

Finn ditt hjem

Selg med oss

# Boa

Om oss

Kontakt oss



# Grønvoll allé 1 C

10 750 000,- 107 m<sup>2</sup> 3 soverom

BESKRIVELSE BILDER PLANTEGNINGER

OSLO

Velholdt townhouse med sjarm, 2 moderne bad og stilig kjøkken. Direkte utgang til privat hage med stor terrasse.

 [Vis i kart](#)

PRISANTYDNING

10 750 000,-

FELLESgjELD

181 274,-

FELLESFORMUE

11 742,-

OMKOSTNINGER

11 176,-

TOTALPRIS

10 942 450,-

FELLESKOST

5 324,-

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Andel

BYGGEÅR

1912

SOVEROM

3

PRIMÆRROM

107 m<sup>2</sup>

BRUKSAREAL

107 m<sup>2</sup>

BRA-I

107 m<sup>2</sup>

Grønvoll allé 1 C er et idyllisk rekkehus i attraktive Grønvold hageby, med familievennlig planløsning over tre etasjer, pluss lagringsloft med potensial for utnyttelse. Mot sydvest har rekkehuset en frodig hage med solfylt terrasse på ca. 35 kvm, og en redskapsbod som kan utvides til hagestue. Egen p-plass medfølger. Rekkehus av denne størrelsen er sjelden til salgs i hagebyen, og er en unik sjanse!

- Småbyfølelse i storbyen
- Betydelig oppusset i 2019/2020
- Luftige rom med god takhøyde
- Påkostet kjøkken fra 2022
- Flere integrerte hvitevarer
- Stue i åpen løsning
- Varmepumpe og etasjeovn
- To moderne bad fra 2019/2020
- Badekar og regnfallsdusj
- Tre soverom i andre etasje
- Kjellerrom med hygge fra peisovn
- Sambatrapp til lagringsloft
- Egen parkeringsplass
- T-bane kun 5 min unna
- Enkel tilgang til resten av byen
- Hyggelig, barnevennlig bomiljø

## OBJEKTBSKRIVELSE

## Innhold og standard

x

**Entré**

Velkommen til et innholdsrikt og velholdt rekkehus med takhøyde på rundt 2,75 meter i første og andre etasje, gode vindusflater, viktige oppgraderinger fra senere år og godt bevart sjarm. Blant annet ble det åpnet mellom stue og kjøkken i 2019/2020, renovert begge bad samme år og byttet kjøkkeninnredningen i 2022. De fleste innvendige overflater ble samtidig malt opp i lyse, lette farger, og originale tregulv ble slipt og overflatebehandlet.

Ytterdøren har kodelås, noe barnefamilier vet å sette pris på. Entreen har lysmalte paneloverflater og gulvet har terrakottafargede fliser. Det er knagger på veggen og videre oppbevaringsløsninger i trapperom mot kjelleren. I kjelleren er det garderobeskap under trappen.

**Stue**

Stuen og kjøkkenet ligger i åpen løsning, og dekker nesten hele arealet i første etasje. Dette gir også gjennomlys fra trefags vinduer mot sydvest i stuen og nordøst i kjøkkenet. Fra stuesiden er det utgang til en solfylt terrasse og hage – en skjermet, frodig oase om sommeren. Dette gir også grønt utsyn fra stuevinduene.

Stuen har originalt tregulv som er slipt og behandlet, en kombinasjon av originale vegger i tynn panel og litt grovere panel, samt hvitmalt himling med åpne takbjelker og en ståldrager i overgangen til kjøkkenet. Takhøyden på ca. 2,75 meter, gir en luftig følelse, som understrekes av spilerekkeverk mot trappen.

Stuen har god plass til tv-lounge og annet møblement, mens kjøkkenet kan innredes med langbord. I hjørnet av stuen står en sjarmerende etasjeovn, og på endeveggen er det montert en moderne varmpumpe fra 2022, som sørger for jevn innetemperatur.

### **Kjøkken**

Kjøkkenet fikk en ny og stilren innredning fra Ikea i 2022, plassert i en hendig L-form. Innredningen har takhøye skap, glatte, mintgrønne fronter med messinggrep, kombinert med benkeplate i tynn komposittstein, som er felt inn i vindusnisjen. Benken har underlimt, hvit vaskekum, utstyrt med et kledelig messingkran, samt nedfelt induksjonstopp med integrert kullfilterventilator.

Det er et trefags vindu over vaskebenken, og en rustikk vegg i naken tegl over benken med kokesonen. Hvite hyller i vinduet og over vinduet, samt eikehyller langs teglsteinsveggen gir ekstra oppbevaringsplass, samtidig som man beholder den åpne følelsen.

Kjøkkenet har integrert stekeovn i god arbeidshøyde, oppvaskmaskin i benken og nisje til kjøleskap. Rommet har lysmalte panelvegger, slipt, lysbehandlet tregulv og glatt, hvitmalt himling med flott takhøyde. Overgangen til stuen markeres av en synlig jerndrager i taket, og det er god plass til langbord inne i kjøkkensonene

### **Soverom**

Rekkehuset har tre gode soverom i andre etasje. Hovedsoverommet er ekstra romslig, med direkte inngang til bad, og en nyere sambatrapp opp til lagringsloft som kan stenges med isolert luke. De to andre soverommene ligger tilknyttet hverandre og har gode vindusflater mot hagen.

Rommene har originale, slipte og malte tregulv, takhøyde opp til 2,75 meter og lysmalte overflater i panel på vegger og himling. Hovedsoverommet har flere nordøstvendte vinduer og enkelte vegger kledd i finer, blant annet mot inngangen til badet.

Det er god plass til garderobeløsning på hvert rom. Boligen har også garderobeskap og lagringsplass i kjelleren, samt en utebod på ca. 6 kvm i hagen.

### **Bad / vaskerom**

Rekkehuset har to moderne bad, begge renovert i 2019/2020. Badet er innredet til et velværebad som har både dusjhjørne med regnfallsdusj, og et badekar med dusjløsning – en familievennlig hverdagsluksus. Den øvrige innredningen består av en heldekkende servant på hvit skuffeseksjon, speil med integrert belysning og et veggmontert toalett.

Langs den ene veggen er det montert høyskap, veggskap og opplegg for vaskemaskin. Veggene er belagt med hvite metrofliser som gir et nostalgisk hint, mens gulvet har mørke fliser med gulvvarme og noe mosaikk i våtsonen. Det er downlights i himling og dagslys fra en høytsittende

og dyp vindusglugge.

Badet i andre etasje ligger tilknyttet hovedsoverommet, og har et vakkert oktagonvindu i den ene veggen. Overflatene er flislagt med mørke gulvfliser, hvite veggfliser og har hvitmalt himling med downlights. Innredningen består av en heldekkende servant på hvit skuffeseksjon, rundt speil med integrert belysning, og et veggmontert toalett. Dusjhjørnet har glassdører og innebygde shamponisjer.

### **Kjellerstue / loft**

Store deler av kjelleren er innredet som en kjellerstue, et uvurderlig rom for en familie. Rommet har lyse fliser på gulvet, lysmalte vegger i panel og mur, hvitmalt panelhimling og trapp opp til første etasje.

To kjellervinduer bidrar med dagslys, og i hjørnet er det montert en sjarmerende peisovn. Rommet har garderobeskap under trappen, samt god plass til sofagruppe og tv-løsning. Innerste del av trapperommet er praktisk utformet med hylleløsning og bodplass.

Boligen har også et loft med takhøyde på ca. 180 cm under mønet, gulvareal på ca. 21 kvm og dagslys fra takvindu. Loftet er benyttet som lagringsplass og har adkomst via en nyere sambatrapp og luke fra hovedsoverommet. Loftet er innredet med malt tregulv og hvitmalt panelhimling. Det foreligger tegninger for å heve taket med en ark, og på den måten få en ekstra utnyttelse av rommet.

### **Hage / Terrasse**

Rekkehuset ligger i en hyggelig hageby med velholdte bygg fra tidlig 1900-tall – en frodig, liten oase med betydelig sjarm og småbyfølelse i storbyen. Området består av kun 67 enheter og er kjent for godt naboskap. Rekkehuset er av den romslige typen, som sjelden er til salgs, og som har en fin internplassering i ytterste bygningsrekke, med privat hageparsell på ca. 88 kvm mot sydvest.

Arealet inkluderer en markterrasse fra 2021 på ca. 35 kvm, med adkomst via trapp fra stuen og terrassedør fra 2006. Terrassen og hagen har sol fra 09-tiden på morgenen til 20-tiden på kvelden om sommeren, og det er god plass til flere utemøbler og grill. Terrassen har dekke av terrassebord, og skjermes godt av levegger innerst, samt tettvokst hekk, et vell av prydevekster og små trær langs sidene og over i hagen.

Det er montert utekran med hageslange på terrassen, slik at det er enkelt å vanne. Nederst i hagen er det bygd en redskapsbod på ca. 6 kvm, som kan fungere som hagestue. Frodige klatreplanter dekker hele taket på bygget og understreker den frodige bakgårdsidyllen. Bygget har belysning og stikk, og flere av naboene har utvidet uthuset med et par kvm, for å få hjemmekontor, hobbyrom eller hagestue.

Det er anlagt steinsatt gangsti fra terrassen og over plenen til uthuset, og i bakkant er det høyt gjerde med låsbar port mot parkeringsplassen ved alleen, slik at man har enkel adkomst fra begge sider av eiendommen. Hovedinngangen ligger på motsatt side, med adkomst via trapp til egen inngangsdør med kodelås fra Yale Doorman.

På inngangssiden har man morgensolen frem til 13-tiden, og plass til et lite kafésett eller lignende på brosteinsbelagt areal ved siden av inngangspartiet. Her er det sykkelparkering, og det er også mulig å ta sykler inn hageveien. Arkitekturen har en godt bevart sjarm, med fasade i lys, pusset mur, mørk vindusomramming og rød takstein.

### **Standard**

**Gulv:** Gulv i boligen består av flislagte gulv i entré og kjeller, samt originale heltregulv som er slipt og behandlet i resten av boligen.

**Himling:** Himlingen er i god stand med malte gipsplater på kjøkkenet, synlige takbjelker i stuen, og ellers malte trepaneler i de andre rommene.

**Vegg:** Veggene i boligen består av ulike materialer, inkludert åpne teglsteinsvegger, malte trepaneler og slemmede vegger.

**Bad:** Badet er innredet med en moderne og funksjonell stil. Det har et veggmontert servantskap med glatte fronter og integrerte grep. Servanten er heldekkende med ett-greps blandebatteri. Toalettet er vegghengt med en innebygget susterne. Dusjen er montert direkte på gulvet, med både hånddusj og regndusj. I tillegg har badet et frittstående badekar med veggmontert blandebatteri og hånddusj. Det er også opplegg for vaskemaskin.

**Kjøkken:** Kjøkkenet er moderne innredet med benkestammer, åpne vegghyller og høyskap som har glatte fronter og stålgrep. Benkeplaten er laget av komposittstein. Underlimt oppvaskkum med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert en induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, samt kjøleskap og fryser. Ventilatoren er integrert i koketoppen og basert på kullfilter.

**Viktig!** Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om vurdering av tilstandsgrad (TG1, TG2 og TG3), avvik og tiltak på de ulike bygningsdelene.

### **Bygningsinformasjon / byggemåte**

**BYGGEMÅTE UTENDIG HENTET FRA TILSTANDSRAPPORT:**

#### **Taktekking**

Yttertaket er tekket med taksten. Yttertaket er besiktiget fra hage/gårdsplass. Taktekkingen synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

#### **Nedløp og beslag**

Takrenner og nedløpsrør i blikk. Åpne utkast til terreng/gårdsplass og tilkoblede drensør i bakken. Det er ikke opplyst hvor dette ledes. Takrenner, nedløpsrør og beslag er vurdert fra hage/gårdsplass. Fuktsikring av bygningsdeler under terreng skal forhindre at det blir stående vann mot konstruksjonen. Tilførsel av vann fra terreng og taknedløp skal begrenses og ledes bort fra bygningen. Av naturlige årsaker er kontroll av drenerende masser og dreneringen begrenset da den ligger under bakkenivå. Til info. skal det være fall på terreng fra boligen og ut i en lengde på ca. 3 meter. Fall anbefales å være 1:50.

#### **Veggkonstruksjon**

Grunnmurskonstruksjoner er oppført i mur-/teglsten og naturstenskonstruksjoner. Veggkonstruksjoner/yttervegger over grunnmuren er oppført i 1-2 lags teglstenskonstruksjoner, med pussede og malte overflater. Grunnmur og øvrige veggkonstruksjoner forutsettes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Veggkonstruksjonene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

#### Takkonstruksjon/Loft

Saltakkonstruksjoner oppført i tre. Takkonstruksjonene forventes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen og tilbygget ble oppført. Det opplyses av eier at tidligere eier har utført arbeider på kaldtloft. Takkonstruksjon er foret ned, lagt Isola vindsperre, isolert og beslått med MDF-platepanel. Yttertak med papp, sløyfer, lekter og takstein ble i sin tid lagt da loftet kun var et kaldtloft. Konstruksjonen antas å være tilpasset dette. Ved innredning av kaldtloft til oppvarmet rom kreves det en annen konstruksjon. Dette stiller krav til kombinert undertak og vindsperre, lufting av takkonstruksjon, tykkelse på isolasjon, utførelse av dampspærre, samt dimensjonering av utvendig luftespalte/lekter. Det opplyses videre at nåværende konstruksjon er utført av entreprenør, samt at plater er montert ved hjelp av egeninnsats. Det er ikke kontrollert om konstruksjon er korrekt utført da dette vil medføre inngrep i konstruksjonene. Forholdene er ikke videre vurdert den bygnings sakkyndige takstingeniøren.

#### Vinduer

Malte vindusrammer og vinduskarmer i tre med 2-lags isolerglass i alle rom i 1. og 2. etasje merket 2006. Normal brukstid/levetid for vindusrammer i tre er 20-60 år. Normal brukstid/levetid for isolerglassvinduer er 10-15 år. Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduene er ikke testet ved åpning. Vinduene oppfyller sin tiltenkte funksjon. Det er ikke registrert nevneverdige avvik. Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

#### Balkongdører/terrassedører

Terrassedør med malte dørrammer, dørkarm og dørblad med 2-lags isolerglass fra 2006. Normal brukstid/levetid for dørrammer og dørkarmer i tre er 20-60 år. Normal brukstid/levetid for isolerglass er 15-20 år. Det er ved befaring ikke opplyst/oppdaget at noen av glassene er sprukket eller knust. Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. Enkelte vinduer kan være noe vanskelig å åpne/lukke. Alle vinduene er ikke testet ved åpning. Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

#### Vinduer

Malte vindusrammer og vinduskarmer i tre med 2-lags isolerglass i kjeller. Merking er ikke mulig å tyde, men er av eldre dato. Takvindu på lagringsloft i stålramme med enkelt glass. Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år. Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år. Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at noen isolerglass er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere. Elementene/materialene kan ha en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak. Vinduene vurderes å være i

funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduene er ikke testet ved åpning, og det vil derfor kunne forekomme avvik på vinduer som ikke er funksjonstestet. Det er normalt at vindusrammer og vinduskarmer kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

#### Dører

Brannklassifisert B30 hovedinngangsdør med malte dørrammer, dørkarmer og dørblad med glassfelt. Kodelås. Normal tid før utskifting av dørrammer og dørkarmer i tre er 20-60 år. Det er ved befaring ikke opplyst/oppdaget at noen av glassene er sprukket eller knust.

Hovedinngangsdøren vurderes å være i funksjonell stand. Det er normalt at dørblader, dørrammer og dørkarmer kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

#### Balkonger/terrasser

Markterrasse og trapp oppført i trekonstruksjoner. Terrassen med trapp er oppmålt til ca. 35m<sup>2</sup>. Adkomst fra stue og direkte adkomst til/fra hage. Utekran med hageslang. Det er stedvis registrert mindre nivå-høydeforskjeller på terrassen. Forholdene er ikke videre undersøkt/kommentert. Tilfredsstillende rekkverk med håndløper i trapp.

Viktig! Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om vurdering av tilstandsgrad (TG1, TG2 og TG3), avvik og tiltak på de ulike bygningsdelene.

#### Beliggenhet

×

---

#### Område

Eiendommen ligger i Grønvold Hageby – en sjarmerende og kulturhistorisk perle like ved Valle Hovin i Oslo kommune. Området er svært sentralt, kun 5 min gange fra Helsestasjon og med bussholdeplass rett utenfor. Bygningene i hagebyen ble tegnet av rådhusarkitekt Magnus Poulsson og oppført fra 1912 og utover som arbeiderboliger for de ansatte ved Nitedal Tændstikfabrikk.

Stedsnavnet stammer fra Grønvold Gård som ble kjøpt av fabrikken på slutten av 1800-tallet. Hagebyen oppleves som en barnevennlig småbyoase, der boligene er gruppert rundt idylliske tun og lekeplasser. Like i nærheten av boligen ligger Valle Hovin stadion og Intility Arena. I nærområdet finner du også Ensjøbyen, som er under en rivende utvikling. På Fyrstikktoget er det en rekke butikker og spisesteder, nye restaurant Svovelstikka, Baker Hansen, samt legesenter og helsestasjon.

Nærmiljøet omsluttet av flere fine parker og grøntarealer med turmuligheter. Blant disse kan

idylliske Hovindammen nevnes, med omkringliggende gangstier, sittebenker og grønne plener. Det er få min å gå til treningssenter, skøytebane og akebakke. Haslehallen og «Riksanlegget for tennis» ligger også innen gangavstand.

I tillegg er det kun 1,6 km til vakre tur- og friluftsområder som Kampen Park og Tøyenparken, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Svartdalsparken ligger også lett tilgjengelig, med mulighet for å oppleve jazzkonserter, søndagsmarked og badstuefasiliteter i sjarmerende Kruttverket. Tøyen stasjon, som er en del av Gjøvikbanen, gir en unik mulighet for å ta toget ut i Nordmarka. Kampen og Vålerenga har ellers et hyggelig utvalg av restauranter og kafeer.

#### Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi og Rema 1000. Det er kort gangavstand til Fyrstikktorget med bakeri, treningssenter, helsestasjon, strikkebutikk og apotek med mer. Området ligger også nært Hasle torg og Ensjø torg, med et variert utvalg av butikker og servicetilbud. I tillegg er det kort vei til Carl Berner, Grünerløkka, Tøyen og Oslo sentrum. Fra eiendommen er det kun 2 km til Bryn med Brynsenteret.

Området har et godt kollektivtilbud via buss, T-bane, tog, flybuss. Nærmeste bussholdeplass for rutebuss og flybuss er Valle, som ligger ca. 180 meter fra bygget. Det tar ca. 5 minutter å gå til T-banestasjon på Helsfyr, med fire T-banelinjer. Ved å benytte bil tar det ca. 5 min til Bryn, 8 min til Oslo sentrum, 3 min til Helsfyr, 29 min til Oslo lufthavn.

Det er igangsatt reguleringsprosess for å bygge barneskole i Grenseveien 73, 91 og deler av 95. Det er Oslobygg KF som utarbeider planen, og skolen er planlagt ferdig i løpet av 2029. For øvrig er det per i dag en drøy kilometer til Hasle skole og Teglvirket barne- og ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Fyrstikkalleen skole, som er en kombinert ungdomsskole og videregående. Det er gangavstand til flere barnehager.

Eiendomsopplysninger / Økonomi

×

---

#### Beskrivelse (Type bolig)

Andelsleilighet

#### Borettslag

Navn: Grønvold Hageby Borettslag

Andelsnummer: 63

Organisasjonsnummer: 952190946

#### Innhold

Kjeller: Kjellerstue, bad/WC/vaskerom, garderobe og trappegang.

1. etasje: Stue, kjøkken med spisestue, entré/vindfang.

2. etasje: Soverom, dusj/WC, trappegang.

Lagringsloft: Innredet med tilgjengelig lagringsplass via sambatrapp.

### **Areal**

Primærrrom: 107 m<sup>2</sup>

Bruksareal: 107 m<sup>2</sup>

BRA-I: 107 m<sup>2</sup>

### **Primærrrom inkluderer**

Kjeller: Trappegang, Kjellerstue, garderobe, bad/wc/vaskerom.

1. etasje: Entré/vindfang, trappegang, kjøkken med spisestue, stue.

2. etasje: Trappegang, 3 soverom, dusj/wc.

### **Bruksareal per etasje**

Kjeller: 35 kvm

1. etasje: 36 kvm

2. etasje: 36 kvm

### **Konklusjon og kommentar til areal**

Kommentar til lovlighet iht. tilstandsrapport:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Hovedrommet i kjeller benyttes idag som kjellerstue og opprinnelig bryggerhus er ombygget og blir benyttes som bad/wc/vaskerom. Opprinnelig toalett i 2. etasje er ombygget til dusj/wc. Lagringsloft er isolert og det er etablert 'Sambatrapp' fra dagens hovedsoverommet. Ombygging og omdisponering av rom i kjeller, 2. etasje og lagringsloft er ikke innmeldt til PBE.

Areal i kjeller:

Areal i kjeller brukes i dag som garderobe, kjellerstue og bad/wc/vaskerom. Rommene betegnes som dette i rapporten. Rommene er ikke bruksendret. Dagens kjellerstue er ikke godkjent som rom for varig opphold etter dagens krav med hensyn til rømningsvei, dagslys eller takhøyde på min. 2,00 meter. Med rom for varig opphold forstås stue, soverom og arbeidsrom i boenhet. Det er ingen rømningsvei fra kjeller, det er for lite lysinnfall og ved punktmålt takhøyde i trappegang, garderobe og kjellerstue er høyden kun 1,95 meter og 2,13 meter på bad/wc/vaskerom. Arealene er likevel måleverdige som BRA.

Kommentar til areal iht. tilstandsrapport:

Arealene er hentet fra arkitekttegningene og byggesøknadstegninger. Arealene er oppgitt som ca. mål og er kontrollmålt på stedet. Areal oppgis alltid i hele nærmeste kvadratmeter i rapporten. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Alle arealer er oppmålt med

håndholdt lasermåler, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene i NS 3940:2023. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'.

Måleverdige arealer: Nisjer/innhuk ved åpninger til dører og vinduer i yttervegger er medregnet. Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygnings sakkyndige la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Himlingshøyde i kjeller er oppmålt til ca. 1,95 meter.

Boligens lagringsloft har skråtak. Arealer beregnes ut i fra måleverdige deler og et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 meter eller mer i en bredde på minst 0,60 meter. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 meter utenfor høyden 1,90 meter målt mot skrå himling. Boligens lagringsloft er ikke målbart grunnet lav takhøyde. Takhøyden under mønet er oppmålt til ca. 1,80 meter. Gulvarealet er oppmålt til ca. 21m<sup>2</sup>.

Nisjer ved åpninger til dører i yttervegger er medregnet. Nisjer ved vinduer montert i yttertak er medtatt.

Boligen har eksklusiv bruksrett til hageparsell på ca. 88m<sup>2</sup>. med stor terrasse/trapp på ca. 35m<sup>2</sup>. Terrassens areal er medtatt i TBA-arealet. Redskapsbod i bakhage på ca. 6m<sup>2</sup>.

#### **Antall rom / antall soverom**

Antall rom: 5

Antall soverom: 3

#### **Tomt**

Tomtestørrelse: 13093.6 m<sup>2</sup>

Tomtetype: Eiet

#### **Byggeår**

Byggeår: 1912

## **Ferdigattest**

Grønvoll alle 1 A-H - Vaaningshus - Exdok (uattestert) - 1912

Grønvoll alle 1 A-H - Vaaningshus - Tilsynsomslog (attestert) - 1912

Ekspedisjonsdokument finnes som stort sett for bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50. Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp.

## **Vei, vann, avløp**

Offentlig og privat vei, offentlig vann, offentlig kloakk. Det er private stikkledninger ut til offentlig nett.

## **Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter: Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

For boliger hvor kommunen har mottatt boligverdi fra Skatteetaten, er eiendomsskattegrunnlaget for 2024 70 prosent av boligverdien. De fleste boliger har boligverdi fra Skatteetaten.

Bunnfradraget er et fradrag på inntil 4,7 millioner kroner som gis til alle boliger. Bunnfradraget trekkes fra eiendomsskattegrunnlaget før du beregner skatten.

Boliger med flere boenheter som oppfyller kravene til selvstendig boenhet, kan ha krav på ekstra bunnfradrag.

Eiendomsskatten er 2,8 promille av differansen mellom eiendomsskattegrunnlaget og bunnfradraget.

Det gjøres oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år.

