017

Sendes både per post og per e-post

NABOVARSEL OM FASADEENDRING OG OPPGRADERING AV UTEOMRÅDE – SOFIENBERGGATA 7 A-E

Jeg viser til nabovarsel datert 29.06.2017 i ovennevnte sak. Grünerhagen borettslag II A/L, som er fester av eiendommen gnr./bnr. 228/20 – Sofienberggata 3A-F har følgende kommentarer til utsendt nabovarsel:

Om privatrettslige forhold, jf. pbl. § 21-6

Boligblokkene Sofienberggata 3 og Sofienberggata 7 var opprinnelig planlagt som et felles borettslag. Av ulike årsaker er Sofienberggata 3 nå et privateid borettslag, mens Sofienberggata 7 ble beholdt av kommunen. Eiendommene har felles utearealer på gnr./bnr. 228/639.

I en erklæring som ble tinglyst på fellesarealet den 22. mai 1990, er det fastslått at de to ovennevnte eiendommene, samt Sofienberggata 5 som eies av USBL – gnr./bnr. 228/641, skal ha «samme retter og plikter til fellesarealet». Partenes plikter når det kommer til fellesarealet er utdypet i avtale mellom Sofienberggata 3 og 7 datert 1993. Avtalen fastslår bl.a. at kostnader til vedlikehold skal fordeles mellom Sofienberggata 3 og 7 «etter antall leiligheter i de enkelte blokkene». Dette er fremdeles praksis i dag. Styret i borettslaget i Sofienberggata 3 har hele tiden administrert vedlikeholdet.

Grünerhagen Borettslag II har fått en vurdering av de privatrettslige forhold fra vår advokat i OBOS. At Grünerhagen II borettslag har de samme rettigheter som tiltakshaver til fellesarealet som nå søkes omdisponert, tilsier etter advokatens oppfatning at omsøkt tiltak ikke kan gjennomføres privatrettslig uten at borettslaget er enig i omdisponeringen. Vi anser det som mest hensiktsmessig at den varslede byggesøknad hva gjelder utearealet settes på vent og ikke innsendes plan- og bygningsetaten før partene blir enige om løsninger og avtaler. Vi tror ikke dette behøver å ha konsekvenser for tidsplan for oppgradering av uteområdet, da oppgraderingen er den siste delen av prosjektet som skal utføres.

Borettslaget vil kontakte kommunen for et felles møte hvor ovennevnte problemstillinger kan drøftes.

Merknad til fasadeplan Sofienberggata 7 – Takoppbygg

Det fremkommer av nabovarslet søknad at ombygging av Sofienberggata 7 vil medføre behov for større ventilasjonsaggregater på tak. Ventilasjonsanlegg på tak innebærer erfaringsmessig ofte sjenerende støy, og det er tidligere sendt klager på anlegget som er der nå. Borettslaget ber om anlegget utformes på en måte som gir minst mulig grad av støy for omgivelsene.

Merknader til mottatt plan for uteområdet, om den likevel sendes til Plan- og bygningsetaten:

Overvannshåndtering

Vi har ikke fått noen informasjon om hva tiltakshaver har planlagt i forhold til eksisterende infrastruktur i gården. Eksempelvis ble det i 2003 etablert en pumpekum hvor vann pumpes opp og videre inn en kum på andre siden av gården. Det er flere lignende forhold. Vi ønsker å få dette punktet bedre belyst med tanke på konsekvenser for borettslagets bygg og egen tomt.

Kostnader i forbindelse med oppgradering av uterommet

Boligbygg Oslo KF har kun informert styret i Grünerhagen borettslag II muntlig om at de tar kostnaden med oppgradering av uterommet. Vi har ikke informasjon om hva dette inkluderer av f.eks omkostninger med infrastruktur. Borettslaget mener at det må foreligge en tydelig avtale før planen for uterommet behandles.

Nye elementer i uteområdet krever vedlikehold og medfører ansvar

Uterommet har slik det er nå f.eks. hverken leke- eller treningsapparat. Vi har ingen informasjon om hva tiltakshaver planlegger angående drift av et såpass ambisiøst anlegg. Dette mener borettslaget at må avklares før planen for uterommet behandles.

Utforming av inngangsparti til utearealet fra gate

Uteområdet som er planlagt oppgradert befinner seg på et område av Grünerløkka som er relativt belastet. For borettslaget er det viktig at utearealet forbeholdes Sofienberggata 3, 5 og 7s beboere og at det utformes på en måte som ivaretar beboernes behov for et skjermet leke- og oppholdsareal. Vi ønsker følgelig at utearealets inngangspartier utformes på en måte som gir et tydelig signal til allmennheten om at området er privat. Borettslaget formidlet dette til ansvarlig søker da vi 24. mai ble orientert om at boligbygg ønsker å oppgradere uteområdet. Vi opplevde da at ansvarlig søker var enig. Det kommer også frem i referat fra møtet: "*Etter informasjon fra Grunerhagen borettslag 2 er bakgården mye brukt til gjennomgangstrafikk og det benyttes delvis som feststed på nattestid av forbigående. Dette ønsker både Boligbygg og borettslaget å bedre*".

Vi kan imidlertid ikke se at søknadens situasjonsplan over utearealet er i henhold til dette. Tvert i mot er det tegnet inn et mye større og mer åpent inngangsparti mot Nordre gate med integrerte brede trinn i tre hvor folk kan sitte. Dette også går på bekostning av grøntområdet nærmest 3 F og E. Det skal være mulig å tilrettelegge for tilgang for bevegelseshemmede med en mindre åpen løsning. Borettslaget ber om at inngangspartiet mot Nordregate blir oppført på en måte som tydelig signaliserer inngang til et privat uterom.

Antallet benker i utearealet samt piknik område

Det er tegnet inn et stort antall hagebord, benker og andre parkfasiliteter i uteområdet. Som nevnt over ligger borettslaget på et område av Grünerløkka som er relativt belastet. De fleste av soverommene i Sofienberggata 3 har vinduer inn mot gården. Vi opplever ofte at festing sprer seg fra utesteder til gården vår nattestid. Vi ønsker et område som ivaretar beboernes behov fremfor å invitere forbigående til aktiviteter, og mener at det ikke er nødvendig med så mange benker og bord. I umiddelbar nærhet er det lagt svært godt til rette for rekreasjon med Grünerhagen park med lekeplass og benker, lekeplassen til barnehagen som ligger i borettslaget vårt og som har benker og

bord, og det store nye Nedre Foss parkanlegget. Borettslaget ber om at antall benker og hagebord blir betydelig mindre.

Gangvei langs Sofienberggata 3 A-F

Gangveien er tenkt flyttet svært tett inntil vårt borettslag. Dette vil bli forstyrrende for flertallet av våre beboere med soverom mot gården. Spesielt om inngangspartiet fra Nordre gate ikke bygges med port eller lignende som tydelig signaliserer inngang til et privat område. Vi gjør oppmerksom på at det er soverom i 1. etasje også. Borettslaget ber om at gangvei ikke legges så tett inntil vår fasade.

Ved spørsmål til dette merknadsbrev kan undertegnede kontaktes.

Med vennlig hilsen

Ina Frimannslund
styreleder

Grünerhagen borettslag II AL
styret@grunerhagen.no
Tel: 95 70 11 76