

Luan Bui | BOA Eiendomsmegling Oslo Vest AS

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
202456645 - 11
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Sandra Strandberg Sørgård

Dato: 25.08.2025

Svar på spørsmål - Rosenborggata 1

Plan- og bygningsetaten viser til e-posten vi mottok 12. august 2025. I forbindelse med salg av en næringsseksjon, ønskes det svar på spørsmål i forbindelse med ulovligheten på eiendommen og bruken av seksjonen i dag. Vi gjør oppmerksom på at alle dokumentene i saken og byggesaken, ligger tilgjengelig i vårt saksinnsyn.

I pålegget vi vedtok 18. desember 2024, påla vi eier å stanse all bruk av lokale inntil vi eventuelt har gitt dere en midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i en byggesak. Vi viste videre til at dersom eier kunne dokumentere at brannsikkerheten var ivaretatt, kunne vi sette den delen av pålegget som omhandlet bruken i bero, til byggesaken var ferdig behandlet.

Vi vedtok i samme pålegg følgende tvangsmulkt:

Dere må betale en engangsmulkt på kr 70 000,- den 2.april 2025 dersom seksjonen ikke er tilbakeført innen fristen.

Løpende mulkt er på kr 2000,- per dag fra og med 2.april 2025 dersom seksjonen ikke er tilbakeført innen fristen.

Løpende mulkt er på kr 2000,- per dag fra og med 2.april 2025 dersom bruken ikke er opphørt innen fristen. Dersom dere kan dokumentere at brannsikkerheten er ivaretatt, settes tvangsmulkten i bero.

Ved fastsettelsen av størrelsen på tvangsmulktene har vi lagt vår ordinære praksis for sammenlignbare saker til grunn.

Da pålegget ble satt i bero, satte vi også fristen for retting og innkreving av tvangsmulkt i bero. Vi har anledning til å gjenoppta saken, og de vedtatte tvangsmulktene er fortsatt gjeldende til ulovligheten er opphørt.



Det er gitt en rammetillatelse i byggesak 202552994. Det er ikke søkt om en igangsettingstillatelse.

Det stemmer at man må søke om igangsettingstillatelse i god tid innen tre år når det er gitt en rammetillatelse i byggesaken. Når man har sendt inn en byggesøknad på bakgrunn av en ulovlighetssak på eiendommen, kan vi derimot ikke se at det skal være nødvendig å vente i tre år før man ferdigstiller byggesaken. Tiltaket er allerede utført. Plan- og bygningsetaten har anledning til å pålegge eier og ferdigstille byggesaken, dersom et ikke er fremgang. Vi avslutter ikke ulovlighetssaken (denne saken) før det foreligger en midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Selv om vi setter ulovlighetssaken i bero i forbindelse med innsendt byggesøknad, betyr ikke det at ulovligheten er opphørt. Det er fortsatt en ulovlighet på eiendommen.

I utgangspunktet krever vi at bruken skal opphøre, frem til det foreligger en midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. I denne saken har vi på bakgrunn av en brannteknisk rapport vurdert at lokalet kan benyttes til dagens bruk mens byggesaken pågår.

Som vi viser til over, er tiltaket er allerede utført uten tillatelse og er ulovlig. Dersom eier ikke ferdigstiller byggesaken innen rimelig tid, må plan- og bygningsetaten vurdere om bruken må opphøre til det foreligger en midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i byggesaken.

Har du spørsmål?

Har du flere spørsmål til saken, kan du gjerne sende dem inn i [saksinnsyn](#). Du kan også kontakte oss på telefon 23 49 10 00 eller sende en e-post til postmottak@pbe.oslo.kommune.no.

Vennlig hilsen

Sandra Strandberg Sørgård - saksbehandler
Karin Remark Engebretsen - seksjonsleder

seksjon ulovlighetsoppfølging