## **Felleskostnader**

Månedlige felleskostnader: Kr 5 324,-

Felleskostnader inkluderer: Internett, felles forsikring, kommunale avgifter, eiendomsskatt, nedbetaling av fellesgjeld, driftskostnader m.m.

Fordeling:

Felleskostnader: 5 324,-

I tillegg betales eiendomsskatt på ca. kr.5 384,- per år. Disse faktureres fire ganger i året, altså ca. kr.1 346,- av gangen i mai, juni, september og november.

Kapitalkostnader utgjør kr. 1 571,- De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten.

Felleskostnadene øker i takt med renteendringer, kommunale avgifter, med mer.

## **Fellesgjeld**

Fellesgjeld: Kr 181 274,-

Lånebetingelser: Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208238078

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,79%

Restsaldo: 9 817 618,00

Innfrielsesdato: 30.11.2038

Rente type: Flytende

Total gjeld: Kr 9 817 618,-

## **Andel felles formue**

Andel fellesformue: Kr 11 742,-

Andel fellesformue per dato: 2023-12-31

## **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst et av de siste to årene.

Utleie er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker.

## **Formuesverdi**

Primær formuesverdi: Kr 2 365 506,-

Sekundær formuesverdi: Kr 8 988 924,-

Årstall formuesverdi: 2022

## **Hvitevarer / Tilbehør**

Det gjøres oppmerksom på liste som gjelder fra 01.01.2020 angående løsøre og tilbehør. Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe.

De integrerte hvitevarene på kjøkken medfølger.

Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

## **Oppvarming**

Leiligheten varmes opp elektrisk med gulvvarme på bad i kjelleren, varmepumpe fra 2022 i stuen og stedvis panelovner. I tillegg er det vedfyring i etasjeovn i stuen og i en peisovn i kjelleren. Varmtvannsbereder er fra 2021.

## **Energimerking**

F - Orange

## **Parkering**

Parkeringsforhold: Det medfølger en biloppstillingsplass til boligen ved innkjøring mellom rekke 1 og 3 ved flaggstanga.

## **Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig med tilhørende anlegg.

Eiendommer er berørt av følgende reguleringsplaner:

S-2864

Vedtatt: 14.05.1986

Formål: Bolig m.tilh. anlegg, Industri m.tilh.anlegg

S-1217

Vedtatt: 20.05.1965

Formål: Grense for bebyggelse

S-240GA

Vedtatt: 25.03.1941

Formål: Offentlig kjørebane/veigrunn

S-4953

Vedtatt: 14.06.2017

Formål: Annen veggrunn - grøntareal, Kjøreveg  
202118619

Formål: Pågående plansak

Eiendommer er berørt av følgende kommunedelplan:

KDP-17 Formål: områdeavgrensning for indre Oslo.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan ses hos megler. Gjør oppmerksom på kommuneplan fra 23. september 2015.

Bygningen er vernet som kulturminne/kommunalt listeført (tidligere Gul liste fra Byantikvaren i Oslo).

## **Tinglyste heftelser**

Følgende heftelser vil følge eiendommen og kopi kan fås av megler. Kjøpers bank får prioritet etter disse heftelsene:

Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. støyskjerm plassert på delvis regulert område.

Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan- og Bygningsetaten i Oslo

Registrering av grunn

Registrering av grunn

### **Viktig informasjon**

Informasjon om borettslaget:

- Borettslaget består av 67 leiligheter.
- Deter ikke forkjøpsrett i borettslaget.
- Dyrehold er tillatt men må ikke være til sjenanse for andre andelseiere beboere.
- Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt.

Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

- Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelige hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i styre og/eller generalforsamling.

- Borettslaget har ikke individuell nedbetalingsordning.
- Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.
- Det er ikke andre en fysiske personer som kan eie en andel i borettslaget.

Diverse iht. forretningsfører:

Diverse vdr. vedlikehold:

Bygningsmassen i hagebyen krever stadig mer vedlikehold. Styret har satt i gang ulike små tiltak (pussing og taktekking) for å kunne utsette større vedlikeholdstiltak som vil kreve større investeringer. Etter vinterstormene har det blitt gjennomført reparasjoner av tak.

### **Konsesjon**

Konsesjon: Eiendommen er konsesjonsfri.

Odelsrett: Det er ikke odal på eiendommen.

Omkostninger

x

---

10 750 000,- (Prisantydning)

181 274,- (Andel av fellesgjeld)

10 931 274,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Kr 500,- (Tinglysing pantedokument)

Kr 500,- (Tinglysing skjøte)

Kr 276,- (Pantattest kjøper)

Kr 9 900,- (Boligkjøperforsikring)

11 176,- (Omkostninger totalt)

10 942 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Øvrig informasjon

×

---

### Bakgrunn for salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

Diverse iht selgers egenerklæring.

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

-Ja -Nytt bad i kjeller og 2. etasje fra 2019/2020, samt ny varmtvannsbereder. -un av faglært - Firmanavn -Royal Rørlegger AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

-Ja -Slukene er nye ifbm. rehabilitering av bad.

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

-Ja -Forbigående tregt avløp vinteren 23/24. Utbedret ved spyling på borettslagets bekostning.

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

-Nei -Vi har fyrt i begge peisovner (1. etasje og kjeller) uten problemer.

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

-Bygget ny plattning i hagen i 2020/21 -kun av faglært -Firmanavn -Sollia Bygg AS.

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

-Ja -Nytt elektrisk anlegg i hele huset i 2019 -kun av faglært -Firmanavn -Solid Elektro AS.

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

-Ja -Det foreligger samsvarserklæring for arbeidet.

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank,

sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

-Ja -Infratek Elsikkerhet AS 10.01.2020 (ifølge forrige eier)

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

-Ja -Den store parkeringsplassen på utsiden av hagegjerdet bak bodene er under omregulering til park tilknyttet ny barneskole. Deler av gjerdet bak bodene står på kommunens tomt. Se forøvrig S-2864/S-4953/S-1217.

20. Er det foretatt radonmåling?

-Ja -Av tidligere eier -Når -2018 -Verdi -Under grenseverdi (ifølge forrige eier).

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

-Ja -Forrige eier isolerte og kledde inn loftstak. Løsningen var midlertidig i påvente av takopplett/ark, som nå er en mulig å søke om iht. helhetsplan hos PBE.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

-Ja -Bærende vegg mellom kjøkken og stue ble erstattet med jernbjelke av forrige eier. PBE har godkjent ett- trinnssøknad om arbeidet, men det er i ettertid ikke søkt om ferdigattest.

### **Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: [boa@boaeiendom.no](mailto:boa@boaeiendom.no), SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger.

### **Oppgjør**

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Söderberg & Partners.

Vedlagt følger selgers egenerklæringsskjema. Interessenter bør sette seg inn i dette før budgivning.

## Forbehold

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen. Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

## Sentrale lover

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmegleren er fra 1.1.04 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke

bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

\* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Salg etter avhendingsloven dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper:

Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper selges eiendommen «som den er».

Salgsvilkår/AS IS: Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: "Endå eiedomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har eiedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eiedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers." Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene. Opplysninger om innvendige arealstørrelser i salgsoppgaven er hentet fra takst på eiendommen. Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon. I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

### **Copyright**

All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

### **Vedlegg**

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Energimerking
- Opplysninger fra forretningsfører
- Offentlige opplysninger
- Løsøre og tilbehør

### Selgers vederlag

1% ( Provisjonssats av salgssum )

Kr 0,- ( Visningshonorar )

Kr 7 000,- ( Foto liten pakke - Foto, dagbilder av Boas eksklusive fotograf, samt plantegning )

Kr 10 000,- ( Tilretteleggingshonorar (Innhenting av opplysninger, produksjon av annonser, bolig tekst, lisenser, salgsmateriell, garantiforsikring, styling rådgivning og klargjøring for salg m.m.)

Kr 15 500,- ( Internettannonsering inkludert ukens bolig finn.no og SOME Markedsføring )

Kr 3 500,- ( Digitalt prospekt )

Kr 5 500,- ( Administrasjonsgebyr )

Kr 8 000,- ( Oppgjørshonorar )

### Dokumenter

×

↓ [Opplysninger fra forretningsfører](#)

( PDF, 2.8 MB )

↓ [Egenerklæring](#)

( PDF, 137 KB )

↓ [Opplysninger fra kommune](#)

( PDF, 31.7 MB )

↓ [Grønvoll allé 1 C - Tilstandsrapport](#)

( PDF, 4.4 MB )

↓ [Energijattest](#)

( PDF, 671 KB )

### Kart

+

### Kommende visninger

TORSDAG 26. SEPTEMBER

17:30 - 18:30

[Legg i kalender](#)

GI BUD

Kontakt megler



Tommy Friestad

Friestad er gründer av Boa, har over 20 års erfaring som eiendomsmegler og har vunnet Norges Eiendomsmeglerforbunds GULLMEGLER-kåring, flest ganger blant alle meglere i landet.

+47 959 95 320

tommy@boaeiendom.no

## Kontakt megler

Navn \*

---

Adresse

---

Epost \*

---

Telefon

---

Melding



Jeg godtar vilkår og betingelser for [behandling av personopplysninger](#)

SEND INN

+47 22 11 00 00

[kontakt@boaeiendom.no](mailto:kontakt@boaeiendom.no)

[Facebook](#)

[Instagram](#)

[Personvern og cookies](#)

[Til toppen](#)

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Oppdragsnummer</b>	1-24-0109		
<b>Adresse</b>	Grønvoll allé 1C		
<b>Postnummer</b>	0663	<b>Poststed</b>	OSLO
<b>Er det dødsbo?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Salg ved fullmakt?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
<b>Når kjøpte du boligen?</b>	2021	<b>Hvor lenge har du bodd i boligen?</b>	2år8mnd
<b>Har du bodd i boligen siste 12 mnd?</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
<b>I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?</b>	Se borettslagets forsikringspolise	<b>Polise/avtalenr.</b>	
<b>Selger1fornavn</b>	Kristin	<b>Selger1etternavn</b>	Brevik
<b>Selger2fornavn</b>	Øystein Riiser	<b>Selger2etternavn</b>	Gundersen

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Royal Rørlegger AS

Redegjør for hva som er gjort og når

Nytt bad i kjeller og 2. etasje fra desember 2019

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

Slukene er nye ifbm. rehabilitering av bad.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

Forbigående tregt avløp vinteren 23/24. Utbedret ved spyling på borettslagets bekostning

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

Vi har fyrert i begge peisovner (1. etasje og kjeller) uten problemer.

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

Nei  Ja

Kommentar

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja

Kommentar

**9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Sollia Bygg AS

Redegjør for hva som er gjort og når

Bygget ny plattning i hagen i 2020/21.

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Solid Elektro AS

Redegjør for hva som er gjort og når

Nytt elektrisk anlegg i hele huset i 2019.

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

Det foreligger samsvarserklæring for arbeidet.

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

Nei  Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem

Infratek Elsikkerhet AS 10.01.20 (ifølge forrige eier)

**14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

**16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei  Ja

**17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

Den store parkeringsplassen på utsiden av hagegjerdet bak bodene er under omregulering til park tilknyttet ny barneskole. Deler av gjerdet bak bodene står på kommunens tomt. Se forøvrig S-2864/S-4953/S-1217.

**18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei  Ja

Kommentar

**19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?**

Nei  Ja

Kommentar

**20. Er det foretatt radonmåling?**

Nei  Ja

Kommentar

Av tidligere eier

Når

2018

Verdi

Under grenseverdi (ifølge forrige eier)

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?**

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

Forrige eier innredet loft i påvente av takopplett.

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

Bærende vegg mellom kjøkken og stue ble erstattet med jernbjelke av forrige eier. PBE har godkjent ett-trinnssøknad om arbeidet, men det er i ettertid ikke søkt om ferdigattest. Bad i kjeller ble flyttet uten byggemelding.

**23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

**SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP**

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

**Tilleggskommentar**

### Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
  - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
  - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
  - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
  - Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
- Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).** Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Gundersen, Øystein Riiser

-----  
Signert av

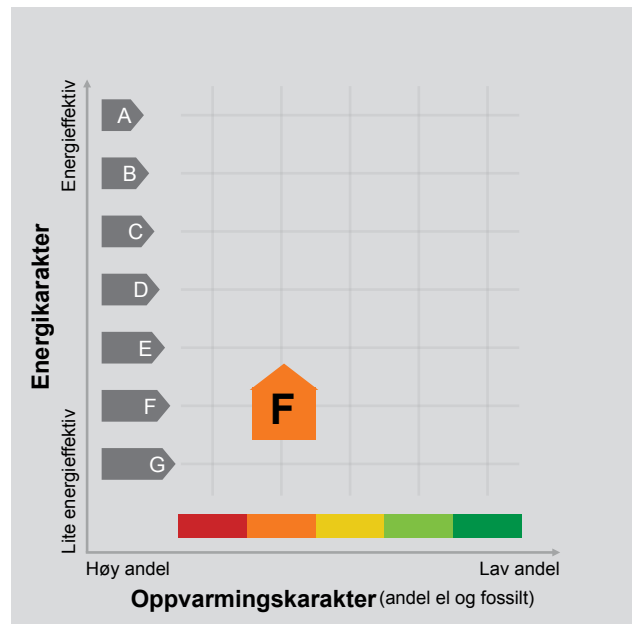
Brevik, Kristin

-----  
Signert av



# ENERGIATTEST

Adresse	Grønvoll allé 1C
Postnummer	0663
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	130
Bruksnummer	143
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80288654
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-24198
Dato	12.09.2024



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Redusér innnetemperaturen
- Bruk varmtvann fornuftig
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Rekkehus
<b>Byggeår</b>	1912
<b>Bygningsmateriale:</b>	MurTeglstein
<b>BRA:</b>	107
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	4
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Naturlig ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Brukertiltak

### Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### **Tiltak 11: Tiltak utendørs**

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 12: Slå el.apparater helt av**

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 13: Montering tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### **Tiltak 14: Etterisolering av kjellervegg**

Kjellervegg bør etterisolereres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

### **Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisolereres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### **Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### **Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### **Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer**

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

# Tilstandsrapport

📍 Grønvoll allé 1 C, 0663 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 130, bnr. 143

# Andelsnummer 63

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m<sup>2</sup> BRA-i: 107 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.09.2024

Rapportdato: 18.09.2024

Oppdragsnr.: 12018-24150

Referansenummer: WB1374

Autorisert foretak: Alpha Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Nicolai Aamot



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## ALPHA TAKSERING AS

### Rapportansvarlig

Jan Nicolai Aamot  
Uavhengig Takstingeniør  
jan.nic@taksering.as  
930 44 336



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



# Beskrivelse av eiendommen

Praktisk, lyst og gjennomgående rekkehusbolig med innredet kjeller, to etasjeplan og lagringsloft. Boligen er beliggende i eldre rekkehusbebyggelse ved Hovin. Boligen er gjennomgående oppusset og våtrommene er renovert i 2019 iflg. eiers egenerklæring: Arbeidene er i hovedsak utført av forrige eier. Dagens eier har montert nytt kjøkken og etablert luke mot lagringsloft. Boligen holder en normalt god standard, tatt alder i betraktning. På generelt grunnlag må det påregnes noe mindre overflateoppgraderinger ved kjøp av brukt bolig. For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det forøvrig til rapportens kontrollpunkter.

Areal i kjeller brukes i dag som garderobe, kjellerstue og bad/wc/vaskerom. Rommene betegnes som dette i rapporten. Rommene er ikke bruksendret. Dagens kjellerstue er ikke godkjent som rom for varig opphold etter dagens krav med hensyn til rømningsvei, dagslys eller takhøyde på min. 2,00 meter. Med rom for varig opphold forstås stue, soverom og arbeidsrom i boenhet. Det er ingen rømningsvei fra kjeller, det er for lite lysinnfall og ved punktmålt takhøyde i trappegang, garderobe og kjellerstue er høyden kun 1,95 meter og 2,13 meter på bad/wc/vaskerom. Arealene er likevel måleverdige som BRA.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Denne rapporten gjelder for boliger i andels-, aksjelag eller boligsameie hvor boligselskapet normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og boligeier har det selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor boligens yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling vil som regel fremkomme av boligeselskapets vedtekter. Rapporten gir en enkel beskrivelse av felles bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, men disse blir ikke vurdert eller gitt tilstandsgrad. Det er dermed kun boligens innvendige overflater, innredninger, installasjoner som blir vurdert, kommentert og tildelt tilstandsgrad. Terrasser, balkonger og verandaer, samt vindusrammer med vindusglass vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Rapportens referansenivå er boligens oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger og utskiftning av bygningsdeler eller installasjoner.

Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og

byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energioptimering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggregler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Der tilstandsgrad ikke er angitt er dette å betrakte som at bygningsdelen ikke er videre vurdert, eller at dette er boligselskapets ansvarsområde. Tilstandsgraden kan dels være satt grunnet manglende dokumentasjon og/eller generell alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

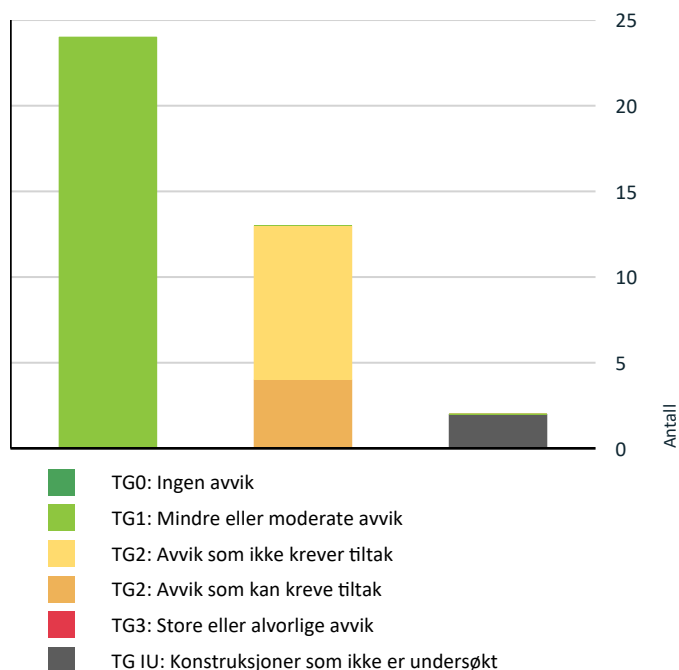
## Lovlighet

[Gå til side](#)

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Hovedrommet i kjeller benyttes idag som kjellerstue og opprinnelig bryggerhus er ombygget og blir benyttes som bad/wc/vaskerom. Opprinnelig toalett i 2. etasje er ombygget til dusj/wc. Lagringsloft er isolert og det er etablert 'Sambatrapp' fra dagens hovedsoverommet. Ombygging og omdisponering av rom i kjeller, 2. etasje og lagringsloft er ikke innmeldt til PBE.

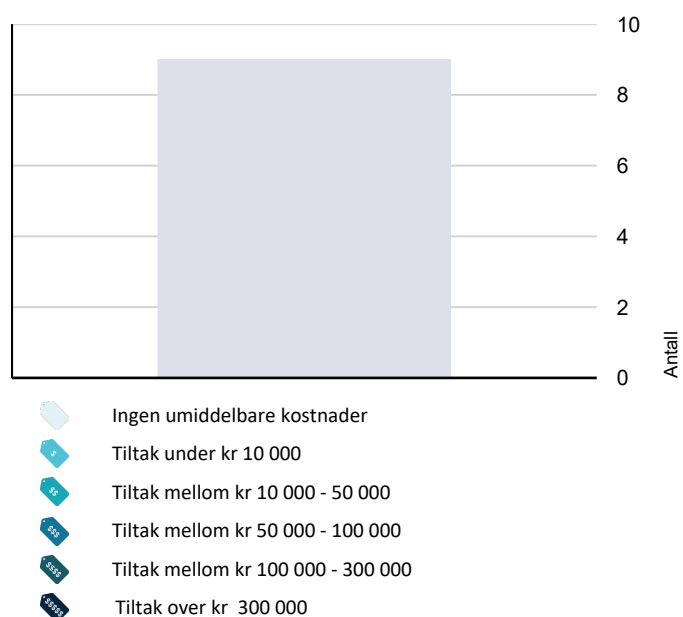
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

\* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven. Arealer er angitt etter målereglerne i

NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningssakkyndige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringdagen.

Herværende rapporten er basert på gitte opplysninger av eier og vurdert ut fra forelagte opplysninger.

\* Denne rapporten gir en enkel beskrivelse av bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og tekniske installasjoner, Terrasser og vindusrammer med vindusglass vurderes dersom takstmannen finner det relevant for objektet. Rapportens referansenivå er objektets oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger og utskiftning av bygningsdeler eller installasjoner. Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen for funksjonssvikt og det kan være behov for utskiftning som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner. Bygningsdeler med forhøyet alder kan derfor være tildelt lavere vurdering enn Tilstandsgrad TG1, selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler.

\* Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen for funksjonssvikt og det kan være behov for utskiftning som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner. Bygningsdeler med forhøyet alder kan derfor være tildelt lavere vurdering enn tilstandsgrad TG1 selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler.

\* Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Ved kjøp av eldre objekter må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskiller/dekke, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Forøvrig henvises det til rapportens enkelte punkter. Datidens byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at objektets standard, energioptimalisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggeskikk. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

\* Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk. Overflater er vurdert mot hva som må

# Sammendrag av boligens tilstand


forventes av standard som følge av bygningens alder. Enkelte bygningsdeler kan ha blitt tildelt Tilstandsgrad TG2, på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon.


\* Det gjøres oppmerksom på at herværende rapport er utarbeidet iht. 'Forskrift av ny avhendingslov § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader': Det skal fastsettes en tilstandsgrad for det enkelte rommet eller den enkelte bygningsdelen, jf. § 2-23. Tilstandsgraden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).


Dersom et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad TG2 eller TG3, skal den bygningsfaglige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsfaglige skal også, så godt det lar seg gjøre, gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre visse rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad TG3.

## Oppsummering av avvik

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


 **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)


 **Våtrom > Kjeller > bad/wc/vaskerom > Gulvkonstruksjon og fall** [Gå til side](#)

 **Kjøkken > 1. etasje > kjøkken med spisestue > Avtrekk** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

### TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Våtrom > 2. etasje > dusj/wc > Hulltaking i tilliggende konstruksjon** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Kjeller > bad/wc/vaskerom > Hulltaking i tilliggende konstruksjon** [Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

 **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

 **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)

 **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

 **Innvendig > Overflater gulv** [Gå til side](#)

 **Innvendig > Overflater himlinger** [Gå til side](#)

 **Innvendig > Overflater vegger** [Gå til side](#)

 **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

 **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## Byggeår

1918

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Yttertak er tekket med taksten. Yttertaket er besikket fra hage/gårdsplass.

Taktekkingen synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

#### Merknad:

Ingen synlige snefangere.

### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i blikk. Åpne utkast til terreng/gårdsplass og tilkoblede drenerør i bakken. Det er ikke opplyst hvor dette ledes.

Takrenner, nedløpsrør og beslag er vurdert fra hage/gårdsplass.

Fuktsikring av bygningsdeler under terreng skal forhindre at det blir stående vann mot konstruksjonen. Tilførsel av vann fra terreng og taknedløp skal begrenses og ledes bort fra bygningen. Av naturlige årsaker er kontroll av drenerende masser og dreneringen begrenset da den ligger under bakkenivå.

Til info. skal det være fall på terreng fra boligen og ut i en lengde på ca. 3 meter. Fall anbefales å være 1:50.

#### Merknad:

Stedvis sprekker i blekk, ved befaring var det fuktskjolder og vannsprut på vegg ved varmepumpe/hageslange.

Forholdene bør etterses på grunn av fare for inntrengning av vann i fasade/puss, og fare for frostsprengning.

### Veggkonstruksjon

Grunnmurskonstruksjoner er oppført i mur-/teglsten og naturstenskonstruksjoner.

Veggkonstruksjoner/yttervegger over grunnmuren er oppført i 1-2 lags teglstenskonstruksjoner, med pussede og malte overflater.

Grunnmur og øvrige veggkonstruksjoner forutsettes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Veggkonstruksjonene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltakkonstruksjoner oppført i tre. Takkonstruksjonene forventes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen og tilbygget ble oppført.

Det opplyses av eier at tidligere eier har utført arbeider på kaldtloft. Takkonstruksjon er foret ned, lagt Isola vindspærre, isolert og beslått med MDF-platepanel. Yttertak med papp, sløyfer, lekter og takstein ble i sin tid lagt da loftet kun var et kaldtloft. Konstruksjonen antas å være tilpasset dette. Ved innredning av kaldtloft til oppvarmet rom kreves det en annen konstruksjon. Dette stiller krav til kombinert undertak og vindspærre, lufting av takkonstruksjon, tykkelse på isolasjon, utførelse av dampspærre, samt dimensjonering av utvendig luftespalte/lekter. Det opplyses videre at nåværende konstruksjon er utført av entreprenør, samt at plater er montert ved hjelp av egeninnsats. Det er ikke kontrollert om konstruksjon er korrekt utført da dette vil medføre inngrep i konstruksjonene. Forholdene er ikke videre vurdert den bygningssakkyndige takstingeniøren.

### TG1 Vinduer

Malte vindusrammer og vinduskarmer i tre med 2-lags isolerglass i alle rom i 1. og 2. etasje merket 2006.

Normal brukstid/levetid for vindusrammer i tre er 20-60 år.  
Normal brukstid/levetid for isolerglassvinduer er 10-15 år.

Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduene er ikke testet ved åpning.

Vinduene oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke registrert nevneverdige avvik. Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

#### Merknad:

Beslag/vindusbrett har noe dårlig avrenning og regnvann kan trenge inn i utvendig puss. Herværende avvik settes til TG2. Ansvarsområdet er trolig eb borettslagssak.



# Tilstandsrapport



## TG 1 Balkongdører/terrassedører

Terrassedør med malte dørrammer, dørkarm og dørblad med 2-lags isolerglass fra 2006.

Normal brukstid/levetid for dørrammer og dørkarm i tre er 20-60 år.  
Normal brukstid/levetid for isolerglass er 15-20 år.

Det er ved befaring ikke opplyst/oppdaget at noen av glassene er sprukket eller knust.

Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. Enkelte vinduer kan være noe vanskelig å åpne/lukke. Alle vinduene er ikke testet ved åpning.

Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Merknad:

Beslag nederst på dør har noe dårlig avrenning og regnvann kan trenge inn i utvendig puss. Herværende avvik settes til TG2. Ansvarsområdet er trolig en borettslagssak.



## TG 2 Vinduer

Malte vindusrammer og vinduskarm i tre med 2-lags isolerglass i kjeller. Merking er ikke mulig å tyde, men er av eldre dato.  
Takvindu på lagringsloft i stålramme med enkelt glass.

Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.  
Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at noen isolerglass er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere.

Elementene/materialene kan ha en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak.

Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduene er ikke testet ved åpning, og det vil derfor kunne forekomme avvik på vinduer som ikke er funksjonstestet.

Det er normalt at vindusrammer og vinduskarm kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Isolerglass er vurdert og har på generelt grunnlag fått TG2, med bakgrunn i at isolerglassenes normale brukstid/levetid som kan forventes er nådd.

Konsensmerker og løs maling på vinduer på bad/wc/vaskerom, antatt pga. mangelfull bruk av atrekksvifte.

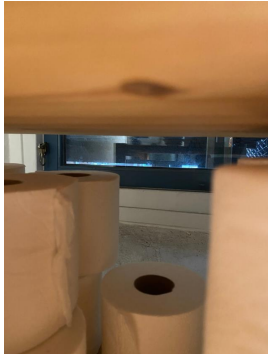
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer som er funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Elementene/materialene har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak. Tettefunksjoner rundt vindusrammer bør jevnlig ettersees.



# Tilstandsrapport



## TG 1 Dører

Brannklassifisert B30 hovedinngangsdør med malte dørrammer, dørkarmen og dørblad med glassfelt. Kodelås.

Normal tid før utskifting av dørrammer og dørkarmen i tre er 20-60 år.

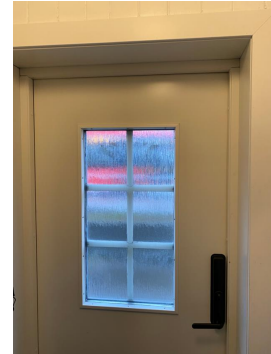
Det er ved befaring ikke opplyst/oppdaget at noen av glassene er sprukket eller knust.

Hovedinngangsdøren vurderes å være i funksjonell stand.

Det er normalt at dørblader, dørrammer og dørkarmen kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Merknad:

Beslag nederst på dør har noe dårlig avrenning og regnvann kan trenge inn i utvendig puss. Herværende avvik settes til TG2. Ansvarsområdet er trolig en borettslagssak.



## TG 1 Balkonger/terrasser

Markterrasse og trapp oppført i trekonstruksjoner. Terrassen med trapp er oppmålt til ca. 35m<sup>2</sup>. Adkomst fra stue og direkte adkomst til/fra hage.

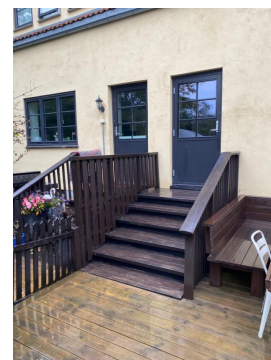
Utekran med hageslang.

Det er stedvis registrert mindre nivå-høydeforskjeller på terrassen. Forholdene er ikke videre undersøkt/kommentert.

Tilfredsstillende rekkverk med håndløper i trapp.

Merknad:

Det anbefales å montere håndløper på rekkverk/levegg mot naboen.



## INNVENDIG

## TG 2 Overflater gulv

# Tilstandsrapport

Flisbelagte gulv med malte overflate i trappegang, garderobe og kjellerstue i kjeller.  
Flisbelagte gulv i entré/vindfang, og originale heltregulv med slipte og behandlede overflater i 1. etasje.  
Originale heltregulv med slipte og malte overflater i 2. etasje.  
Originale tregulv med malte overflater på lagringsloft.

Gulvoverflatene oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke registrert nevneverdige avvik. Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Merknad:

Det er registrert stedvis knirk/svikt i tregulv. Dette er å anse som normalt for denne type eldre/originale tregulv.

**Årstall:** 1930

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Samtlige overflater oppfyller sine tiltenkte funksjoner tatt alder i betraktning. Det bemerkes at overflater bærer preg av noe elde og slitasje med bruksmerker.

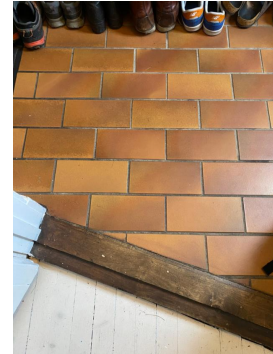
TG er satt på bakgrunn av generell alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



#### ! TG 2 Overflater himlinger

Originale trepaneler med malte overflater.  
Nedforet gipshimling med pussede og malte overflater på kjøkken. Åpne malte takbjelker i stue, ellers originale trepaneler med malte overflater.

Himlingsoverflater oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke registrert nevneverdige avvik. Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Himlingshøyde i kjelleretasjen er oppmålt til ca. 1,95 meter.  
Himlingshøyde i 1. og 2. etasje er oppmålt til ca. 2,72-2,75 meter.  
Himlingshøyde på kaldtloft er oppmålt til ca. 1,80 meter.

**Årstall:** 1930

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Samtlige overflater oppfyller sine tiltenkte funksjoner tatt alder i betraktning. Det bemerkes at overflater bærer preg av noe elde og slitasje med bruksmerker.

TG er satt på bakgrunn av generell alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## Overflater vegger

Åpne teglstensvegger med slemmede og malte overflater og utforet vegg med trepaneler i kjeller.  
Originale trepaneler med malte overflater og synlig teglsten i entré/vindfang/trappegang og kjøkken.  
Originale trepaneler og supplerte trepaneler. Finerplater på vegger rundt dusj/wc i 2. etasje.

Veggoverflater oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke registrert nevneverdige avvik. Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Samtlige overflater oppfyller sine tiltenkte funksjoner tatt alder i betraktning.

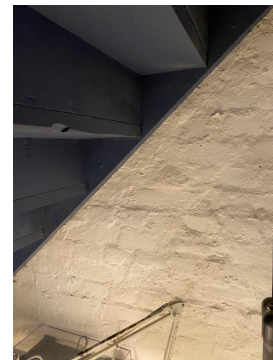
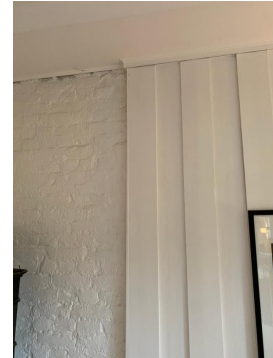
TG er satt på bakgrunn av generell alder.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke i kjeller.

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført i trebjelkelag, antatt oppført som stubbeloft og isolert med leire.

Etasjeskillerne er ikke besiktiget da disse er igjenbygget. Bilder er fremvist som dokumentasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert høydeforskjeller på 15-30mm. fra yttervegg til yttervegg. Dette er ikke unormalt for eldre hus.

TG er satt på bakgrunn av generell alder på originale etasjeskillere.

Det er på tilgjengelige steder registreres noe fuktvandring/fuktopptrekk i gulv i kjeller. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at fuktvandring i støpte dekker er påregnelig grunnet kapilær oppsug i gulv, er ikke unormalt i denne type eldre konstruksjoner, da boligen ble oppført uten fuktsperre mot grunnen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt å rette av gulvene som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere et slikt tiltak.

Fukt i betongdekker bør holdes under oppsyn. Det er ikke foretatt hulltaking i betongdekke.

## Radon

# Tilstandsrapport

Det er ikke opplyst om det er utført måling av radon. Eiendommen ligger i ett område som av NVE betraktes som 'moderat til lav'.

Det er iflg. eiers egenerklæring tidligere utført måling av radon. Målinger lå innenfor aksepterte nivåer.

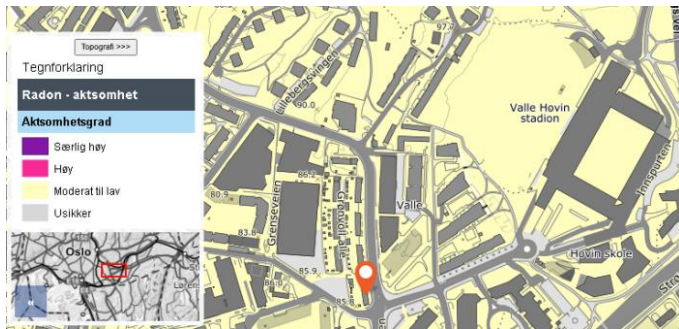
## Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonperre foreligger ikke.

## Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## ! TG 2 Pipe og ildsted

Pipestokk er oppført i teglstenskonstruksjoner, med pussede og malte overflater, synlig fra flere sider. Ingen synlige avvik annet enn hva man kan forvente av mindre riss.

Peisovn med gnistfanger på gulv/fliser i kjellerstue. Smijernsovn med gnistfanger i stue i 1. etasje.

Tilstandsvurdering av ildstedenes montering er ikke vurdert. Tilstandsvurdering av pipestokker/pipelep er ikke vurdert, da dette er boligselskapets ansvarsområde. Tilstandsvurderinger av ildsted og pipestokker/pipelep må gjøres av kvalifisert personell med utstyr for innvendig inspeksjon og kontroll. Normalt sett utføres dette i regi av feiervesenet. Det anbefales rutinemessig kontroll av dette. Ingen videre vurderinger er utført da den bygningssakkyndige takstingeniør ikke har kompetanse på området.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder og at det ikke er fremvist dokumentasjon på om piper er renovert eller inspisert.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dokumentasjon bør fremskaffes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Innvendige vegger i kjeller med slemmede og malte teglsten og utforet vegg med malte trepaneler i trappegang, garderobe og kjellerstue. Utforete vegger med fliser på bad/wc/vaskerom.

Det opplyses på generelt grunnlag at utlektede og plateslätte vegger mot grunnmur er å betrakte som risikokonstruksjon. Dette pga. at det er vanskelig å oppdage eventuell fukt og fuktskader på et tidlig tidspunkt. Yttervegger i herværende tilfelle består av to utforete vegger med antatt våtromsplater (a la Litex el.l.) på bad/wc/vaskerom og én utført vegg med malte trepaneler i kjellerstue. Øvrige vegger består av slemmede og malte teglsten.

Det er foretatt søk med fuktindikator i åpne murvegger i kjeller. Det er registrert dels forhøyede utslag ned mot gulv og i vegg mot hage. Vegg mot gate er trolig drenert, da det er synlig knotteplast og beslag langs nedre del av veggen.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan på tilgjengelige steder i kjellerstue registreres fuktvandring/fuktopptrekk i nedre del av innvendige åpne kjellervegger. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at noe fuktvandring i nedre deler av grunnmur er påregnelig ved denne type eldre konstruksjoner, da boligen ble oppført uten fuktsperre mot grunnen. Fuktvandring skyldes med stor sannsynlighet kapillærøpsug fra grunnen.

Det er foretatt hulltaking i utforet vegg mot gate. Ingen nevneverdige eller forhøyede fuktverdier i vegg eller bunnsvill.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Forholdene bør høles under oppsikt. Alternativt bør det vurderes montering av EPS-Systemet (Elektro Pulse System) som i stor grad fjerner fukt i kjellere ved å drive vannmolekyler ut av fuktige murvegger og gulv.



Malte tretrapper mellom etasjene. Lukkede tretrapper mellom kjeller og 2. etasje. Åpen Samba-trapp til lagringsloft.

Innvendige trapper oppfyller sine tiltenkte funksjoner.

Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis knirk i trapp fra kjeller og trapp til 2. etasje.

Det mangler håndløpere på vegg i trapp fra kjeller. Det mangler delvis håndløper i trapp til 2. etasje.

Det mangler rekkverk på trapp til lagringsloft.

Åpning mellom trinn i trapp til lagringsloft er mer enn 10 centimeter.

#### Konsekvens/tiltak

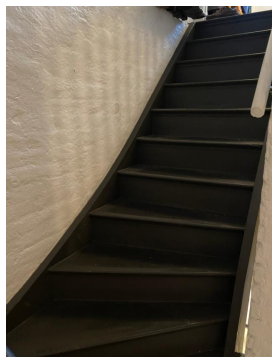
- Tiltak:

Det bør av sikkerhetsmessige grunner monteres håndløpere på begge sider av trappene.

Det er av sikkerhetsmessige grunner krav til utbedring av rekkverk og åpning mellom trinn i trapp til lagringsloft.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige dører

Malte trefyllingsdører og dører med glatte overflater.

Normaltid før utskifting av dører er 30-50 år.

Det er normalt at dørblader, dørrammer og dørkarmen kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Dørene har jevnlig behov for ettersyn og justeringer.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører er noe skjeve og lar seg ikke lukke tilstrekkelig.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte dører i bør justeres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Garderobeskap, hyller og reoler

God plass for klesheng i entré/vindfang. Avsatt plass for garderobeskap i kjeller og samtlige soverom. Åpen garderobe på dagens hovedsoverom.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > DUSJ/WC

#### Generell

Våtrommet er renoverert i 2019 i regi av tidligere eier, antatt etter teknisk forskrift fra 2017.

Arbeidene er iflg. eier egenerklæring utført av Royal Rørlegger Service AS. Det er fremvist FDV-dokumentasjon og arbeidsbeskrivelser.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

### 2. ETASJE > DUSJ/WC

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Flisbelagte veggoverflater.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser på membran, mur og betong er 20-25 år.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

-

Pussede og malte gipshimlinger med innfelte spotter. (Spotter er ikke kontrollert).

Normal tid før maling av himlinger er 10-15 år.

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

### 2. ETASJE > DUSJ/WC

#### TG 1 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

Flisbelagte gulvoverflater.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser på membran, mur og betong er 20-25 år.

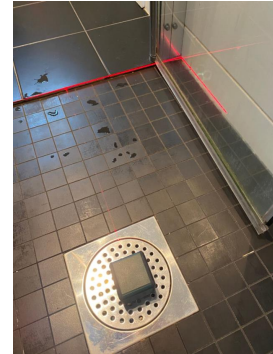
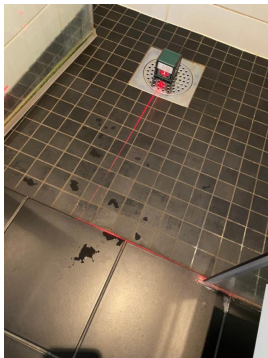
Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

## 2. ETASJE > DUSJ/WC

### ! TG 1 Gulvkonstruksjoner og fall.

Støpt betongdekke. Dusjing direkte på gulv. Gulvet fremstår med tilstrekkelig fall for lekkasjevann til sluk. Høydeforskjell mellom overkant slukrist og punkt ved dørterskel er kontrollert med krysslaser og vater.



## 2. ETASJE > DUSJ/WC

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig åpent plastsluk i gulv i dusj. Synlig vannlås, klemringsfunksjon og membran/smøremembran.

Normal tid før utskifting av sluk, membran og tettesjikt er 20-25 år.

Sluk, membran og tettesjikt er kontrollert og synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.



## 2. ETASJE > DUSJ/WC

### ! TG 1 Vegger, membran og tettesjikt

Veggkonstruksjoner på bad/wc/vaskerom er oppført i utforede våtromsplater med smøremembraner. Synlige konstruksjoner i fordelerskap.

Normal tid før utskifting av membran og tettesjikt er 20-25 år.

Vegger, membraner og tettesjikt synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

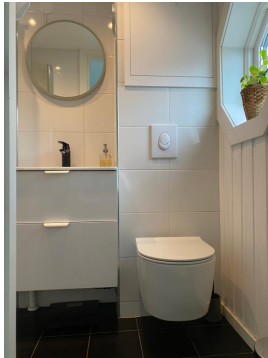
## 2. ETASJE > DUSJ/WC

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

Dusj/wc er utstyrt og innredet med veggmontert servantskap med glatte fronter med stålgrep. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Vegghengt toalett med innebygget susterne. Dusj direkte på gulv med veggmontert blandebatteri, hånddusj/regndusj.

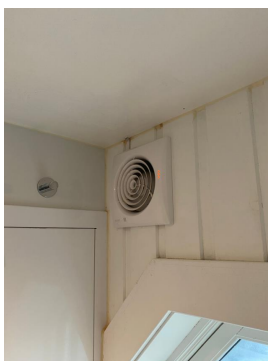
Innredninger og utstyr synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon, og det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.



## 2. ETASJE > DUSJ/WC

### ! TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte med direkte utsug.



## 2. ETASJE > DUSJ/WC

### ! TG IU Hulltaking i tilliggende konstruksjon

Det er utført søk med Protymeter fuktindikator i våtsoner, i og rundt dusjsonen. Det er ikke registrert eller avdekket fukt i de kontrollerte områdene. En slik operasjon er kun en fuktindikasjon og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll. For fuktkontroll må bakenforliggende veggssystem kontrolleres ved hulltaking, noe som kan være vanskelig å utføre og kan påføre skader på konstruksjoner og membran.

Hulltaking er ikke utført. Tilkomst under gulv/bunnsvill i trappeløp og nedre del av finerplater. Ingen synlige avvik. Våtrommet er også å betrakte som nytt (innenfor 5 år). Dokumentasjon og arbeidsbeskrivelser er fremvist.

## KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

### Generell

Våtrommet er renovert i 2019 i regi av tidligere eier, antatt etter teknisk forskrift fra 2017.

Arbeidene er iflg. eier egenerklæring utført av Royal Rørlegger Service AS. Det er fremvist FDV-dokumentasjon og arbeidsbeskrivelser.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

## KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

Flisbelagte veggoverflater.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser på membran, mur og betong er 20-25 år.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Merknad:

Det er stedvist registrert noe salgutslag i fuger.

-

Pussede og malte gipshimlinger med innfelte spotter. (Spotter er ikke kontrollert).

Normal tid før maling av himlinger er 10-15 år.

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

## KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Flisbelagte gulvoverflater.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser på membran, mur og betong er 20-25 år.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

## KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

### TG 2 Gulvkonstruksjon og fall

Støpt betongdekke. Dusjing direkte på gulv. Gulvet fremstår med tilstrekkelig fall for lekkasjevann til sluk. Høydeforskjell mellom overkant slukrist og punkt ved dørterskel er kontrollert med krysslaser og vater. Gulv er nedpigget, og det er svært god oppkant/nedtrinn.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

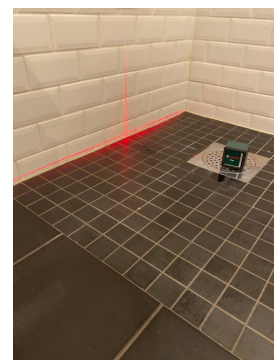
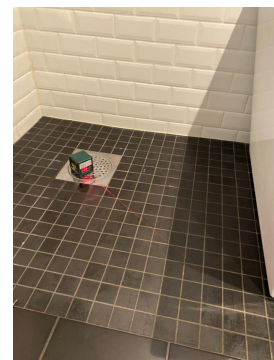
Anbefalt fall på gulv skal være minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. 1.Krav til fall er ikke ivarett iht. TEK (teknisk forskrift). Ved overdusjing kan vann renne utenfor dusjsonen.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Våtrommet fungerer tilfredsstillende til tross for avviket. Det anbefales evt. å montere oppkant/gulvlist eller innfellbar dusjvegg mot servant.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport



## KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig åpent plastsluk i gulv i dusj. Synlig vannlås, klemringsfunksjon og membran/smøremembran.

Normal tid før utskifting av sluk, membran og tettesjikt er 20-25 år.

Sluk, membran og tettesjikt er kontrollert og synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.



## KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

### ! TG 1 Vegger, membran og tettesjikt

Veggkonstruksjoner på bad/wc/vaskerom er oppført i utforede våtromsplater med smøremembraner. Synlige konstruksjoner i fordelerskap.

Normal tid før utskifting av membran og tettesjikt er 20-25 år.

Vegger, membraner og tettesjikt synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.



## KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc/vaskerom er utstyrt og innredet med veggmontert servantskap med glatte fronter med integrerte grep. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Vegghengt toalett med innebygget systerne. Dusj direkte på gulv med veggmontert blandebatteri, hånddusj/regndusj og frittstående badekar med veggmontert blandebatteri og hånddusj. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Innredninger og utstyr synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon, og det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.



# Tilstandsrapport



## KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

### TG 1 Varme

Varmekabler i gulv.

Normal levetid på varmekabler i støpt dekke er 20-25 år.

Varmekablene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

## KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte med direkte utsug.



## KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

### TG IU Hulltaking i tilleggende konstruksjon

Det er utført søk med Protymeter fuktindikator i våtsoner, i og rundt dusjsonen. Det er ikke registrert eller avdekket fukt i de kontrollerte områdene. En slik operasjon er kun en fuktindikasjon og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll. For fuktkontroll må bakenforliggende veggssystem kontrolleres ved hulltaking, noe som kan være vanskelig å utføre og kan påføre skader på konstruksjoner og membran.

Hulltaking er ikke utført, da det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, da tilleggende og bakenforliggende konstruksjoner består av bygningsmessige konstruksjoner av teglsten, og våtsoner vender mot yttervegg og nabo. Dessuten er våtrommet å betrakte som nytt (innenfor 5 år). Dokumentasjon og arbeidsbeskrivelser er fremvist.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN MED SPISESTUE

#### TG 1 Innredning

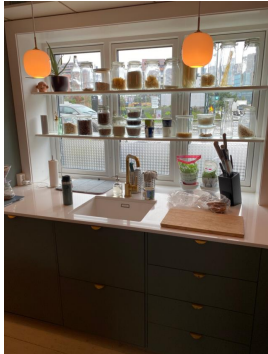
Kjøkkeninnredning med benkestammer, åpne vegghyller og høyskap med glatte fronter og stålgrep. Benkeplater i komposittstein. Underlimt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass og spisestue.

Innredninger synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN MED SPISESTUE

### ! TG 2 Avtrekk

Koketopp med inntegrert avtrekksventilator med kullfilter og utblåsning via sokkelfront.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kun ventilator med kullfilter på kjøkkenet, og ingen andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ifølge bestemmelser i NS3600 skal TG2 settes dersom det ikke er ventilatorer med direkte utsug/avtrekk til en separat ventilasjonskanal. På tidspunkt for oppføring av denne bygningen var det vanlig med kullfilterventilator på kjøkken i tillegg til mekanisk avtrekk i vegg.

Nye typer benkeventilatorer basert på kullfilter er å regne som effektive.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres direkte utsug fra ventilator om dette er mulig.

Det kan være at boligselskapet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

# Tilstandsrapport

Skjulte rørføringer med rør-i-rørsystem fra 2019. Fleksible vannledninger er lagt i trekkerør fra hovedvanninntak frem til fordelingsstammer i fordelerskap montert i vegg overinnebygde sisterner. Merkede rør og synlige avrenningsrør fra begge fordelerskap. Synlig lekkasjevakt med automatisk stengeventil i benkeskap på kjøkken.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvann og vedlikeholdet.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

VVS anlegg er ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstillers forskriftenes krav.

Vannrørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

TG er satt på bakgrunn av fremvist dokumentasjon og egenerklæringer fra utførende.

Merrknad:  
Dekkplate på fordelerskap på dusj/wc i 2. etasje kan være litt vanskelig å reparere.



TG 1 Avløpsrør

# Tilstandsrapport

Innvendige avløpsrør fra våtrom og kjøkken i plast og antatt plast eller støpejern/MA fra 2019.

Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av avløp på våtrom og kjøkken.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvann og vedlikeholdet.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

VVS anlegg er ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstillers forskriftenes krav.

Avløpsrørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

TG er satt på bakgrunn av fremvist dokumentasjon og egenerklæringer fra utførende.

## TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk. Tilluft og utlufting via vinduer og terrassedør.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig avtrekk/termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Funksjonstesting er utført av ovennevnte installasjoner. Det er ikke foretatt måling av luftmengder da det kreves eget utstyr for slik måling, og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse som denne.

TG er satt på bakgrunn av nye strengere krav til luftesystemer, til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger bygget i denne tidsperioden.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet, men det bør etableres bedret utlufting i soverom i kjeller, og ellers i de rom dette mangler.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Varme

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Peisovn i kjellerstue og stue.

Veggmontert varmpumpe i stue. Utedel plassert på terrasse.

Ved montering av varmeelementer kan disse være av varierende kvalitet. Det må påregnes at det over tid vil melde seg behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Tilstanden er ikke videre vurdert for varmpumpe da dette er utenfor den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det anbefales å ha service på varmpumper hvert 2. år. Dersom ikke annet er bemerket forutsettes det at varmpumpen fungerer tilfredsstillende.

## TG 1 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Skjult elektrisk spredernet. Sikringsskap med automatsikringer og digital strømmåler er montert i vegghylle i kjeller.

Det elektriske anlegget er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Dette er en stikkprøvekontroll/forenklet kontroll, begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet. Den bygningssakkyndige takstingeniøren har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstillers forskriftens sikkerhetskrav.

Iflg. eiers egenerklæring er det utført eltilsyn i regi av Infratek Elsikkerhet AS 10.01.2020. Sluttrapport for eltilsyn er ikke fremvist.

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

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**

# Tilstandsrapport

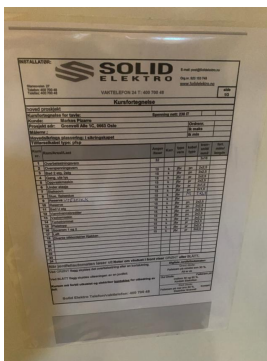
## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

### Generell kommentar

Kostnadsestimatet er kun beregnet for utførelse av elkontroll, ikke kostnadene ved retting av eventuelle avvik.



## Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Røykvarslere og brannslukningsapparat er observert.

Det skal iflg. forskrift kapitel 2, §7 være montert tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove utenfor soverom og sove utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Som manuelt slukkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Brannslukningsutstyr skal fremvises ved overtagelse. Det anbefales å funksjonsteste røykvarslere ved overtagelse. Brannslukningsapparat bør ikke være eldre enn 10 år, til tross for at pilen står på grønt og forseilingen er intakt.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ukjent Brannslukningsapparat bør ikke være eldre enn 10 år, til tross for at pilen står på grønt og forseilingen er intakt.**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



## TOMTEFORHOLD

### Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringsforhold rundt grunnmuren er ukjent for den bygningssakkyndige takstingeniøren, men antas å være av nyere dato, ihvertfall mot gårdsplass/vei. Eksakt årstall er ikke opplyst. Det er synlig grunnmursplast/knotteplast mot grunnmuren ved gårdsplass/vei.

Det tas forbehold om dreneringen, da man skal være oppmerksom på at dreneringen er en bygningsdel som har aldersmessig slitasje, og er vanskelig å kontrollere da den er nedgravd og restlevetid er usikker.

# Tilstandsrapport

## Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig og kommunalt vann og avløp med private stikkledninger til offentlig tilkoblingpunkt i gate. Stakeluke i gulv i kjeller.

Rørføringer er ikke kontrollert da disse er nedgravd.

Tilstanden er ikke videre vurdert for felles bygningsdel i herværende rapport, da disse er skjulte og er boligselskapets ansvarsområde.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

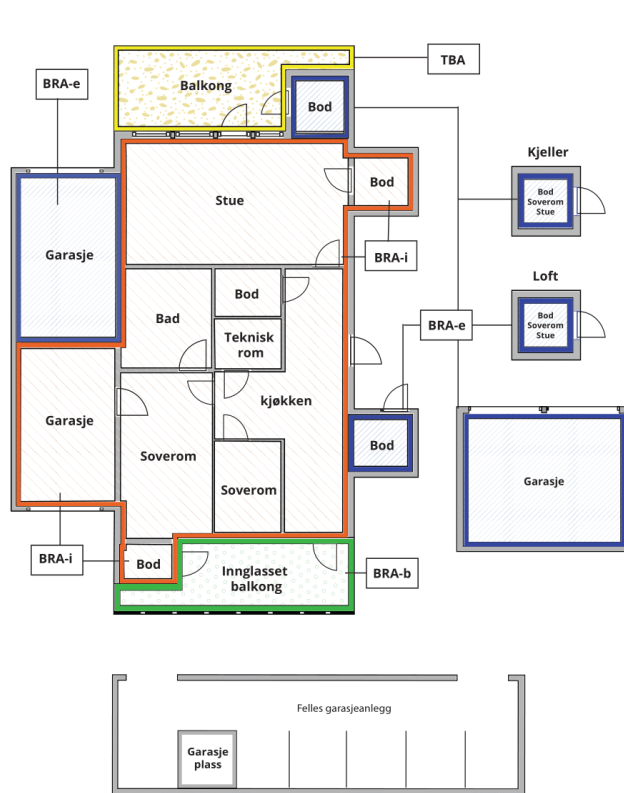
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	35			35	
1. etasje	36			36	35
2. etasje	36			36	
Hems/lagringsloft					
<b>SUM</b>	<b>107</b>				<b>35</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>107</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trappegang, garderobe, kjellerstue, bad/wc/vaskerom		
1. etasje	Entré/vindfang, trappegang, kjøkken med spisestue, stue		
2. etasje	Trappegang, 3 soverom, dusj/wc		
Hems/lagringsloft	Lagringsrom		

## Kommentar

Arealene er hentet fra arkitekttegningene og byggesøknadstegninger. Arealene er oppgitt som ca. mål og er kontrollmålt på stedet. Areal oppgis alltid i hele nærmeste kvadratmeter i rapporten. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Alle arealer er oppmålt med håndholdt lasermåler, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene i NS 3940:2023. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'.

Måleverdige arealer: Nisjer/innhuk ved åpninger til dører og vinduer i yttervegger er medregnet. Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprosjeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygningssakkyndige la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Himlingshøyde i kjeller er oppmålt til ca. 1,95 meter.

Boligens lagringsloft har skråtak. Arealer beregnes ut i fra måleverdige deler og et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 meter eller mer i en bredde på minst 0,60 meter. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 meter utenfor høyden 1,90 meter målt mot skrå himling. Boligens lagringsloft er ikke målbart grunnet lav takhøyde. Takhøyden under mønet er oppmålt til ca. 1,80 meter. Gulvarealet er oppmålt til ca. 21m<sup>2</sup>.

Nisjer ved åpninger til dører i yttervegger er medregnet. Nisjer ved vinduer montert i yttertak er medtatt.

Boligen har eksklusiv bruksrett til hageparsell på ca. 88m<sup>2</sup>. med stor terrasse/trapp på ca. 35m<sup>2</sup>. Terrassens areal er medtatt i TBA-arealet. Redskapsbod i bakhage på ca. 6m<sup>2</sup>. (ikke videre vurdert).

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Hovedrommet i kjeller benyttes idag som kjellerstue og opprinnelig bryggerhus er ombygget og blir benyttes som bad/wc/vaskerom. Opprinnelig toalett i 2. etasje er ombygget til dusj/wc. Lagringsloft er isolert og det er etablert 'Sambatrapp' fra dagens hovedsoverommet. Ombygging og omdisponering av rom i kjeller, 2. etasje og lagringsloft er ikke innmeldt til PBE.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Fjerning av veggstumper mellom kjøkken og stue, renovering av våtrom i kjeller og 2. etasje og isolering av lagringsloft er utført 2019/2020. Tillatelse til tiltak om fjerning av veggstumper ble gitt 04.12.2020. Det er ikke søkt om ferdigattest.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* Areal i kjeller brukes i dag som garderobe, kjellerstue og bad/wc/vaskerom. Rommene betegnes som dette i rapporten. Rommene er ikke bruksendret. Dagens kjellerstue er ikke godkjent som rom for varig opphold etter dagens krav med hensyn til rømningsvei, dagslys eller takhøyde på min. 2,00 meter. Med rom for varig opphold forstås stue, soverom og arbeidsrom i boenhet. Det er ingen rømningsvei fra kjeller, det er for lite lysinnfall og ved punktmålt takhøyde i trappegang, garderobe og kjellerstue er høyden kun 1,95 meter og 2,13 meter på bad/wc/vaskerom. Arealene er likevel måleverdige som BRA.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
107	0

#### Kommentar

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom vil med tid utgå ifbm. de nye reglene for arealmåling. Rombetegnelser tar ikke hensyn til om rom er godkjent hos Plan og bygningssetaten iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling. "Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hvordan rommet defineres. Det betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg."

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2024	Jan Nicolai Aamot	Takstingeniør

Eierne fremviste og ga opplysninger om boligen

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	130	143	0	0	13093.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Grønvoll allé 1 C

#### Hjemmelshaver

Grønvold Hageby Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
059/Grønvold Hageby Borettslag	059	OBOS Eiendomsforvaltning AS - Tlf. 2286 5999	Øystein Riiser Gundersen og Kristin Breivik

### Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesgjeld
63	12 900	181 000 16.09.2024

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leilighet over fire etasjeplan (innredet kjeller, 1. etasje, 2. etasje og lagringshems) ved Hovin/Helsfyr. Sjarmerende eldre rekkehusbebyggelse med særpreget arkitektur. Eiendommen ligger i et veletablert, barnevennlig og attraktivt boligområde ved Hovin/Helsfyr. Boligen ligger fint til internt i hagebyen - direkte utgang til privat hageparsell direkte fra stue med stor markterrasse og flotte solforhold. Kort vei til dagligvareforretninger, butikker, forretninger og de fleste servicetilbud i nærområdet. Knutepunkt for offentlig kommunikasjon med T-bane/buss på Helsfyr. Flere barnehager og skoler i nærområdet.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

### Om tomten

Inngjerdet og innhekket hageparsell med stor solrik markterrasse og stensatte gangarealer til hagestue og bakre del av felles hage. Gjerdet i bakre del av felleshage står på kommunal tomt.

Hageparsellen er opparbeidet og beplantet med plener, prydbusker og hekk mellom naboene.

### Tinglyste/andre forhold

Månedlige felleskostnader er opplyst å utgjøre kr. 6.670,- Felleskostnadene er ikke spesifisert, men inkl. bl.a. renter/avdrag, eiendomsskatt, vann- og avløpskostnader, feie- og tilsynsgebyr, renovasjonsgebyr, forsikring, forretningsførergebyr og generell drift av boligselskapet.

### Parkering

Muligheter for leie av parkeringsplass i borettslaget etter ansiennitet/venteliste.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er flere ladestasjoner for el-bil i nærområdet.

Det er innført beboerparkering i området. Med beboerparkering kan man parkere fritt i området rundt boligen på offentlige parkeringsplasser regulert til beboerparkering. Man må være registret i Folkeregisteret og kommunen kan ta seg betalt for slik parkering. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon og krav.

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/>

## Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fåes ved henvendelse til Ligningskontoret.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	80700025			
<b>Kommentar</b> Felles bygningsforsikring i regi av boligselskapet. Forsikringspolise er ikke fremlagt. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.				

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsfører		Boliginformasjon om felleskostnader, andel formue/gjeld og forsikringsselskap	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Informasjon om tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Informasjon om eier	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	15.09.2024	Eiers egenerklæring om boligen	Gjennomgått	4	Nei
Dokumentasjon - Byggesøknad/Samsvarserklæringer/ferdigattest/plantegegninger			Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WB1374>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

BOA Eiendomsmegling Oslo Vest AS  
v/Afrim Deari  
Schønings gate 7, 0356 OSLO  
E-post: afrim@boaeiendom.no

Deres ref.: 1-24-0109

Vår ref.: 5425-1-059

Dato: 12.09.2024

## Megleropplysninger

Boligselskap: Grønvold Hageby Borettslag  
Organisasjonsnr: 952190946  
Andelseier: Gundersen, Øystein Riiser  
Medeier: Breivik, Kristin  
Leilighetsnummer: 059  
Adresse: Grønvoll Allé 1 C, 0663 OSLO  
Andelsnummer: 63  
Gnr. 130  
Bnr. 143  
Borettsinnskudd: Kr. 12 900,00 ,–

## Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 80700025.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget har lån i OBOS-banken. Se siste innkalling med regnskap for mer informasjon.  
Garasjer på gjesteparkering skal rives. Søknadsprosessen imot Oslo kommune er igangsatt.  
Det ble på ordinær generalforsamling 12.06.2023 vedtatt å avvikle venteliste på garasje plass.  
Det innebærer at ingen nye beboere vil få tildelt garasje plass. Selskapet har både p-plass og garasje til utleie.

## Selskapets totale lån og vilkår:

<b>Bank:</b>	<b>Obos-Banken AS</b>
Lånenr.:	98208238078
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,79%
Restsaldo	9 817 618,00
Innfrielsesdato:	30.11.2038
Rente type:	Flytende

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

## Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. mnd: 6 670,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 324,00	
Eiendomsskatt	1 346,00	1 346,00 fra 01.11.2024

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

**Ligningsposter pr. (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret  
Innberetningspliktige inntekter: 640,-  
Fradragsberettigede kostnader: 5 040,-  
Annen formue: 11 742,-  
Gjeld: 93 323,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

<b>Bank:</b>	<b>Obos-Banken AS</b>
Lånenummer:	98208238078
Restsaldo:	181 274,00
Kapitalkostnader:	Ca. 1 571

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 181 274,00,-, pr. dags dato.

**For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:****Kapitalkostnader:**

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

Ved avdragsfrihet vil datoen i denne kolonnen vise til når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen.

Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Karen Skarbøvik Mellbye pr. e-post: [karen.mellbye@obos.no](mailto:karen.mellbye@obos.no) eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**

**NB!** Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Astrid Elise Krogtuft, e-post:

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.  
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no). Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

**Elektronisk kommunikasjon:**

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525,- inkl. mva.  
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.  
Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

## tjenester 2024

Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
<b>Pantattest Boligaksjeselskap:</b>	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

# **HUSORDENSREGLER**

## **for**

# **GRØNVOLD HAGEBY BORETTSLAG**

Vedtatt på medlemsmøte 21.08.1968  
Sist endret på generalforsamlingen 02.05.2019

## **1. Generelt**

1.1 Hver enkelt borettslshaver er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt.

1.2 Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene skal bidra til at man sikrer andelseierne orden, ro og hygge i hjemmene.

## **2. Alminnelige ordensregler**

2.1 Parkering av biler og tilhengere innenfor borettslagets område tillates bare på dertil bestemte parkeringsplasser. Det skal ikke parkeres langs husveggene.

Hver andelseier har kun en biloppstillingsplass eller garasje disponibel på borettslagets område for sin husstand. Styret i Borettslaget kan når det anses som nødvendig omfordele hvilken biloppstillingsplass den enkelte andelseier kan disponere.

Selger av en garasjeplass er pliktig til å påse at plassen er omsatt før utflytting av borettslaget. Ingen kan eie en garasje på borettslagets område uten å eie en andel. Ved salg av garasjer må selger fremlegge kjøpskontrakt som dokumenterer kjøpesum og kjøpsår.

Modell for prisøkning er kjøpssum justert i henhold til konsumsprisindeksen (hovedindeks). Dersom garasjen lider av manglende vedlikehold kan det komme fratrukk på beregnet kjøpssum.

Garasje tilbys den første på garasjelisten. Dersom ingen ønsker å kjøpe garasjen må selger redusere prisen til et nivå der en av de som står på garasjelisten ønsker å kjøpe. Dersom ingen ønsker å kjøpe garasjen vil den bli overtatt av Borettslaget uten noen form for vederlag og styret tar en beslutning på videre bruk/evt riving. Det utarbeides en standard salgskontrakt for garasje.

Hver andel disponerer enten en oppstillingsplass eller en garasjeplass. Borettslaget har et begrenset antall garasjeplasser som tildeles og videreselges i henhold til venteliste. Garasjeplass følger ikke andelen. En leilighet kan derfor ikke selges med garasje. Garasje kan ikke disponeres av andre enn andelseieren selv. Garasjen kan derfor ikke fremleies verken med eller uten leilighet.

Ved salg eller fremleie av leilighet/andel får ny andelseier/beboer tildelt en oppstillingsplass. Det samme gjelder dersom andelen står ubebodd. Andelseieren må benytte garasjen til bil for å kunne beholde rett til garasje. Dersom garasje ikke benyttes til bil vil andelen miste garasjeplassen og få tildelt en biloppstillingsplass.

### **Gjesteparkering:**

Det er disponible plasser for gjester på anviste gjesteparkeringsplasser. Gjester skal markere disposisjon av gjesteparkeringsplass med parkeringsbevis som hver husstand har fått utdelt. Vi henstiller til beboerne å gjøre sine gjester oppmerksomme på parkeringsbestemmelsene. Gjesteparkeringsplassene er beregnet på kortidsparkering for besøkende, og skal ikke benyttes av andelseiers biler. Brudd på dette vil medføre bøtelegging uten ytterligere varsel.

### **Brudd på parkeringsbestemmelsene:**

Ved brudd på parkeringsbestemmelsene kan feilparkert bil bli bøtelagt. Ved gjentatte brudd på parkeringsbestemmelsene kan styret for Borettslaget iverksette borttauing av bil, båt eller annet feilparkerte kjøretøy.

### **Unntak**

- **Det gis tillatelse til å parkere på gjesteparkeringsplasser uten bruk av gjesteparkeringsbevis – mellom kl 08 og 17.00 på hverdager.**

**Det gis tillatelse til parkering utenom oppmerket område ved spesielle tilfeller som:**

- **håndverkere som har behov for å ha bilen plassert i nærheten av leilighet. Det utleveres eget p-bevis etter avtale med parkeringsansvarlig i styret.**
- **hengere og containere i forbindelse med oppussing, flytting med mye bæring ut og inn, av og pålessing av varer etc. – forutsatt at de ikke står i veien for annen trafikk.**
- **Motorsykler kan parkere ved husvegg forutsatt at de ikke står i veien for utrykningskjøretøy – søppelbiler etc.**

### **Håndverkere:**

Ved bruk av håndverkere til ulikt arbeid i leilighetene kan det gjøres unntak for parkeringsbestemmelsene. Dette må allikevel avtales med parkeringsansvarlig i styret slik at parkeringseslskap kan varsles og at egnet biloppstilling kan avtales. Det samme gjelder når andelseier har behov for å få plassert container for bortkjøring av eget avfall.

2.2 All kjøring på eiendommen skal skje med forsiktighet og nedsatt hastighet, slik at den medfører minst mulig støy og ulempe, eller til fare for barn som leker og beboere for øvrig.

2.3 Andelseierne skal holde sine hageanlegg i orden. Den enkelte andelseier er ansvarlig for sine hageparseller mens Borettslaget er ansvarlig for øvrig fellesareal. I de tilfeller hvor hageanlegg ikke holdes ved like kan Borettslaget iverksette stell av hage for andelseiers regning. Leilighetene i 1 etasje disponerer den delen av hagen som går

fra husveggen og ut til midt på plenen mens leilighetene i 2 etasje disponerer resten av plenen.

For leiligheter i Grønvoll allé 13 og for hjørneleilighetene i øvrige bygg disponerer beboerne i 1. etasje den delen av hagen som går fra husveggen og ut til midt på plenen mens beboerne i 2 etasje disponerer resten av plenen.

2.4 Risting av tøy i trappegangene er forbudt. Banking, risting eller lufting av tøy og lignende må ikke foretas ved siden av opphengt vasketøy. Utlufting av leilighetene må ikke foregå ut mot felles oppgang så matlukt og dårlig luft sjenerer naboene. Lufting av oppgang tillates kun gjennom vinduet.

2.5 De som bor i 1.etasje vasker gangen og trappen ned til kjeller. De som bor i 2.etasje vasker loftstrappen og ned til 1.etasje.

2.6 Det må vises hensyn overfor naboene ved mest mulig å unngå støy i leilighetene. Radio, fjernsyn, høyttalere må nyttes hensynsfullt og avdempet. Det skal være ro i leilighetene og hagene mellom klokken 23.00 og 07.00. Vedlikeholdsarbeider som medfører særlig støy, som hamring og boring, skal ikke forekomme etter klokken 20.00 og ikke på søn- og helligdager. Naboer skal varsles dersom det skal holdes selskapelighet som vil medføre mer støy enn forutsatt ovenfor. Dersom naboer likevel gir uttrykk for at de finner støyen sjenerende, skal dette respekteres.

2.7 Oppussing og vedlikehold av felles inngang og trappegang. De som bor i 1.etasje bærer kostnadene for oppussing/vedlikehold av gangen og trappen ned til kjeller. De som bor i 2.etasje bærer kostnadene for oppussing/vedlikehold loftstrappen og ned til 1.etasje.

2.8 Keramisk topp/piper.

Alle pipeløp har keramisk innsats. Det er derfor ikke lov til å gjøre noen endringer på dette uten kyndige fagfolk. Alle inngrep i pipeløp, som for eksempel innsetting av nytt rør til ovn eller peis, må gjøres forskriftsmessig

### **3. Dyrehold.**

Dyrehold er tillatt i Borettslaget og det kreves ingen skriftlig godkjenning fra styret for å anskaffe husdyr. Det er allikevel en forutsetning at dyret ikke er til sjenanse for andelseierne eller at dyret opptrer truende ovenfor andelseierne. Generell tillatelse til dyrehold kan trekkes tilbake dersom det fremsettes gjentatte klager over sjenanse fra naboer og styret finner klagen berettiget. Hunder skal holdes i bånd på området og ekskrementer straks fjernes. Politivedtektene for Oslo gjelder også på borettslagets område for så vidt angår dyrehold.

### **4. Innsetting av varmepumpe**

Før innsetting av varmepumpe skal det søkes styret om godkjenning etter egen søknad. Denne fås ved henvendelse til styret.

## 5. Bod, markiser og utelampe

### Bod:

Bygging av bod må søkes styret med skissetegning. Maks mønehøyde 2,40 m og maks areal 8 kvm. Boden kan være enten mørkebrun (U-784) eller gul (1371), men karmene og dørene kan være hvite. Fargekodene ligger på nettsidene.

### Markiser:

Ved utskiftning eller montering av markiser skal beboerne følge vedtatte farge og montering. Styret skal kontaktes på epost:

[gronvoldhageby@styrerrommet.net](mailto:gronvoldhageby@styrerrommet.net) før montering for å sikre at det er riktig størrelse og farge.

- Farge: Grå – Tilsvarende duknr 407/151 hos Markisemannen (Sandatex).
- Utforming:
  - Første etasje bakside: Tilsvarende Markisemannens Sunflex terrassemarkise med rett frontkappe og uten kantebånd
  - Markisen skal gå over hele baksiden (med unntak av endeleiligheter i 1, 3 og 5).
  - Markisen skal plasseres i tilsvarende høyde som eksisterende markiser på bygget over balkongdør (her kan det være noe avvik fra hus til hus),
  - Andre etasje, og første etasje forside skal det ikke monteres markiser.

### Utelamper

Ved utskiftning eller montering av vegglamper, må dette avklares med styret før montering med hensyn til bl.a. type lampe.

## 6. Sjøppel og renhold.

Plasseringen av søppelkasser fastsettes av borettslagets styre. Container for papir og annet papiravfall skal benyttes.

## 7. Sanitæranlegg.

Alle rom må være såpass oppvarmet – også når du er bortreist – at vannet i ledningen ikke fryser. Skader på fellesrør – og sanitæranlegget som skyldes dårlig oppvarming og lignende er andelseierne selv ansvarlig for.

## 8. Dugnad.

Enhver andelseier plikter å bidra til å holde det felles område pent og ryddig. Alle, med unntak av andelseiere som har sykdom eller handikap som ikke er forenlig med deltakelse og andelseiere som i husstanden ikke har beboere under 62 år har plikt til å delta i organiserte dugnader inntil 2 ganger pr. år. Dato for dugnadene fastsettes av styret. Dugnad skal innkalles/varsles med 2 uker.

## 9. Klager.

Eventuelle klager skal fremsettes skriftlig og leveres et av styrets medlemmer. Klager som ikke er fremsatt skriftlig kan ikke påregne behandling i Styret.

## 10. Kontakt styret.

Henvendelser til styret kan sendes til [gronvoldhageby@styrerrommet.net](mailto:gronvoldhageby@styrerrommet.net)

# **HUSORDENSREGLER**

## **For**

### **GRØNVOLD HAGEBY BORETTSLAG**

**Vedtatt på medlemsmøte 21.august 1968**  
**med senere endringer av 27.mai 1993, 26.juni 2000 og av 10. mai 2006**  
**Sist endret på generalforsamlingen 27. april 2009**  
**Sist endret på generalforsamlingen 10. mai 2010**  
**Sist endret på generalforsamlingen 09. mai 2012**

#### **1. Generelt**

1.1 Hver enkelt borettslshaver er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt.

1.2 Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene skal bidra til at man sikrer andelseierne orden, ro og hygge i hjemmene.

#### **2. Almennelige ordensregler**

2.1 Parkering av biler og tilhengere innenfor borettslagets område tillates bare på dertil bestemte parkeringsplasser. Det skal ikke parkeres langs husveggene.

Hver andelseier har kun en biloppstillingsplass eller garasje disponibel på borettslagets område for sin husstand. Styret i Borettslaget kan når det anses som nødvendig omfordele hvilken biloppstillingsplass den enkelte andelseier kan disponere.

Selger av en garasjeplass er pliktig til å påse at plassen er omsatt før utflytting av borettslaget. Ingen kan eie en garasje på borettslagets område uten å eie en andel. Ved salg av garasjer må selger fremlegge kjøpskontrakt som dokumenterer kjøpesum og kjøpsår.

Modell for prisøkning er kjøpssum justert i henhold til konsumsprisindeksen (hovedindeks). Dersom garasjen lider av manglende vedlikehold kan det komme fratrukk på beregnet kjøpssum.

Garasje tilbys den første på garasjelisten. Dersom ingen ønsker å kjøpe garasjen må selger redusere prisen til et nivå der en av de som står på garasjelisten ønsker å kjøpe. Dersom ingen ønsker å kjøpe garasjen vil den bli overtatt av Borettslaget uten noen form for vederlag og styret tar en beslutning på videre bruk/evt riving. Det utarbeides en standard salgskontrakt for garasje.

Hver andel disponerer enten en oppstillingsplass eller en garasjeplass. Borettslaget har et begrenset antall garasjeplasser som tildeles og videreselges i henhold til venteliste. Garasjeplass følger ikke andelen. En leilighet kan derfor ikke selges med garasje.

Garasje kan ikke disponeres av andre enn andelseieren selv. Garasjen kan derfor ikke fremleies verken med eller uten leilighet.

Ved salg eller fremleie av leilighet/andel får ny andelseier/beboer tildelt en oppstillingsplass. Det samme gjelder dersom andelen står ubebodd. Andelseieren må benytte garasjen til bil for å kunne beholde rett til garasje. Dersom garasje ikke benyttes til bil vil andelen miste garasjeplassen og få tildelt en biloppstillingsplass.

#### **Gjesteparkering:**

Det er disponible plasser for gjester på anviste gjesteparkeringsplasser. Gjester skal markere disposisjon av gjesteparkeringsplass med parkeringsbevis som hver husstand har fått utdelt. Vi henstiller til beboerne å gjøre sine gjester oppmerksomme på parkeringsbestemmelsene. Gjesteparkeringsplassene er beregnet på kortidsparkering for besøkende, og skal ikke benyttes av andelseiers biler. Brudd på dette vil medføre bøtelegging uten ytterligere varsel.

#### **Brudd på parkeringsbestemmelsene:**

Ved brudd på parkeringsbestemmelsene kan feilparkert bil bli bøtelagt. Ved gjentatte brudd på parkeringsbestemmelsene kan styret for Borettslaget iverksette borttauing av bil, båt eller annet feilparkerte kjøretøy.

#### **Unntak**

- **Det gis tillatelse til å parkere på gjesteparkeringsplasser uten bruk av gjesteparkeringsbevis – mellom kl 08 og 17.00 på hverdager.**

**Det gis tillatelse til parkering utenom oppmerket område ved spesielle tilfeller som:**

- **håndverkere som har behov for å ha bilen plassert i nærheten av leilighet. Det utleveres eget p-bevis etter avtale med parkeringsansvarlig i styret.**
- **hengere og containere i forbindelse med oppussing, flytting med mye bæring ut og inn, av og pålessing av varer etc. – forutsatt at de ikke står i veien for annen trafikk.**
- **Motorsykler kan parkere ved husvegg forutsatt at de ikke står i veien for utrykningskjøretøy – søppelbiler etc.**

#### **Håndverkere:**

Ved bruk av håndverkere til ulikt arbeid i leilighetene kan det gjøres unntak for parkeringsbestemmelsene. Dette må allikevel avtales med parkeringsansvarlig i styret slik at parkeringseslskap kan varsles og at egnet biloppstilling kan avtales. Det samme gjelder når andelseier har behov for å få plassert container for bortkjøring av eget avfall.

2.2 All kjøring på eiendommen skal skje med forsiktighet og nedsatt hastighet, slik at den medfører minst mulig støy og ulempe, eller til fare for barn som leker og beboere for øvrig.

2.3 Andelseierne skal holde sine hageanlegg i orden. Den enkelte andelseier er ansvarlig for sine hageparseller mens Borettslaget er ansvarlig for øvrig fellesareal. I de tilfeller hvor haveanlegg ikke holdes ved like kan Borettslaget iverksette stell av hage for andelseiers regning. Leilighetene i 1 etasje disponerer den delen av hagen som går fra husveggen og ut til midt på plenen mens leilighetene i 2 etasje disponerer resten av plenen.

For leiligheter i Grønvoll allé 13 og for hjørneleilighetene i øvrige bygg disponerer beboerne i 1. etasje den delen av hagen som går fra husveggen og ut til midt på plenen mens beboerne i 2 etasje disponerer resten av plenen.

2.4 Risting av tøy i trappegangene er forbudt. Banking, risting eller lufting av tøy og lignende må ikke foretas ved siden av opphengt vasketøy. Utlufting av leilighetene må ikke foregå ut mot felles oppgang så matlukt og dårlig luft sjenerer naboene. Lufting av oppgang tillates kun gjennom vinduet.

2.5 De som bor i 1.etasje vasker gangen og trappen ned til kjeller. De som bor i 2.etasje vasker loftstrappen og ned til 1.etasje.

2.6 Det må vises hensyn overfor naboene ved mest mulig å unngå støy i leilighetene. Radio, fjernsyn, høytalere må nyttes hensynsfullt og avdempet. Det skal være ro i leilighetene mellom klokken 23.00 og 07.00. Vedlikeholdsarbeider som medfører støy, skal ikke forekomme etter klokken 22.00 og ikke på søn- og helligdager. Naboer skal varsles dersom det skal holdes selskapelighet som vil medføre mer støy enn forutsatt overfor.

2.7 Oppussing og vedlikehold av felles inngang og trappegang. De som bor i 1.etasje bærer kostnadene for oppussing/vedlikehold av gangen og trappen ned til kjeller. De som bor i 2.etasje bærer kostnadene for oppussing/vedlikehold loftstrappen og ned til 1.etasje.

2.8 Keramisk topp/piper.

Alle pipeløp har keramisk innsats. Det er derfor ikke lov til å gjøre noen endringer på dette uten kyndige fagfolk. Alle inngrep i pipeløp, som for eksempel innsetting av nytt rør til ovn eller peis, må gjøres forskriftsmessig

### **3. Dyrehold.**

Dyrehold er tillatt i Borettslaget og det kreves ingen skriftlig godkjenning fra styret for å anskaffe husdyr. Det er allikevel en forutsetning at dyret ikke er til sjenanse for andelseierne eller at dyret opptrer truende ovenfor andelseierne. Generell tillatelse til dyrehold kan trekkes tilbake dersom det fremsettes gjentatte klager over sjenanse fra naboer og styret finner klagen berettiget. Hunder skal holdes i bånd på området og ekskrementer straks fjernes. Politivedtektene for Oslo gjelder også på borettslagets område for så vidt angår dyrehold.

### **4. Innsetting av varmepumpe**

Før innsetting av varmepumpe skal det søkes styret om godkjenning etter egen søknad. Denne fås ved henvendelse til styret.

## **5. Sjøppel og renhold.**

Plasseringen av søppelkasser fastsettes av borettslagets styre. Container for papir og annet papiravfall skal benyttes.

## **6. Sanitæranlegg.**

Alle rom må være såpass oppvarmet – også når du er bortreist – at vannet i ledningen ikke fryser. Skader på fellesrør – og sanitæranlegget som skyldes dårlig oppvarming og lignende er andelseierne selv ansvarlig for.

## **7. Dugnad.**

Enhver andelseier plikter å bidra til å holde det felles område pent og ryddig. Alle, med unntak av andelseiere som har sykdom eller handikap som ikke er forenlig med deltakelse og andelseiere som i husstanden ikke har beboere under 62 år har plikt til å delta i organiserte dugnader inntil 2 ganger pr. år. Dato for dugnadene fastsettes av styret. Dugnad skal innkalles/varsles med 2 uker.

## **8. Klager.**

Eventuelle klager skal fremsettes skriftlig og leveres et av styrets medlemmer. Klager som ikke er fremsatt skriftlig kan ikke påregne behandling i Styret.

## **9. Kontakt styret.**

Styrets medlemmer kan kontaktes på styrets telefon 92 45 32 94. Telefonen er ikke betjent på dagtid og styrets medlemmer vil heller ikke være fast tilgjengelig på denne telefonen. Ved å legge igjen beskjed eller ved å sende en tekstmelding vil en i styret ta kontakt så snart som mulig. Vi ber om at andre telefonnummer til styret ikke blir benyttet.

-----

## Protokoll fra ordinær generalforsamling i Grønvold Hageby Borettslag

---

Møtedato: 15.05.2024

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Svovelstikka

Til stede: 38 andelseiere, 3 representert ved fullmakt, totalt 41 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Stefan Stensrud.

Møtet ble åpnet av Tormod Rasten.

---

### Konstituering

#### 1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Stefan Stensrud foreslått.

**Vedtak: Valgt**

#### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

**Vedtak: Godkjent**

#### 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Stefan Stensrud foreslått. Som protokollvitne ble

Andres Gonzalez Roli foreslått.

**Vedtak: Valgt**

#### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

**Vedtak: Godkjent**

---

### 5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

#### A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak: Godkjent**

#### B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

**Vedtak: Vedtatt**

---

### 6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 125 000,-.

**Vedtak: Vedtatt**

---

## Behandling av innkomne forslag og saker

### 7. Etablering av bom ved innkjørsel til Hagebyen

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### Saksframstilling:

Styret foreslår at det etableres en bom ved innkjørselen til Hagebyen. Bakgrunnen for forslaget er tre-delt.

1. Nytt parkeringsmønster i «indre løp» har ført til at trafikkhastigheten har økt. Dette gjelder spesielt leveringstjenester. En bom ville medføre at biler må stoppe før de kjører inn i hagebyen, dette reduserer faren for trafikkuhell utenfor nummer 15. Videre vil de øke muligheten til å kommunisere lav fart gjennom både telefon og skilting.
2. En bom vil redusere muligheten for tyveri i hagebyen.
3. En bom vil hindre uautorisert kjøring og parkering i hagebyen

Etablering av bom vil ha en kostnadsramme på 150 000 kroner. Mer info om løsning kan ses i *vedlegg til sak 7*, bakerst i innkallingen.

#### Styrets innstilling:

Styrets anbefaling: Forslag 1.

#### Forslag til vedtak 1:

Det etableres en bom basert på informasjonen gitt i dette skrevet inklusive vedlegg.

#### Forslag til vedtak 2:

Det etableres ikke bom ved innkjørselen til hagebyen.

**Vedtak: Forslag til vedtak 1 ble vedtatt med overveldende flertall.**

### 8. Midlertidig unntak i valgperioden for ett styremedlem

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### Saksframstilling:

I vedtektene våre står det at styremedlemmer skal velges for 2 år om gangen. På den måten oppnår man at 2/3 styreplasser er på valg hvert år. Dette for å sikre at man både har kontinuitet og nyskapning i styret. Grunnet utflytting av et tidligere styremedlem har denne rulleringen blitt forskjøvet, slik at i år er 4 av 5 faste styreplasser på valg. For å komme tilbake til opprinnelig mønster så ønsker styret at 1 av styremedlemmene i år velges for 1 år og ikke 2 år. Dette er et midlertidig avvik fra vedtektene som krever 2/3 flertall.

**Forslag til vedtak 1:**

Generalforsamlingen godkjenner at et styremedlem blir valgt til 1 år. Dette er et avvike som kun er gjeldene for denne generalforsamlingen.

**Forslag til vedtak 2:**

Generalforsamlingen godkjenner ikke avvik fra vedtektene.

**Vedtak: Forslag til vedtak 1 ble enstemmig vedtatt.**

---

**9. Valg av tillitsvalgte**

A Som styreleder for 2 år, ble Astrid Krogtoft foreslått.

**Vedtak: Valgt**

B Som styremedlem for 2 år, ble Henrik Jonassen foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Roger Soløy foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Silje Benedicte foreslått.

**Vedtak: Valgt**

C Som varamedlem for 1 år, ble Elisabeth D. Hansen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Roy A. Iversen foreslått.

**Vedtak: Valgt**

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Eirik Haddeland, Katharina D.

Håkonsen og Marianne Knudsen foreslått

**Vedtak: Valgt**

---

Møtet ble hevet kl.: 18:33. Protokollen signeres av

Møteleder og fører av protokoll

Navn: Stefan Stensrud /s/

Protokollvitne

Navn: Andres Gonzalez Roli /s/

**Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:**

	Navn	Valgt for
Leder	Astrid Krogtoft	2024-2026
Styremedlem	Henrik Jonassen	2024-2026
Styremedlem	Roger Soløy	2024-2026
Styremedlem	Martin Solvang	2023-2025
Styremedlem	Silje Benedicte	2024-2025
Varamedlem	Elisabeth D. Hansen	2024-2025
Varamedlem	Roy A. Iversen	2024-2025

**VEDTEKTER**  
**for**  
**GRØNVOLD HAGEBY BORETTSLAG**  
**Org. nr. 952190946**

Vedtatt i generalforsamling 10.04.06 med endringer i generalforsamling  
03.05.07, 21.05.13 og 6.5.15.

1. Innledende bestemmelser

**1-1 Formål**

Grønvold Hageby Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

**2. Andeler og andelseiere**

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 200,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### **3. Forkjøpsrett**

#### 3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

### **4. Boret og overlating av bruk**

#### 4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Hageparsellen som tilhører den enkelte bolig disponeres av beboerne i gjeldende leilighet alene. Gjennomgang i naboers hager tillates ikke uten at det er gitt tillatelse til dette i hvert enkelt tilfelle. Nedklipping av hekk eller fjerning av andre hageskiller tillates ikke uten tillatelse fra berørte beboere. For hjørneleiligheter hvor to leiligheter deler hageparsell gjelder at leiligheten i 1. etasje disponerer den delen av hagen som går fra husveggen og ut til midt på plenen. Leiligheten i 2. etasje disponerer resten av plenen. For Grønvoll allé 13 gjelder samme prinsipp. Her er midtpartiet av hagen til disposisjon for gjennomgang til de ulike hageparsellene.

- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### **4-2 Overlating av bruk**

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

#### 4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenn, parabolantenn, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.
- (3) Uten skriftlig samtykke fra styret har en andelseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, f.eks. endre farge, foreta utskifting av vindusglass e.lign. Styret kan fastsette nærmere spesifikasjoner for gjennomføring av slike tiltak.

Det skal ved endringer av bruksenheten *alltid* sendes byggesøknad til styret med informasjon om hva som skal gjøres, og i de tilfellene det er påkrevet skal det også ligge ved søknadsskjema til plan- og bygningsetaten. Det skal ikke påbegynnes noe arbeid i leiligheten før søknad er godkjent både hos styret og plan – og bygg.

Ved innvendige endringer i bruksenhetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner skal det foreligge for styret godkjent plan av kompetente fagfolk. Styret skal godkjenne søknaden. Det må ikke foretas noe uten styrets godkjennelse.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag,

bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

### 5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

(5) Borettslaget står ikke økonomisk ansvarlig ved utnyttelse av lofts- og kjelleretasjene der det har blitt gitt offentligrettslig godkjennelse til boligformål. Alle bygningsmessige tiltak som må foretas for å sette arealene i forskriftsmessig stand (utluftingstiltak, dreneringstiltak, isolering med mer) bekostes av tiltakshaveren.

## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

### 6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### 6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### 7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### 7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

### 7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## **8. Styret og dets vedtak**

### 8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to og høyst fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

### 8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### 8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

**Styret kan godkjenne søknad om Fasadeendringer i henhold til følgende punkter:**

#### **1 Definisjoner**

Med fasadeendringer menes endringer av eksisterende dør- og vindusåpninger, endringer av eksisterende sprosser på vindusflater, innsetting av hagedører, innsetting av overlysvinduer, innsetting av kjellervinduer, montasje av markiser, endringer og/eller ombygginger av utvendige trapper og fasadetilsluttende hageskiller, samt endringer av farger på dører, vinduer og murte flater.

#### **2 Prosedyrer for intern godkjenning**

Styret kan an vise hvilke tiltak som ikke trenger godkjenning på en generalforsamling. Dersom godkjenning av fasadeendring fra Byantikvar foreligger, kan det være tilstrekkelig at det kun gis informasjon om tiltaket på generalforsamling i etterkant. Det skal imidlertid innhentes tillatelse fra styret før prosjektering igangsettes.

Alle forslag til større fasadeendringer og/eller forslag til nye tiltak skal formelt godkjennes av borettslagets generalforsamling med to tredjedels flertall, jmf. vedtektene § 8-3 (2) 1: *"Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om: 1. ombygging, påbygging eller andre endring av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,"*

#### **3 Krav til søknad om intern godkjenning**

Før søknad om godkjenning på fasadeendring kan gis skal tiltakshaver forevise tegninger ihht pkt 5 og godkjenning fra Byantikvar.

#### **4 Krav til prosjektering**

Tiltakshaver må selv forestå prosjekteringen av fasadeendringer ved at det innhentes råd fra arkitekt, bygningsingeniør eller tilsvarende fagområder. Innhenting av faglig råd skal dokumenteres ovenfor styret.

#### **5 Krav til tegningsmaterialet**

Forslag til fasadeendringer skal vises på en tegning som redegjør for før og ettersituasjon i målestokk 1:100. Endringene skal være målsatt på tegningen. Forslag til tiltak skal identifiseres på et reguleringskart i målestokk 1:500 eller 1:1000. Kartet skal ikke være eldre enn 3 mnd, og kan skaffes fra Plan- og Bygningsetaten.

#### **6 Myndighetskrav**

Før arbeid påbegynnes skal det innhentes ramme og igangsettelsestillatelse fra Plan- og Bygningsetaten. Godkjenning fra Byantikvaren skal vedlegges søknaden om ramme og igangsettelsestillatelse.

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

#### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

#### 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### 9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

#### 9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

#### 9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

#### 9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### 10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### 10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### 10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### 11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

### 11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 5425

Grønvold Hageby Borettslag

## Velkommen til årsmøte i Grønvold Hageby Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

15. mai 2024 kl. 18:00, Svovelstikka.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Etablering av bom ved innkjørsel til Hagebyen
8. Midlertidig unntak i valgperiode for ett styremedlem
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Grønvold Hageby Borettslag

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**

Stefan Stensrud (Obos) er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Stefan Stensrud foreslått. Protokollvitne velges i møte.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. s.5425 Årsrapport.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 125 000,-.

---

Sak 7

## Etablering av bom ved innkjørsel til Hagebyen

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår at det etableres en bom ved innkjørselen til Hagebyen. Bakgrunnen for forslaget er tre-delt.

1. Nytt parkeringsmønster i «indre løp» har ført til at trafikkhastigheten har økt. Dette gjelder spesielt leveringstjenester. En bom ville medføre at biler må stoppe før de kjører inn i hagebyen, dette reduserer faren for trafikkuhell utenfor nummer 15. Videre vil de øke muligheten til å kommunisere lav fart gjennom både telefon og skilting.
2. En bom vil redusere muligheten for tyveri i hagebyen.
3. En bom vil hindre uautorisert kjøring og parkering i hagebyen

Etablering av bom vil ha en kostnadsramme på 150 000 kroner. Mer info om løsning kan ses i *vedlegg til sak 7*, bakerst i innkallingen.

### Styrets innstilling

Styrets anbefaling: Forslag 1.

### Forslag til vedtak 1

Det etableres en bom basert på informasjonen gitt i dette skrevet inklusive vedlegg.

### Forslag til vedtak 2

Det etableres ikke bom ved innkjørselen i hagebyen

### Vedlegg

2. Vedlegg til sak 7.pdf

---

Sak 8

## Midlertidig unntak i valgperiode for ett styremedlem

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I vedtektene våre står det at styremedlemmer skal velges for 2 år om gangen. På den måten oppnår man at 2/3 styreplasser er på valg hvert år. Dette for å sikre at man både har kontinuitet og nyskapning i styret. Grunnet utflytting av et tidligere styremedlem har denne rulleringen blitt forskjøvet, slik at i år er 4 av 5 faste styreplasser

på valg. For å komme tilbake til opprinnelig mønster så ønsker styret at 1 av styremedlemmene i år velges for 1 år og ikke 2 år. Dette er et midlertidig avvik fra vedtektene som krever 2/3 flertall.

#### **Forslag til vedtak 1**

Generalforsamlingen godkjenner at et styremedlem blir valgt til 1 år. Dette er et avvik som kun er gjeldene for denne generalforsamlingen.

#### **Forslag til vedtak 2**

Generalforsamlingen godkjenner ikke avvik fra vedtektene

---

Sak 9

### **Valg av tillitsvalgte**

Valgkomiteens innstilling følger vedlagt bakerst i innkallingen.

#### **Roller og kandidater**

##### **Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Astrid Krogtoft

##### **Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Henrik Jonassen
- Roger Soløy

##### **Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Silje Benedicte

##### **Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elisabeth D. Hansen
- Roy A. Iversen

##### **Valg av 3 valgkomitè** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitè:

- Eirik Haddeland
- Katharina D. Håkonsen
- Marianne Knudsen

**Vedlegg**

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

---

# ÅRSRAPPORT FOR 2023

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

## Styret

Leder	Tormod Rasten	Grønvoll Allé 11 D
Nestleder	Mathias Eick	Grønvoll Allé 3 D
Styremedlem	Caroline Andersen Lytskjold	Grønvoll Allé 3 H
Styremedlem	Martin Hogsnes Solvang	Grønvoll Allé 15 E
Styremedlem	Åse Kristine Tveit	Grønvoll Allé 11 C
Varamedlem	Kari Hauge	Grønvoll Allé 5 G
Varamedlem	Henrik Jonassen	Grønvoll Allé 3 B

## Valgkomiteen

Katharina Dale Håkonsen	Grønvoll Alle 15 D
Marit Ann Hansen	Grønvoll Allé 3 E
Eirik Haddeland Paulsen	Grønvoll Allé 11 F

## Generelle opplysninger om Grønvold Hageby Borettslag

Borettslaget består av 67 andelsleiligheter.

Grønvold Hageby Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952190946, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

130      143

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Grønvold Hageby Borettslag har ingen ansatte.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.

## Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

## **Styrets arbeid**

Det fremgår av Grønvold Hageby sine vedtekter at styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

Styret har i perioden hatt 8 styremøter. Styret har mottatt ca 1000 e-mail. I periodene mellom styremøtene har styret kommunisert ukentlig gjennom telefon, mail og chat-gruppe. Det har vært gjennomført to dugnader. Samarbeidet i styret har vært godt. Varamedlemmene i styret har som utgangspunkt deltatt i styremøtene for å sikre at bredest mulig tilnærming til sakene.

Som de siste årene har styrets arbeid, kunne deles i to hovedområder;

- Saker utenfor hagebyen
- Saker innad i hagebyen

### **Saker utenfor hagebyen**

Vi bor i et område med intens byggeaktivitet, og styret legger mye arbeid i å sikre borettslagets interesser. Styrets holdning er at vi skal gjøre alt vi kan for å hindre at ny bebyggelse sjenerer innbyggerne i Grønvold Hageby. Dette gjelder lysforhold, innsyn/utsyn, støy og fremtidig trafikk rundt hagebyen. Styret jobber ut fra en «parabol grunntanke», det vil si at bebyggelse nær hagebyen skal være så lav som mulig, men at vi kan godta høyere bebyggelse jo lengre bort fra hagebyen man kommer. For å se status på hver enkelt byggesak anbefaler vi «saksinnsyn» på Oslo kommunes nettsider.

Saksnumrene kan ses i presentasjonen fra beboermøte.

De to viktigste prosjektene som styret nå følger opp er Grenseveien 99 + 107 og Grenseveien 73, 91 og 95. Det er opprettet en egen arbeidsgruppe som jobber med oppfølging av ny barneskole, men alle beboere oppfordres også til å følge opp prosessene på privat initiativ.

### **Saker innad i hagebyen**

#### Oppussing og vedlikehold

Bygningsmassen i hagebyen krever stadig mer vedlikehold. Styret har satt i gang ulike små tiltak (pussing og taktekking) for å kunne utsette større vedlikeholdstiltak som vil kreve større investeringer. Etter vinterstormene har det blitt gjennomført reparasjoner av tak.

Styret er fornøyd med at mange beboere ønsker å investere i sine enheter gjennom oppussing og utbedring. Styret har fulgt opp de enkelte sakene med det utgangspunkt at «det skal la seg gjøre», og med en stor grad av tillit til at både borettslagets og myndighetenes krav blir fulgt. Styret ønsker å minne om at Grønvold Hageby står på byantikvarens gule liste. Styret har stillet seg positive til sammenslåing av enheter, da dette øker muligheten for å bo lengre i hagebyen.

#### Støyskjerm

Tillatelsen til å bygge støyskjerm har utløpt, styret tror imidlertid ikke det er vanskelig å få den fornyet. Styret har søkt kommunen om tilskudd til prosjektet, svar fra kommunen ventes ved årsskiftet.

#### Garasjer og endret parkeringsmønster

Styret har fulgt opp generalforsamlingens vedtak om riving av garasjer samt endringer av parkeringsmønster for å få bedre fremkommelighet i indre løp. Som følge av bedre fremkommelighet i indre løp har styret jobbet med å se på tiltak for å redusere kjørehastighet til bilene. Dette gjelder spesielt leveringstjenester.

### Utbedring kloakkanlegg

Hovedrøret fra Grønvoll allè 1 - Grønvoll allè 7 er utbedret, samt 4 av 12 stikkledninger. De siste 8 stikkledningene var ikke tilgjengelige gjennom opprinnelige stakeluker. Styret håper å få omgjort pålegget om utbedring. Saken ligger nå hos Statsforvalteren for Oslo og Viken. Før denne saken er avgjort vil det være vanskelig for Grønvold Hageby å ta på seg nye større investeringer

### Skadedyr

De 5 fellene i kloakken har blitt utløst 355 ganger siste året, og 772 ganger siden vi satte inn fellene. Styret mener at investeringen i skadedyrbekjempelse fortsatt kan forsvares.

v/ styret

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 380 000,- til normal drift og vedlikehold i 2024.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Grønvold Hageby Borettslag.

### Lån

Grønvold Hageby Borettslag har lån i OBOS-Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

## **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

# Uavhengig revisors beretning

## Til generalforsamlingen i GRØNVOLD HAGEBY BORETTSLAG

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til GRØNVOLD HAGEBY BORETTSLAG.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2023</li><li>Resultatregnskap for 2023</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	---

### Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

---

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke



vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Urkedal, Hans Petter

### Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-19 16:33:24 UTC



## Urkedal, Hans Petter

### Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-19 16:33:24 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

**GRØNVOLD HAGEBY BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 952 190 946, KUNDENR. 5425**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 298 669</b>	<b>2 133 900</b>	<b>1 298 669</b>	<b>1 286 208</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		427 140	-284 220	-1 479 000	317 500
Tillegg for nye langsiktige lån	15	10 145 168	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-10 584 769	-551 011	-502 000	-430 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-12 461</b>	<b>-835 231</b>	<b>-1 981 000</b>	<b>-112 500</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 286 208</b>	<b>1 298 669</b>	<b>-682 331</b>	<b>1 173 708</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	1 440 235	1 423 425
Kortsiktig gjeld	-154 027	-124 756
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 286 208</b>	<b>1 298 669</b>

**GRØNVOLD HAGEBY BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 952 190 946, KUNDENR. 5425**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 602 995	3 236 139	3 417 000	3 694 000
Andre inntekter	3	40 000	98 252	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 642 995</b>	<b>3 334 391</b>	<b>3 417 000</b>	<b>3 694 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-17 626	-17 625	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-125 000	-125 000	-125 000	-125 000
Revisjonshonorar	6	-9 828	-11 548	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-128 155	-123 210	-125 000	-134 000
Konsulenthonorar	7	-14 731	-78 373	0	0
Drift og vedlikehold	8	-352 304	-1 242 875	-2 380 000	-380 000
Forsikringer		-507 121	-438 445	-460 000	-556 000
Kommunale avgifter	9	-902 571	-722 860	-809 500	-867 000
TV-anlegg/bredbånd		-411 088	-350 037	-350 000	-430 000
Andre driftskostnader	10	-270 794	-229 532	-230 500	-239 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 739 219</b>	<b>-3 339 505</b>	<b>-4 510 000</b>	<b>-2 761 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>903 776</b>	<b>-5 114</b>	<b>-1 093 000</b>	<b>932 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	69 351	54 301	50 000	0
Finanskostnader	12	-545 987	-333 407	-436 000	-615 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-476 636</b>	<b>-279 105</b>	<b>-386 000</b>	<b>-615 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>427 140</b>	<b>-284 220</b>	<b>-1 479 000</b>	<b>317 500</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-284 220		
Reduksjon udekket tap		427 140	0		

**GRØNVOLD HAGEBY BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 952 190 946, KUNDENR. 5425**  
**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	1 750 000	1 750 000
Tomt		50 000	50 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 800 000</b>	<b>1 800 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		173	5 467
Forskuddsbetalte kostnader		111 089	106 020
Driftskonto OBOS-banken		698 933	298 581
Sparekonto OBOS-banken		630 040	1 013 357
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 440 235</b>	<b>1 423 425</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 240 235</b>	<b>3 223 425</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 67 * 200		13 400	13 400
Udekket tap	14	-7 722 129	-8 149 269
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-7 708 729</b>	<b>-8 135 869</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	10 108 537	10 548 138
Borettsinnskudd	16	686 400	686 400
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 794 937</b>	<b>11 234 538</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		52 904	19 990
Leverandørgjeld		9 539	24 465
Påløpte renter		54 953	39 866
Påløpte avdrag		36 631	40 435
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>154 027</b>	<b>124 756</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 240 235</b>	<b>3 223 425</b>
Pantstillelse	17	11 686 400	18 286 400
Garantiansvar		0	0
Oslo, 13.04.2024			
Styret i Grønvold Hageby Borettslag			
Tormod Rasten /s/	Caroline Andersen Lytskjold /s/	Martin Hogsnes Solvang /s/	
Åse Kristine Tveit /s/	Mathias Eick /s/		

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 264 516
Eiendomsskatt	156 840
Parkering	134 232
Garasje	49 804
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 605 392</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-2 397
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 602 995</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Innkrevning ifbm. loftsutbygging	40 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>40 000</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-17 626
--------------------	---------

<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-17 626</b>
------------------------------	----------------

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 125 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 828.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 731
--	--------

Stor Oslo Takst og Bemanning AS	-6 000
---------------------------------	--------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-14 731</b>
-----------------------------	----------------

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-210 594
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-6 634
---------------------------	--------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 321
-----------------------------------	--------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-111 266
---------------------------------	----------

Egenandel forsikring	-15 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-2 490
--------------------	--------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-352 304</b>
---------------------------------	-----------------

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-156 901
---------------	----------

Vann- og avløpsavgift	-439 622
-----------------------	----------

Feieavgift	-7 140
------------	--------

Renovasjonsavgift	-298 908
-------------------	----------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-902 571</b>
-------------------------------	-----------------

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Container	-43 859
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-98 445
Driftsmateriell	-1 520
Vaktmestertjenester	-102 544
Renhold ved firmaer	-5 456
Andre fremmede tjenester	-3 028
Trykksaker	-414
Andre kontorkostnader	-592
Telefon, annet	-799
Porto	-160
Bank- og kortgebyr	-3 527
Velferdskostnader	-8 451
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-270 794</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 184
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 683
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	736
Kundeutbytte fra Gjensidige	48 748
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>69 351</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-491 034
OBOS-banken	-54 953
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-545 987</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Saldo 1.1	1 750 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 750 000</b>

Gnr.130/bnr.143

Eiendommen hadde festekontrakt med Bryn-Halden & Nitteldals Tændstikfabrikk i 50 år fra 1.mai i 1968 til 9 des 2015. Tomten ble kjøpt 9 des 2015.

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 15**

**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,19 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2007	-16 822 168	
Nedbetalt tidligere	6 274 030	
Nedbetalt i år	10 548 138	0

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2023	-10 145 168	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	36 631	
		-10 108 537
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>		<b>-10 108 537</b>

**NOTE: 16**

**BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1.1	-686 400
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-686 400</b>

**NOTE: 17**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	686 400
Pantelån	10 108 537
Påløpte avdrag	36 631
<b>TOTALT</b>	<b>10 831 568</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 750 000
Tomt	50 000
<b>TOTALT</b>	<b>1 800 000</b>

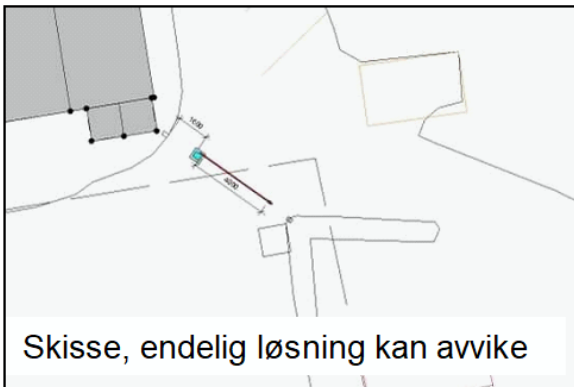
## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80700025. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

# Vedlegg til sak 7: Tilbud Bom



## Bakgrunn:

Endret parkeringsmønster har gitt bedre fremkommelighet i hagebyen gjennom hele året. Baksiden av medaljen er at mange, spesielt leveringstjenester, utnytter dette til å øke hastigheten.

For å bedre sikkerheten for alle beboere i hagebyen foreslås det å sette opp en elektronisk bom med målsetting om;

- Redusere fart inn i hagebyen
- Redusere faren for tyveri.
- Redusere «gratis» parkering

## Funksjonalitet

Målet er at bommen i minst mulig grad skal være til bry for beboerne;

- Man kommer inn med sykkel/barnevogn ved siden av
- Bommen har sensor som hindrer noen å få den i hodet.
- Kan åpnes via app/telefon
- Søppelbil og nødetater får egen «nøkkel»

Prosjektet har en estimert kostnadsramme på NOK 150 000

For detaljer om bom kan man lese tilbudet fra leverandør på de neste sidene.

Martin Hogsnes Solvang  
Grønvoll allé 15E  
0663 Oslo

Hagan, 5. April 2024

## PRISTILBUD PÅ GARDA MOTORISERT VEIBOM, BL229 MONTERT PÅ EKSISTERENDE FUNDAMENT.

### Din kontaktperson i Garda Sikring:

Espen Hafsengen  
Prosjektleder Automasjon, Oslo  
Mobil: +47 419 24 426  
E-post: [espen.hafsengen@Gardasikring.no](mailto:espen.hafsengen@Gardasikring.no)

Telefon: +47 40 00 21 01  
E-post: [ostlandet@gardasikring.no](mailto:ostlandet@gardasikring.no)

Tilbudets gyldighetsdato: 30. April 2024



- Bygg- og anleggssikring
- Områdesikring
- Objekt- og høysikring
- Skall- og sonesikring
- Spesialprodukter i aluminium
- Veisikring
- Montasje
- Reparasjon

Tenk på miljøet før du printer ut.



## Prisforespørsel på Garda motorisert veibom, BL229 montert på eksisterende fundament.

Martin Hogsnes Solvang, takk for henvendelsen. Vedlagt ligger tilbud på vår foreslåtte løsning som avtalt.

Garda Sikring tilbyr komplette løsninger innen alle områder av flyttbar og permanent sikring.

Det er flere fordeler ved å velge Garda Sikring som leverandør, her er noen av dem:

### **Helhetlig sortiment**

Vi tilbyr komplette sikringsløsninger, på siste side finner du en oversikt over våre produktområder. Vi deltar aktivt som støttespiller og rådgiver for å oppnå de beste sikkerhetsløsningene basert på faktisk behov.

### **Sikker og pålitelig**

Garda Sikring følger alltid gjeldene myndighetskrav, både for installasjon, service, og produkter. Vi er ISO sertifisert etter ISO 9001 Kvalitetssystem, ISO 14001 Miljøledelse og ISO 45001 Arbeidsmiljø.

### **Landsdekkende serviceorganisasjon**

Vi tilbyr service- og vedlikeholdstjenester på nye og eksisterende installasjoner for å sikre problemfri drift og at sikkerheten for de som brukere utstyret og tredjepart ivaretas. Vi har en landsdekkende serviceorganisasjon som alltid finnes i nærheten.

### **Miljøfokus**

Vi jobber aktivt med å redusere vår miljøpåvirkning gjennom produkt- og utstyrsvalg.

Jeg håper dette tilbudet vil være interessant for dere, og vi skal gjøre vårt beste for at dere vil bli fornøyde. Hvis noe er uklart eller feil, ta kontakt med meg for avklaring eller mer opplysninger.

Ta gjerne kontakt hvis det skulle være behov for ytterligere sikring utover dette tilbudet, eller service- og vedlikeholdstjenester på nye og eksisterende installasjoner.

Med vennlig hilsen

**Garda Sikring AS, avdeling Oslo**  
**Espen Hafsengen**

Mobil: + 47 +47 419 24 426

E-post: [espen.hafsengen@Gardasikring.no](mailto:espen.hafsengen@Gardasikring.no)

Prisforespørsel på Garda motorisert veibom, BL229 montert på eksisterende fundament.

Garda motorisert veibom, BL229 montert på eksisterende fundament.

### Utvalgte forbehold og betingelser

<b>Tilbudets varighet:</b>	Tilbud er gyldig til 30. April 2024
<b>Kontroll av tilbud:</b>	Kundes ansvar å kontrollere at tilbudte varer/tjenester er i henhold til forespørsel
<b>Leveringsbetingelser:</b>	DAP (Delivery At Place), ønskes frakt med varebil/kranbil må dette spesifiseres
<b>Leveringstid:</b>	Etter nærmere avtale
<b>Betalingsbetingelser:</b>	Faktura per 14 dager netto. Det tas forbehold om vurdering av kredittgrense
<b>Fakturamerking/Deres ref:</b>	Ved bestilling <u>må</u> ønsket fakturamerking og fakturaadresse oppgis
<b>Salgspant:</b>	Garda Sikring har salgspant i de leverte varer inntil hele kjøpesummen er betalt
<b>Andre salgs- og leveringsbetingelser:</b>	Se vedlagte betingelser i dette tilbudet for øvrige betingelser

*Alle priser er oppgitt eks. mva.*

## Tilbudte produkter/tjenester



### Motorisert bom Automatic-Systems BL229:

Levering og montering av motorisert bom Automatic-Systems BL229 med inntil 6,0m lengde, side bomarm innfesting (bomarmen kan kappes til kortere lengder og tilpasses på montasjestedet). Bomarm rund  $\varnothing=82\text{mm}$  aluminiumsrør farge hvit med rød refleks.

Bommen har åpnetid på 4 sek.

**Bommen er spesielt egnet for områder der det er krav til hyppige åpninger, en meget driftssikker bom fra velkjent produsent Automatic-Systems fra Belgia, for bruk under tøffe norske vinter forhold.**

Varmeelement i bomhus for sikker vinterdrift og mindre kondens, for lengre levetid og bedre driftssikkerhet!

Mulighet for manuell åpning fra inne i bomhuset ved for eksempel strømbrydd/driftsstans, eller ved opsjon også automatisk åpning ved strømbrydd. Bomhus og anslagsstolpe i standard farge RAL 2000 orange, andre farger mot tillegg. Bommen leveres med integrert styring, forberedt for tilkobling av det aller meste av ekstra utstyr. (Se tilleggs Opsjoner nede i tilbud)

Sikkerhetssløyfe kan legges i bakken som sikkerhet ved automatisk lukking, eller fotocelle på bomkasse og anslagsstolpe.

Dere ordner med ferdig fremlagt driftsspenning 230 V 1-fas 10A.

Vi monterer bom på ferdig støpt fundament(er) som dere ordner med stedlig gravefirma/entreprenør, vi kobler internt i bom og i gang kjører den før overlevering. Om dette ønskes av oss, må vi utføre en egen befaring for prising av dette.

### Forutsetninger

Vi monterer bom på ferdig støpt fundament(er) med fremlagt driftsspenning som dere ordner med stedlig gravefirma/entreprenør. Vi kobler internt i bom og igangkjører den før overlevering.

Se ellers vedlagte datablad for informasjon.

Produkt nr	Produkt	Enhet	Antall	Enhetspris	Rabatt%	Sum
L-16-2216	Garda Veibom BL229	Stk	1,00	45 600,00		45 600
L-16-2193	GardaLED lys til bomrør	Stk	2,00	850,00		1 700
L-16-2101	Garda Bom 2-kanals Sløfyedetektor	Stk	1,00	4 192,00		4 192
	Åpnesløyfe i bakken i forkant av bomrør, i asfalt, pris pr stk		1,00	5 750,00		5 750
	Sikkerhetssløyfe i bakken under bomrør, i asfalt, pris pr stk		1,00	5 750,00		5 750
S-01-1007	T - Service - Utlevering / Montering - Nye produkter - timer	Stk	8,00	1 490,00		11 920
	Rigg og drift - prosjektleidelse, igangkjøring og overlevering av FDV		1,00	4 500,00		4 500
<b>Total eks. MVA</b>						<b>79 412</b>



#### Garda SmartService, GSM/Overvåkningsmodul

GSS gir alt-i-ett fra en og samme leverandør. Enheten sørger for sikkerhet og full kontroll over dine elektriske installasjoner.

GSS vil være et svært nyttig verktøy for alle som er involvert i drift og innkjøp av f.eks. kjøreporter, bomber og pullerter. En skybasert løsning gir full kontroll uansett hvor man befinner seg, og servicekostnader/nedetid vil kunne reduseres betraktelig gjennom mulighet for fjerndiagnostikk. En god service- og brukskontroll gir en jevn og sikker drift for din installasjon. Garda Sikring står for alt fra installasjon, SIM-kort og skyløsning, slik at du slipper å måtte forholde deg til flere ulike leverandører.

#### Alt i en og samme enhet

GSM KEY med bruker-aksesskontroll og logg

ÅRSUR med unike brukerstyringer og norsk helligdagskalender – klar til bruk

LIVE FEED av portens posisjon og sikkerhetssensorenes tilstand

SERVICE – Summeringsteller og automatisk varsel ved feil og vedlikeholdsbehov

SIM-Kort og Serviceavtale administrert av Garda Sikring – klar til bruk.

SMS-VARSEL som gir muligheter for unikt oppsett per installasjon

NETTBASERT SKYLØSNING som gir kontroll på alle dine installasjoner uansett lokasjon

#### Anvendelse

GSS gir deg "live log" og sanntidsvisning av portens status; åpen/lukket, og feilmelding på fotocelle, klemlist etc. Det er også mulig å åpne og lukke eksternt via programmet. Innebygd årsur brukes til å holde porten åpen om dagen om ønskelig. Nasjonale høytider og hellig-dager er ferdig programmert inn ved å velge hvilket land enheten er montert i. Garda SmartService har i tillegg en standard GSM-enhet som tillater valgte

telefonnumre å åpne/stenge en elektrisk port, bom, pullert eller f.eks dør med elektrisk sluttstykke. Med GSS kan du også begrense tilgangen med definerte åpningstider pr enkeltbruker.

### Alarm og overvåkning

Du kan velge å motta alarmer via SMS. Det kan f.eks. være en foldeport inn til en byggeplass som ikke stenger når den skal, og det vil da bli sendt melding fra enheten.

### Opsjoner:

Produktnr	Produkt	Enhet	Antall	Enhetspris	Rabatt%	Sum
GA-1548	Garda SmartService, GSM/Overvåkningsmodul. (Behøves for å kobles til AMK)	Stk	1,00	7 790,00		7 790
S-05-1001	Garda SmartService (GSS) ett års abonnement inkl. support avt. – pris pr.mnd	Stk	12,00	375,00		4 500
	Kodepanel med værdeksel. For Hjemleveranser etc.	Stk	1,00	6 380,00		6 380
	Mottaker med antenne for Politi og mulig andre kommunale instanser montert på mast.	Stk	1,00	10 140,00		10 140
<b>Total eks. MVA</b>						<b>28 810</b>

### Opsjon: Serviceavtale - Årlig intervallservice

Produktnr	Produkt	Enhet	Antall	Enhetspris	Rabatt%	Sum
S-02-1043	NÆR - Bom årlig Funksjon & intervallservice - inkl. Tilstandsrapport	Stk	1,00	2 990,00		2 990
<b>Total eks. MVA</b>						<b>2 990</b>

## Garda Sikring – vi sikrer samfunn og verdier

Vi er Garda Sikring, Nordens ledende totalleverandør av fysisk sikring. Garda Sikring leverer innenfor et vidt spekter av markeder, med store og små prosjekter til kunder lokalisert over hele Norge. Prosjekttypen varierer fra sikring av industrianlegg, bygg og anlegg, vann og avløp, forsvarsanlegg, flyplasser, havneanlegg, vei og jernbane, lager og logistikk, idrettsanlegg, barnehager til private eiendommer. Vårt brede produktsortiment sikrer at du får tilgang til den beste løsningen, skreddersydd for deg. Gjennom service- og beredskapsavtaler gir vi deg en trygg og forutsigbar drift.

Områdesikring				Høysikring – IWA 14/PAS68			
							
<i>Flettverk og panelgjerd</i>	<i>Kjøreporter</i>	<i>Bomløsninger</i>	<i>Trafikkregulerende pullter</i>	<i>Kjøretøysperrer</i>	<i>Kjøresterkeporter</i>	<i>Gatemøbler</i>	<i>Sensorløsninger</i>
				<b>Skall- og sonesikring</b>			
<i>Trapper og rister</i>	<i>Rekkverk</i>	<i>Adgangskontroll</i>	<i>Utemiljø og Sport</i>				
<i>Støyskjerming</i>	<i>Påkjøringsvern</i>	<i>Boder og lagringsløsninger</i>	<i>Lager- og maskinsikring</i>	<i>Adgangskontroll</i>	<i>Speedgates</i>	<i>Personsluser</i>	<i>Høysikkerhetsgitter</i>
Tjenester				Vei-, anleggs- og byggeplasssikring			
							
<i>Rådgivning</i>	<i>Installasjon og grunnarbeid</i>	<i>Reparasjon og rehabilitering</i>	<i>Innmåling</i>	<i>Veltekkverk</i>	<i>Byggegjerd og tilbehør</i>	<i>Publikumsgjerde m/tilbehør</i>	<i>Varsling og sikringsutstyr</i>
							
<i>Service og vedlikehold</i>	<i>Beredskap</i>	<i>Aksess, overvåking og diagnose</i>	<i>Forsikrings-skader</i>	<i>Grinder og porter</i>	<i>Elementgjerd</i>	<i>Adgangskontroll byggeplass</i>	<i>Banner og dekkduk</i>

Ved behov for andre typer sikringsløsninger enn hva som er gitt i dette tilbudet, ta gjerne kontakt direkte med en av våre kollegaer i Garda Sikring, eller vi kan videresende din forespørsel til rett person.

### Perimetersikring – gjerder, porter, bommer og kjøretøysperrer

Oslo, Viken og Innlandet	Marius B. Brenders	Tlf. 975 88 406	ostlandet@gardasikring.no
Vestfold og Telemark	Tor Gisle Eliassen	Tlf. 984 21 546	vestfoldtelemark@gardasikring.no
Agder	Kai Reidar Imenes	Tlf. 416 80 128	agder@gardasikring.no
Rogaland	Kjetil Andersen	Tlf. 474 13 774	rogaland@gardasikring.no
Haugaland	Hanne Håland	Tlf. 932 37 403	haugaland@gardasikring.no
Vestlandet	Kai Øvregard	Tlf. 934 00 171	vestlandet@gardasikring.no
Møre	Arvid Alvestad	Tlf. 932 37 402	more@gardasikring.no
Trøndelag	Håvard Rognes	Tlf. 416 44 730	trondelag@gardasikring.no
Nord-Norge	Arvid Alvestad	Tlf. 932 37 402	nordnorge@gardasikring.no

### Spesialområder

Flyttbar sikring	Willy Sabel	Tlf. 416 76 272	anleggsikring.salg@gardasikring.no
Høysikkerhet (IWA14/PAS68)	Petter Farstadvoll	Tlf. 905 85 557	petter@gardasikring.no
Personsperrer	Lars Jacobsen	Tlf. 402 18 809	lars.jacobsen@gardasikring.no
Bod og påkjøringsvern	Sebastian Vega	Tlf. 458 36 140	sebastian.vega@gardasikring.no
Spesialflettverk	Brian Christensen	Tlf. 488 90 331	brian.christensen@gardasikring.no
Spesialtilpassede alu. prod.	Connie Jordbrekk	Tlf. 476 04 079	connie.jordbrekk@gardasikring.no
Veisikring	Brede Borgersen	Tlf. 905 23 502	brede@tryggvei.no
Midlertidig veisikring	Trond Nordmann	Tlf. 918 28 779	anleggsikring.salg@gardasikring.no

### Service og vedlikehold

Vi tilbyr serviceavtaler og vedlikehold av eksisterende anlegg. I tillegg får du en økt servicefunksjon ved å benytte vår Garda SmartService (GSS) i dine elektriske installasjoner. Her har du full kontroll på dine porter, bommer etc. med bl.a. livefeed på status via skyløsning. Dette kan spare deg for serviceutrykninger, og installasjonen er raskt opp og gå igjen med minimal nedetid.



GSS – alt-i-ett styringsenhet

## SALGS- OG LEVERINGSBETINGELSER

Disse betingelser gjelder for alle selskaper i Garda Sikring AS og er gjeldende dersom ikke annet er skriftlig avtalt.

### 1. Tilbud

Om ikke annet er angitt i tilbudet er dette gyldig i 10 dager fra tilbudsdato, med mindre det er skriftlig tilbakekalt.

### 2. Tilbudsbilag

Tegninger, beskrivelser, beregninger og andre bilag til tilbud er Garda Sikring AS sin eiendom og må ikke gjøres tilgjengelig for uvedkommende. Tilbudsbilag er til orientering og ikke bindende i enhver detalj. Det tas forbehold om endringer i mål og spesifikasjoner.

### 3. Bestilling

Bestilling skal skje skriftlig. Garda Sikring AS kan ikke belastes for kostnader ved eventuell levering av feil varer dersom skriftlig bestilling ikke er mottatt.

### 4. Levering

Levering skjer i henhold til tilbud, bestilling, ordrebekreftelse og disse vilkår. Leveringstiden gjelder fra den dag selger har mottatt bestillingen. Leveringstiden skal anses forlenget med en tid tilsvarende forsinkelsen dersom:

- kjøper har unnlatt å stille den forlangte sikkerhet.
- kjøper ikke i rett tid har gitt selger de tekniske opplysninger som er nødvendig for leveransen.
- kjøper eller hans kunde forlanger forandring i leveransen som kan forårsake forsinkelser.
- oppstand, beslagleggelse, valutarestriksjoner, opprør, mangel på transportmidler, alminnelig varemangel, kassering av arbeidsstykker, mangel på arbeidskraft, innskrenkninger som gjelder krafttilførsel eller forsinkelse av leveranse fra underleverandør som følge av omstendigheter omtalt i dette punkt eller andre Force Majeure hendelser. Garda Sikring AS skal varsle kjøper om forsinkelser og dens varighet i så god tid som mulig. Garda Sikring AS er ikke ansvarlig for økonomisk tap eller følgeskader forårsaket av forsinket levering.

### 5. Overtakelse

Ved vareleveranser regnes alle varer i h. t. følgeseddel som mottatt når kunden har kvittert for leveransen. Eventuelle mangler må påføres fraktbrevet ved mottak / kvittering hvis disse skal kunne gjøres gjeldende. Ved prosjektleveranser anses prosjektet som ferdigstilt fra Garda Sikring AS sin side ved utsendelse av sluttfaktura. Hvis det kan påvises omfattende feil eller mangler kan kunden nekte overtakelse inntil disse er utbedret av Garda Sikring AS. Er eventuelle feil eller mangler av mindre vesentlig grad har kunden ikke rett til å nekte overtakelse, men har anledning til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesummen inntil Garda Sikring AS har foretatt utbedring. Hvis kunden ikke skriftlig har meldt fra til Garda Sikring AS om eventuelle feil eller mangler ved leveransen innen 10 virkedager etter utstedelse av sluttfaktura regnes leveransen som overtatt og godkjent.

### 6. Priser

Oppgitte priser er alltid eksklusiv merverdiavgift, emballasje og forsikringer, og gjelder fritt opplastet Garda Sikring AS sitt lager. Er ikke annet avtalt gjelder bestillingsdagens priser dersom leveransen skal skje omgående (dvs. så raskt som det normalt er mulig å levere). Garda Sikring AS har rett til å regulere prisene dersom det skjer endringer i valutakurser eller gjeldende satser for transport, toll og avgifter mellom bestillingstidspunkt og leveringstidspunkt.

### 7. Garda Smart Service – GSS

GSS styringsenhet leveres sammen med våre motoriserte produkter. GSS har et årlig abonnement, og oppsigelse må skje skriftlig og har tre måneders oppsigelsestid. Ved reaktivering av oppsagt enhet påløper det et oppstarts gebyr etter gjeldende satser. Ilagt i abonnementet ligger alle kostnader for SIM-Kort og administrasjonsgebyr. Automatisk SMS utsendelse ved innleggelse av nye brukere tilkommer med eget gebyr. Service – og supportavtale med

telefontid i vanlig arbeidstid kl. 8-16. Administrativ skytjeneste for opptil ni administratorkontoer pr. objekt

### 8. Prisgrunnlaget

Oppgitte priser inkluderer ikke:

- Økte kostnader som følge av kundens ønske om tillegg eller endringer etter avtalens inngåelse.
- Omkostninger og merarbeid som påløper hvis det, etter at avtalen er inngått, viser seg at grunnlagsmaterialet er mangelfullt eller ufullstendig.
- Omkostninger som følge av forsinkelser eller andre forhold som skyldes kjøper, eller hans kunde / leverandør.
- Overtidsarbeid eller andre tiltak som ønskes av kunden for å oppnå en raskere levering enn det avtalen sier.

### 9. Fakturering

Fakturering skjer i utgangspunktet ved levering, men vi forbeholder oss retten til å for- fakturere opptil 30% av kontraktsum ved aksept på tilbudet med mindre annet er avtalt skriftlig. Dette gjelder tilbud på over kr 300.000,- Ønsker kjøper å utsette leveransen kan Garda Sikring AS fakturere leveransen iht. opprinnelig leveringsavtale. Ved del-leveringer faktureres hver del- levering for seg.

### 10. Betalingsbetingelser

All kreditt skal være godkjent og avtalt på forhånd. Ved kredittsalg er betalingstiden netto pr. 15 dager hvis ikke annet er avtalt. Garda Sikring AS har salgspant i de leverte varer inntil hele kjøpesummen, inklusive renter og omkostninger er fullt betalt. Kunden plikter å oppgi dette til sin sluttkunde hvis ikke varer skal anvendes til eget bruk. Det er ikke lov å videreselge varer før faktura er fullt oppgjort.

### 11. Reklamasjon

Kunden plikter snarest å undersøke leverte varer. Dersom feil eller mangler foreligger, plikter kunden omgående å underrette Garda Sikring AS

### 12. Feil ved varen

Anmerkninger om feil ved varen må fremsettes innen 10 dager etter mottak. Garda Sikring AS forbeholder seg rett til å reparere varen eller erstatte den med ny.

### 13. Retur

Retur av varer kan kun foretas etter avtale med Garda Sikring AS. Godkjent retur krediteres med 80 % av debitert beløp. Returfrakt dekkes av kunden.

### 14. Produktansvar

Garda Sikring AS kan bare gjøres ansvarlig for personskade hvis det kan dokumenteres at skaden skyldes feil eller forsømmelse begått av Garda Sikring AS eller noen de har ansvar for. Garda Sikring AS har ikke ansvar for skade på fast eiendom, løsøre eller noen form for indirekte tap (driftstap, tapt fortjeneste etc.) som følge av feil eller mangler på levert utstyr.

### 15. Garanti

Produkter levert av Garda Sikring AS har en garanti på 12 måneder som gjelder material og produksjonsfeil. Garantien dekker reparasjon og utskifting av deler i ordinær arbeidstid.

Garantiansvar bortfaller hvis det er gjort endringer eller inngrep på produktet, eller skade er oppstått som følge av uriktig eller ukundig bruk. Ved feil eller skader som skyldes uriktig montasje / installasjon bortfaller også garantien dersom montasjen / installasjonen er utført av andre enn Garda Sikring AS.

### 16. Force Majeure

Dersom levering hindres av arbeidskonflikt, krig, brann, ulovlige aksjoner, stopp i råvaretilgang, tiltak fra Statens side eller andre omstendigheter som Garda Sikring AS ikke har herre-dømme over, er Garda Sikring AS ikke forpliktet til å opprettholde avtalt leveringstid eller til å betale erstatning for forsinket eller uteblitt levering.

## Valgkomiteens innstilling

- A. Valg av styreleder  
Valgkomiteens innstilling:  
Astrid Krogtoft. Velges for perioden: 2024-2026
- B. Valg av styremedlem  
Valgkomiteens innstilling:  
Roger Soløy. Velges for perioden: 2024-2026
- C. Valg av styremedlem  
Valgkomiteens innstilling:  
Henrik Jonassen Velges for perioden: 2024-2026
- D. Valg av styremedlem  
Valgkomiteens innstilling:  
Silje Benedicte Velges for perioden: 2024-2025
- E. Valg av varamedlem  
Valgkomiteens innstilling  
Elisabeth D. Hansen Velges for perioden: 2024-2025
- F. Valg av varamedlem  
Valgkomiteens innstilling  
Roy A. Iversen Velges for perioden: 2024-2025
- G. Valg av valgkomite  
Valgkomiteens innstilling  
Eirik Haddeland Velges for perioden: 2024-2025
- H. Valg av valgkomite  
Valgkomiteens innstilling  
Katharina D. Håkonsen Velges for perioden: 2024-2025
- I. Valg av valgkomite  
Valgkomiteens innstilling  
Marianne Knudsen Velges for perioden: 2024-2025

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.05.24

Selskapsnummer: 5425 Selskapsnavn: Grønvold Hageby Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.



# Oslo kommune

## Plan- og bygningsetaten

Afrim Deari  
GRØNVOLL ALLÉ 1C

Dato: 11.09.2024

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86498281  
8048862

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.130 BNR. 143

---

Vi viser til bestilling av 20240911 for GRØNVOLL ALLÉ 1C.

## **GNR. 130 BNR. 143**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.04.1968.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

**13100 m<sup>2</sup>**

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

## **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

Kristin Tveit  
Enhetsleder

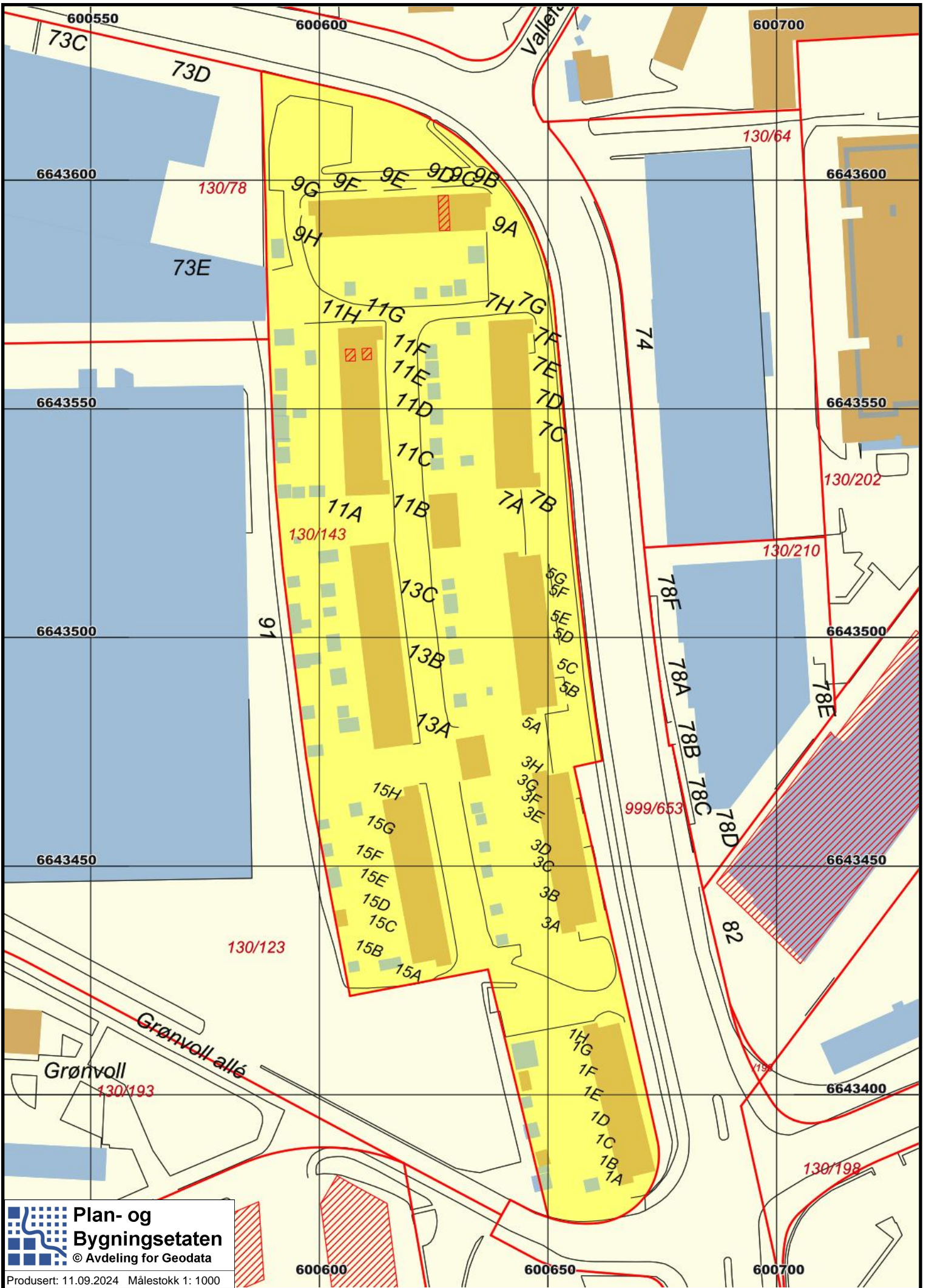


### **Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)



## GJELDENE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven** og **gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvar for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

**Disposisjonsrett** er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

**Anvendelse som går ut over eget bruk**, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

### Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.



**Bruk den digitale byggesøknaden for fagfolk:  
Raskt, enkelt og komplett**

Vi fyller automatisk inn alle eiendomsopplysninger og planer, og gir deg relevante spørsmål for søknaden din.

**Du får**

- raskere fordeling av søknaden din til saksbehandler
- nyttig veiledning gjennom relevante spørsmål
- lettere komplette søknader

**Hva inneholder den digitale byggesøknaden?**

I den digitale byggesøknaden kan du søke om

- oppføring av småhus
- oppføring av større bygg
- endring av eksisterende bygg
  - påbygg
  - tilbygg
  - fasadeendring
  - bruksendring
  - balkong
  - loft

I den digitale rammesøknaden er alle spørsmålene tilpasset eiendommen du skal bygge på. Du fyller inn relevante opplysninger om byggeprosjektet, laster opp tegninger og kart som beskriver prosjektet, og lager gjennomføringsplan med ansvarsretter. Du kan lagre underveis og redigere søknaden før du sender den inn.

Alle som har fått en rammetillatelse, kan bruke den digitale byggesøknaden for å søke om igangsettingstillatelse, endringstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Bruk de digitale søknadstjenestene for byggesaker du allerede er i gang med.

Søk digitalt på [oslo.kommune.no/byggesak](https://oslo.kommune.no/byggesak)

**Vi tilbyr bedriftsbesøk**

- Ønsker du en demonstrasjon av den digitale byggesøknaden?
- Har du lyst å teste de nye søknadstjenestene våre?
- Ta kontakt på e-post [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)





Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Byggestart

STENSRUD&STENSRUD  
GLADENGVEIEN 1  
0661 OSLO

Dato: **20 JAN. 2003**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200104941-9  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Cristina Vernhardsson

Arkivkode: 531

Byggeplass: GRENSEVEIEN 89

Eiendom: 130/143/0/0

Tiltakshaver: Ola Martin Kind

Adresse: Grenseveien 89 g, 0663 OSLO

Søker: Ark. Kontoret Jan Olav Toft  
NPA

Adresse: Drammensveien 126 A, 0277 OSLO

Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus

Tiltaksart: Fasadeendring

---

### FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

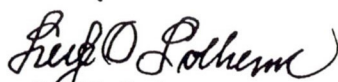
---

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Byggestart  
Tilsynsprosjektet

  
Løf Solheim  
Avd.ing.1

  
Cristina Vernhardsson  
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver:



Plan- og bygningsetaten  
Byggestart  
Tilsynsprosjektet

Postadresse:  
Trondheimsveien 5  
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66  
22 66 20 20  
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823

epost: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Arbeidets art

**Innredning dusj og v.c. i 2. etasje.**

Arbeidssted

**Grenseveien 89 A.**

Matr.nr.

**Gnr. 130. bnr. 143.**

J.nr.

**75/1225.**

Byggherre

**Alma Hansen  
Grenseveien 89 A**

**OSLO 6**

Ansvarshavende

**Tømmern. Bernhard Pedersen  
Linjeveien 64 C**

**OSLO 10**

GA/GK.

Dato

**13. oktober 1975.**

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen.

  
Bygningsinspektør  
**G. Amundsen.**

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

# Expeditions-Dokument

angaaende *Vaanningstris (ast bolig I)*

Eier: *Sitedal Tønstikkfabrik*

paa Gr.-No. *130* Br.-No. *2 og 5* *Ellerstad.*

Parcel No. \_\_\_\_\_ til Gade No. \_\_\_\_\_

Indleveret *18<sup>de</sup> januar 1912* Attesteret \_\_\_\_\_

REGULERINGSSCHEFEN  
29-13-1912.  
AKER

Oversendes Hrr. Overingeniøren med Anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med Hensyn til Grundens Nummer, Grændser og Naboforhold, Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter o. s. v. samt medfølgende Kloakplan.

Akers Bygningsvæsen den *19<sup>de</sup> januar 1912*



*Joh. S. Münch*  
*gaaen korrigert med sort blæk intet bekræft*  
*Akers opm. om 23 januar 1912*  
*Sigurd Riis*

Fremlagt i sak no. 2706  
ved Akers bygningskommission som i møte 8/2-1912 besluttede:

«Kommissionen finder at kunne tilfredse det anmeldte arrangement av yttervæggene i 2<sup>den</sup> etage samt bylkeberende mellomvegger utført av tre. Yttervæggen fortrekkes utvending forsynet med rabilyspuls. Trappeanlegget godkjendes.»

Akers bygningschef's kontor *9<sup>de</sup> februar 1912.*

*Joh. S. Münch.*

Fortegnelse over Bilag.

33. 1912  
284. 1912

32. 1912



Bygningsanmeldelse.

- 1) Kop. dokument
- 2) Byggeplan
- 3) Situationsplan
- 4) Tegning
- 5) " "
- 6) " "
- 7) Følgeskriv. fra amm.
- 8) Ny situationsplan
- 9) Ansø. - sked. 28/2-12
- 10) Skakbestemmelser
- 11) Meldeing
- 12) Sked. fra overing. omj. beliggenhed.
- 13) Ansø. omj. nybyggete omindret. 24/7-12
- 14) Sked. om dampkølle 19-12
- 15) S14
- 16) Færd. brev. det. 12/10. 1912
- 17) Tre kasseduler den 23/10. 1912
- 18)
- 19)
- 20)
- 21)
- 22)
- 23)
- 24)
- 25)
- 26)
- 27)
- 28)
- 29)
- 30)
- 31)
- 32)
- 33)
- 34)
- 35)

angaaende Vaanninghus (arbejderbolig I

paa Gaards-No. 130 Brugs-No. 209 5 Etterstad

Tomt-No. 89a-h Gade-No. Geneveveien.

Bygherre Killedal Tøvedstikfabrik

Anmelder Ark. Sagn. Paulsen

Ansvarshavende Gustav B. Thelland  
Stensdal.

Indleveret 18. januar 1912

Sundhedskommissionen (3die Sæt Tegninger) 14/10. 1912 ✓

Indrednings-Attest 21. 4/11. 1912

Oversendt Kloakvæsenet \_\_\_\_\_ remitteret \_\_\_\_\_

Sundhedskommissionen (Færdigattest) \_\_\_\_\_

Færdig attesteret 4 november 1912 (21)

*2 kapper de 3 oraa de gjenstaaende mangler rettes.*

24

J.-No. 32. 1912 Gaards-No. \_\_\_\_\_ Brugs-No. \_\_\_\_\_

Tomt-No. \_\_\_\_\_ Gade-No. \_\_\_\_\_



# Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Katrine Holm  
Ullevålsveien 85 A  
0454 OSLO

Dato: 08.11.2018

Deres ref.:

Vår ref.: 201215351-12  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh.: Simen Ellingsen Madsen

Arkivkode: 531

Byggeplass: GRØNVOLL ALLÉ 1B Eiendom: 130/143/0/0  
Tiltakshaver: Nenad Popovic Adresse: Martin Borrebekken vei 17, 0584 OSLO  
Søker: Katrine Holm Adresse: Ullevålsveien 85 A, 0454 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

## Ferdigattest - Grønvoll allé 1 B

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendringer og innsetting av trapp, mottatt 17.10.2018.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

### Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201215351			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	04.07.2012	1/3
Ny plan 01 og U1	E.02	06.11.2012	1/9
Ny fasade vest	E.04	06.11.2012	1/10

### Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

### Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter  
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.11.2018 av:

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler  
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder



www.oslo.kommune.no/pbe  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no  
www.byplanoslo.no

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

Sentralbord, tlf: 21 80 21 80  
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00  
Bankgiro: 1315.01.01357  
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Kopi til:

Nenad Popovic, Martin Borrebekens vei 17, 0584 OSLO, nenadpopovic555@hotmail.com



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

JAN BT  
Stensrudhavna 15  
2760 BRANDBU

Dato: 11.04.2014

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201401615-9  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh: May Holm

Arkivkode: 531

Byggeplass: GRØNVOLL ALLÉ 1E Eiendom: 130/143/0/0  
Tiltakshaver: Patrick Ekberg Sørensen Adresse: Grønvoll allé 1 E, 0663 OSLO  
Søker: JAN BT Adresse: Stensrudhavna 15, 2760 BRANDBU  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

---

## FERDIGATTEST - GRØNVOLL ALLÉ 1 E

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

---

Det vises til søknad om ferdigattest av 03.04.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

### Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 1.etasje	E 1	14.02.2014	5/5

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
3-ukersaker

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.04.2014 av:*

*May Holm - Saksbehandler  
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder*

For orientering om klageadgang, se [http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal\\_du\\_bygge/3\\_motta\\_svar\\_pa\\_soknad/klage\\_pa\\_vedtak/](http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/)

Kopi til:



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Patrick Ekberg Sørensen, Grønvoll allé 1 E, 0663 OSLO, [patrick.sorensen@bga.oslo.kommune.no](mailto:patrick.sorensen@bga.oslo.kommune.no)

Arbeidets art

Garasje.

Arbeidssted

Grenseveien 75/89

Matr.nr.

Gnr.130, bnr.143 E

J.nr.

70/3203

Byggherre

A/L Grönvold Borettslag,  
v/h.r.adv.I.C.Heuch Bugge,  
Stortingsgt.14,

Oslo 1.

Ansvarshavende

Driftsing.A.Oskarsen,  
Lörenveien 54,  
Boks 85,

Oslo 5.

GA/SP

Dato

20.oktober 1971

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Forbehold:

I henhold til bygningslovens § 85.



Bygningsinspektør  
G. Amundsen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.



## KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

**Vedtaksdato:** 22.04.2009

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [200411657](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

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

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.





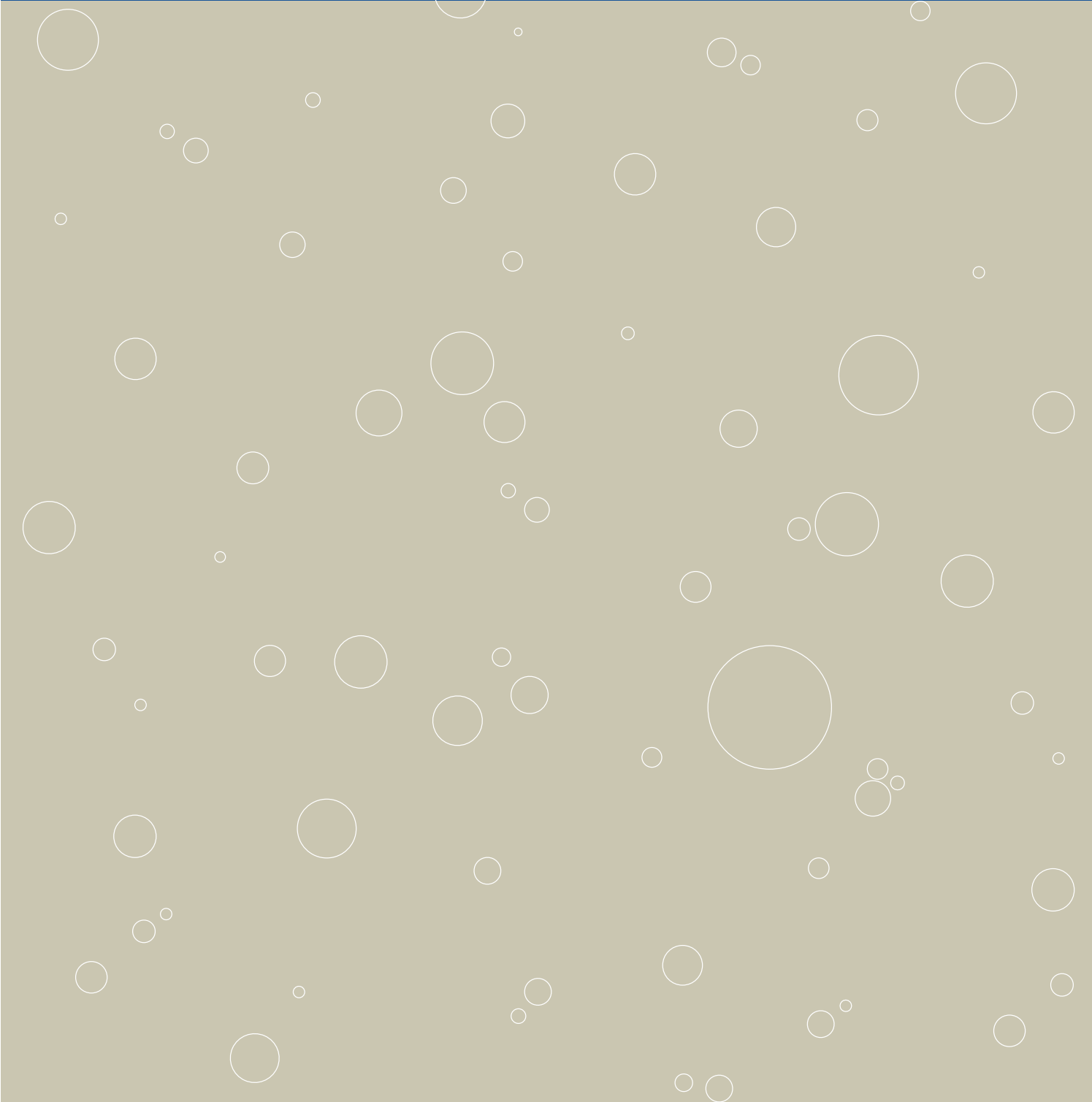
Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17  
Vedtatt 22.04.2009

## Kommunedelplan for torg og møteplasser



Plan- og  
bygningsetaten



# Forord

Kommunedelplan for torg og møteplasser ble vedtatt i Oslo bystyre den 24.04.2009. Planen består av mål, plankart (i fire deler: for indre Oslo, og ytre by vest, øst og syd), bestemmelser og retningslinjer. Dette dokumentet inneholder planen sammen med en planbeskrivelse.

I tillegg er det utarbeidet en "verktøykasse" eller eksempelsamling til hjelp og inspirasjon ved gjennomføring.

Det er en økende forståelse for betydningen av det offentlige rom som sosial møteplass. Større kulturelt og etnisk mangfold tilsier behov for møteplasser der ulikhetene gis rom til å være tilstede. Intensivert bruk av uterommene og pågående fortetting øker konkurransen om uterommene. Særlig viktig er det å sikre tilrettelegging for barn, unge, eldre og andre som i stor grad er henvist til uterommene i sitt nærmiljø.

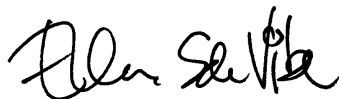
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler, og den fastlegger at nye utbyggingsprosjekter skal sørge for et godt tilbud av torg og møteplasser. Den omfatter ikke fellesarealer eller andre utearealer ment for privat bruk, og heller ikke overdekte torg i bl.a. kjøpesentre. Planen er en arealplan på et grovmasket nivå, det vil si det finnes mindre torg og møteplasser i planområdet som ikke vises i planen. Den gir heller ikke konkrete føringer for utforming av det enkelte torg eller den enkelte møteplass.

Kommunedelplanen er en del av "Vakker by – handlingsprogram for estetikk og god byarkitektur" Oppdraget å utarbeide en kommunedelplan for torg og møteplasser ble gitt av Byrådsavdeling for byutvikling høsten 2004. Plan- og bygningsetaten fikk ansvar for arbeidet, i nært samarbeid med bydelene og berørte etater. Planarbeidet ble varslet igangsatt den 04.08.2005. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 25. juni – 1. september 2007.

Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:  
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,  
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,  
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,  
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,  
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

Planen er utarbeidet av en prosjektgruppe med deltakere fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Friluftsetaten, Samferdselsetaten og Vann- og avløpsetaten. Plan- og bygningsetaten har hatt prosjektledelsen for arbeidet, med Torsten Glad som prosjektleder. Medvirkning med bydelene og lokalmiljøene i bydelene har vært viktig i planarbeidet. Resultatet fra en medvirkningsprosess med arbeidsmøter i hver bydel har stått sentralt i arbeidet.

Plan- og bygningsetaten  
Februar 2010



Ellen S de Vibe  
Etatsdirektør



Ole Petter Finess  
Avdelingsdirektør

# Innhold

Forord .....	3
1. Bystyrets vedtak .....	5
2. Planens mål.....	6
3. Planens bestemmelser og retningslinjer .....	7
4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser .....	13
5. Planbeskrivelse .....	18
6. Utfordringer .....	26
Litteraturliste .....	43
Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale .....	44

# 1. Bystyrets vedtak

Oslo bystyre behandlet den 24.04.2009, sak 107, forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser og fattet følgende vedtak:

”1. Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens §20-5, kommunedelplan for torg og møteplasser med mål og bestemmelser, som vist på plankart merket:

”Indre Oslo” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008

”Ytre by vest” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008

”Ytre by øst” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007

”Ytre by syd” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

2. Den endelige utformingen av parken på Filipstad må avgjøres i forbindelse med behandlingen av en reguleringsplan for området.

3. Kartbetegnelsen for Alnas utløp ikke skal godkjennes før etter endelig behandling av reguleringsplanen for dette område (Sydhavna og ev. Grønlia).

4. Samarbeidsavtalen mellom bydelene og Plan- og bygningsetaten må utvides slik at også saker som berører torg og møteplasser sendes til bydelene for uttalelse.

5. Kommunedelplanen med handlingsprogram skal rulleres og legges frem for bystyret hvert 4 år.

## R5.1e Samarbeid og medvirkning

Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

## 2. Planens mål

### Hovedmål

Planen skal tilrettelegge for etablering av nye og videreutvikling av eksisterende torg og møteplasser for hele Oslos byggesone utenom sentrumsområdet, og slik at det i hver bydel over en femårsperiode kan utvikles en lokal møteplass, lett tilgjengelig for beboerne.

### Delmål

#### Planen skal tilrettelegge for et bredt spekter av torg og møteplasser, det vil si:

- torg og møteplasser som gir rom for ulike aktiviteter og brukergrupper, herunder kunst og kultur, og gir rom for et mangfoldig og flerkulturelt byliv
- sørge for en god sammenhengende struktur av de ulike typene torg og møteplasser både for den tette byen og i ytre by
- tilrettelegge for barn og unges behov
- sikre at møteplassene får en universell tilgjengelighet
- trygge byrom
- sikre lokalklimatiske og økologiske forhold
- vektlegge estetikk og kvalitet i gjennomføring av tiltakene
- drøfte mulighetene for å øke tilgjengelig gategrunn

#### Planen skal fremme møteplassenes sosiale rolle i byen, det vil si:

- fremme tilhørighet, stedsidentitet og sosialt liv i tilknytning til byens møteplasser
- øke forståelsen for det offentlige rom som sosial arena

#### Planen skal tilrettelegge for gode prosesser i utvikling av torg og møteplasser, det vil si:

- gi en oversikt over hver bydels viktigste møtesteder
- utvikle en ”verktøykasse” som gir ideer til metoder, prosesser og løsninger for utvikling av torg og møteplasser
- gi et styringsverktøy som sikrer attraktive torg og møteplasser gjennom kommunens behandling av private reguleringsforslag og byggesaker
- utvikle gode samarbeidsprosesser mellom kommunens etater, bydeler og private utbyggere i forhold til å utvikle byens allment tilgjengelige møteplasser

# 3. Planens bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelsene er gitt i henhold til plan- og bygningslovens § 20-4.

## § 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

- "Indre Oslo" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- "Ytre by vest" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- "Ytre by øst" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
- "Ytre by syd" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

## § 2 Hensikt med planen

Kommunedelplanen skal sikre at alle deler av byggesonen utenfor sentrumsområdet har et allsidig, velfungerende og lett tilgjengelig tilbud av torg og møteplasser med høy estetisk kvalitet. Det skal tilrettelegges for ulike typer møteplasser og ulike måter å møtes for et bredt spekter av brukergrupper, og møteplassenes sosiale rolle skal fremmes samtidig med at viktige bevaringshensyn skal ivaretas. Planen skal tilrettelegge for velfungerende prosesser med sikte på et godt resultat ved behandling av plan- og byggesaker som berører torg og møteplasser. For torg og møteplasser hvor gjeldende reguleringsplan opprettholdes er denne en viktig premiss for utviklingen.

## § 3 Definisjoner i planen

"Torg og møteplasser" forstås som allment tilgjengelige uterom, det vil si felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten. De kan også ha andre viktige funksjoner i tillegg til å være torg og møteplasser. Torg og møteplasser er delt inn i:

1. Overordnede torg og møteplasser
2. Lokale torg og møteplasser

### § 3.1 Overordnede torg og møteplasser

"Overordnede torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom, som har rolle som møteplass for minst ett byområde. Som "byområde" forstås et område i byen som omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal.

Overordnede torg og møteplasser er underinndelt i:

1. "Torg/plass" er et bymessig utformet uterom, det vil si med en klart definert romlig avgrensning, som ofte utgjøres av bebyggelse.
2. "Annen overordnet møteplass" er vanligvis en park/friområde eller annet grønt rekreasjonsområde, hvor hele eller deler av arealet har en viktig rolle som møteplass.
3. "Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested" er en gate utenfor sentrum med blandet arealbruk og et variert handelstilbud. Gaten legges på hele eller store deler av strekningen til rette som møtested. Den er en viktig sammenbindende ferdselsåre til fots, den er viktig for kollektivnettet og for opplevelsen av bydelen. Gaten skal opprettholde sin rolle som ferdselsåre

i samsvar med vedtatte planer. Allment tilgjengelige sidearealer som vist på plankart (jamfør § 1), inngår i gaten.

4. "Overordnet forbindelse" er overordnede turveier og andre viktige gang- og sykkelbaserte forbindelseslenker til og mellom byens torg og møteplasser.

### § 3.2 Lokale torg og møteplasser

"Lokale torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom med betydning for et område som er mindre enn et "byområde", eksempelvis enkeltboligområder.

Utearealer tilknyttet skoler inngår som lokale torg og møteplasser. I indre Oslo inngår gågater, gatetun og andre fotgjengerprioriterte arealer i tilknytning til byromsstrukturen.

### § 3.3 Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

"Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" er område hvor det ved byutvikling skal etableres torg og møteplass(er) som del av ny allment tilgjengelig byromsstruktur.

### § 3.4 Område med behov for torg/møteplass

"Område med behov for torg/møteplass" er område vist på plankart, jamfør § 1, som i indre Oslo har mer enn 200 meter og i ytre by mer enn 300 meter (luftlinjeavstand) til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass.

## § 4 Planens rettsvirkning

Plankart (jamfør § 1) og tilhørende bestemmelser er bindende og gjelder som tillegg til tidligere vedtatte kommunedelplaner og reguleringsplaner. Planen erstatter allikevel tidligere vedtatt plan i de tilfeller som følger av liste og kart på side 39 - 43 i planrapport fra Plan- og bygningsetaten datert desember 2007 <sup>(1)</sup>. For torg/plass og annen overordnet møteplass framgår det av plankartet om gjeldende reguleringsplan opprettholdes eller settes til side. Til bestemmelsene er også knyttet veiledende retningslinjer for tiltak på og inntil planens torg og møteplasser, samt ved andre tiltak i byggesonen.

1. Liste og kart er gjengitt på side 13-17 i denne rapporten.

## § 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

### § 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

#### *Offentlighet*

I planer og tiltak som berører plassene vist på plankart, jamfør § 1, skal deres funksjon som allment tilgjengelige møtesteder prioriteres og videreføres. Møteplassenes sosiale og integrerende rolle skal vektlegges, og tiltak som forhindrer eller reduserer mulighetene for slik utvikling skal unngås. Inngjerding tillates ikke, med unntak av areal regulert for sambruk med barnehagers uteareal. Fysisk overdekking tillates ikke, med unntak av mindre paviljonger for bruk knyttet til funksjon som torg og møteplass. Tiltak på eiendommer som grenser til torg og møteplasser skal i størst mulig grad støtte opp om disse og søke å øke attraktiviteten og tilgjengeligheten, for eksempel ved tilrettelegging for varierte funksjoner, og for publikumsrelaterte funksjoner i 1. etasje (bakkeplan). Tydelige skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer skal tilstrebese, som ledd i å fremme bruk for alle.

#### *Biologisk mangfold/naturkvaliteter*

For områder innenfor torg og møteplasser som er registrert som viktige områder for biologisk mangfold i kommunens naturdatabase skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til naturinteressene. Størrelse, form og sammenheng mellom møteplassene skal styrke den stedegne faunas og floras livs- og spredningsmuligheter og bidra til å styrke grønnstrukturen.

#### *Kulturminner*

For torg og plasser, strøkgater, parker, gårdsanlegg med videre som er registrert i Byantikvarens gule liste over verneverdige bygg og anlegg, skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til kulturminneinteressene, og nye tiltak skal ivareta viktige bevaringshensyn. Søknads- og meldepliktige tiltak på disse arealene foreligger Byantikvaren for uttalelse før vedtak og realisering.

#### *Stedsidentitet*

Tiltak på torg og møteplasser skal ta utgangspunkt i stedlige karaktertrekk, som kultur- og naturlandskap, kulturminner og

historiske spor, bebyggelse, vann og vassdrag, grønnstruktur eller virksomheter, slik at lokal stedsidentitet styrkes og utvikles.

For torg og møteplasser ved sjø, vann eller vassdrag skal bruken av vann som rekreasjons- og formingselement vektlegges. Gamle elve- og bekkelukkinger skal søkes gjenåpnet.

### **Arealsikring**

Nye torg og møteplasser skal ha en minste størrelse på 1 dekar anvendbart nettoareal eksklusive kjøreareal, med en minste bredde på 25 meter. Arealet skal utgjøre ett sammenhengende areal, og ha en utstrekning og form som ivaretar møteplassens krav til at denne skal være åpen og allment tilgjengelig. Plassen skal hovedsaklig ikke ha større terrengfall enn 1:12, og bør i størst mulig grad grense til eller ha god romlig tilknytning til offentlig gate eller gang- og sykkelvei. Det bør legges til rette for sykkelparkeringsplasser på eller nær torg og møteplasser.

### **Tilrettelegging for bruk til ulike aktiviteter**

Torg og møteplass skal legges til rette for sammensatt og variert bruk for ulike brukere, innenfor rammene som er vist på kartet og omtalt i disse bestemmelsene. Barns behov og deres mulighet for samhandling med ungdom og voksne skal ivaretas særskilt. Torg og møteplasser skal legges til rette for opphold, ulike aktiviteter og lek på en måte som skal bidra til samhandling mellom mennesker. Bruken og intensiteten i bruken kan variere mellom områdene, og over året og døgnet. Plassering av returpunkt for avfall på torg og møteplasser kan godtas, forutsatt god utforming, som arkitektonisk inngår som en del av plassens helhet.

### **Universell utforming – tilgjengelighet**

Torg og møteplasser skal legges til rette slik at de blir tilgjengelige og anvendelige for alle, inkludert bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede, barn, eldre og ulike kulturelle grupper. Allmenn tilgjengelighet skal være en integrert del av alle fysiske tiltak på torg og møteplasser, slik at behovet for spesialløsninger for funksjonshemmede minimeres. Bestandige materialer og gode drifts- og vedlikeholdsrutiner skal sikre universell tilgjengelighet også vinterstid, og over lang tid. Klar og enkel organisering av plassene samt skilting og annen informasjon

skal bidra til bedret orientering i uterommet. Et godt og lett tilgjengelig tilbud til ulike service skal vurderes, enten ved å lokalisere det til plassen, eller ved gode gangforbindelser til service i tilstøtende byområder.

Sykkelparkeringsplass kan vurderes på torg og møteplasser, forutsatt at den ikke hindrer fotgjengerferdsel eller beslaglegger viktig oppholdsareal, og at viktige siktlinjer ivaretas. Nærhet til offentlig kommunikasjon skal utnyttes som ledd i å øke tilgjengeligheten. Tilstrekkelig allment tilgjengelige sittemuligheter skal legges til rette for økt aksjonsradius, fysisk aktivitet og sosial samhandling.

### **Trygge møtesteder**

Torg og møteplasser skal være trygge oppholdssteder, og dette skal særskilt tas hensyn til ved utformingen. Møteplasser skal gjennom organisering og utforming bidra til oversikt og sosial kontroll. Lokalisering av adkomster og publikumsfunksjoner skal bidra til dette. Møteplassene skal utformes slik at de stimulerer til variert bruk og aktivitet og oppleves som attraktive av ulike brukere. Bygninger skal henvende seg mot møteplassen og fasadeutforming med innganger på bakkeplan skal gi åpenhet og god belysning mot uterommet. Atkomster og ganglinjer gjennom møteplassen skal ha god belysning. Holdeplasser/stasjoner som vente- og oppholdsarealer for offentlig kommunikasjon skal i størst mulig grad lokaliseres slik at gangstrømmer bidrar til sosial kontroll og øker opplevelsen av trygghet både for reisende og andre over store deler av døgnet.

### **Bruk av vegetasjon og vann**

Ved opparbeidelse av torg og møteplasser skal bruk av vegetasjon vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelser gjennom året. Vegetasjon skal benyttes aktivt som et arkitektonisk og identitetsskapende element men samtidig ikke bidra til å skape utrygghetsfølelse. Det skal i hvert enkelt tilfelle vurderes hvordan vegetasjon kan bidra til å styrke byens sammenhengende grønnstruktur. I de tilfeller hvor torg og møteplasser berører områder hvor det er mulig med gjenåpning av vassdrag, skal dette utnyttes som opplevelses- og estetisk element. Utvikling og oppgradering av plasser skal legges til rette for slik gjenåpning. Håndtering av overflatevann skal som regel skje lokalt og utnyttes som opplevelses- og estetisk element.

### **Sol-, lys- og lokalklimaforhold**

Gode solforhold på oppholdsarealer skal tilstrebes, slik at de ved vår/høstjevndøgn kan bli solbelyst minst 4 timer. Gode lokalklimatiske forhold uten vindkorridorer skal sikres slik at det stimuleres til opphold og bruk over så store deler av året som mulig. Belysning skal sikre at alle oppholds- og ferdselsarealer til enhver tid er godt opplyst.

### **Støy/forurensing**

Torg og møteplasser skal lokaliseres, planlegges og utformes slik at ulempene fra støy og forurensing minimeres. Rennende vann skal vurderes brukt som avbøtende tiltak. Terrenginngrep og bruk av vegetasjon, levegger eller mindre bygningsvolumer/-installasjoner skal også vurderes brukt som skjermingstiltak. Tiltakene skal ikke hindre sikt, oversikt eller føre til redusert tilgjengelighet.

### **Tilrettelegging for sitteplasser**

Alle overordnede møteplasser og torg skal ha minimum 3 ulike allment tilgjengelige sittegrupper, plassert slik at det om sommeren er mulig å velge plassering i sol eller skygge. Skjermingstiltak mot vind, nedbør, støy og eksos skal vurderes. Ved vår/høstjevndøgn skal sitteplassene kunne ha minst 4 timer sollys. Det skal også være mulig å bruke noen sitteplasser om vinteren. Sittegruppene bør både ivareta behov for ro og orienteres mot områder med aktiviteter.

### **Teknisk service**

Torg og møteplasser skal, dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig, opparbeides med avfallsbeholdere, toaletter, mottak for engangsgriller osv, slik at de fremstår som brukervennlige og innbydende steder.

### **Utforming og materialbehandling**

Utforming og materialbehandling skal oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet, slik at møteplassene tåler intensiv bruk i mange år, og slik at drift og vedlikehold blir så enkel og rasjonell som mulig.

### **Krav til dokumentasjon**

Det skal i reguleringsplan og søknad om rammetillatelse for torg og møteplass dokumenteres hvordan disse bestemmelsene foreslås oppfylt. Kommunen kan gi nærmere anvisning om innhold i dokumentasjon, herunder evt. krav til stedsanalyser, byromsstudier, barns og unges behov, sol- og

skyggediagram, målinger av trafikkmengder, støy osv.

### **R5.1 Retningslinjer for utvikling.**

**R5.1a Norm for avstand til torg og møteplasser**  
Befolkningen i hele byggesonen bør ha tilgang til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass innenfor en luftlinjeavstand på:

- 200 meter i indre Oslo
- 300 meter i ytre by.

Område hvor det ifølge disse kriterier er mangel på torg og møteplass er vist på plankartet som "område med behov for torg/møteplass".

### **R5.1b Innenfor "område med behov for torg/møteplass"**

Ved planforslag og søknad om rammetillatelse innenfor "område med behov for torg/møteplass" på plankartet bør torg og møteplass ivaretas slik:

- For utbygging som omfatter mer enn 20 000 m<sup>2</sup> BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres minst ett torg eller en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang- og sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det dokumenteres spesielt hvordan tiltaket kan bidra til å avbøte områdets mangel på allment tilgjengelig plass. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.
- For utbygging som omfatter inntil 20 000 m<sup>2</sup> BRA (areal under terreng medregnes ikke), kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
- For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

### **R5.1c Innenfor øvrige områder i byggesonen bør torg og møteplass ivaretas slik:**

- For utbygging som omfatter mer enn 40 000 m<sup>2</sup> BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres

minst ett torg/en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.

- For utbygging som omfatter mindre enn 40 000 m<sup>2</sup> BRA (areal under terreng medregnes ikke) kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
- For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

#### **R5.1d Inntil torg/møteplass**

Planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører overordnet torg eller møteplass bør bidra til at plassen utvikles i samsvar med bestemmelsenes § 5. Publikumsrettede funksjoner bør lokaliseres i 1. etasje mot plassen, med gangatkomst fra plassen. Innkjøring til varelevering og parkeringsanlegg bør legges utenom plassen. Utforming av bebyggelse som fører til vesentlig begrensning av solinnfall på plassen eller øking av vind bør unngås. Terrengbearbeiding bør ta hensyn til eksisterende gate- og byromsstruktur. Konsekvenser av plan/tiltak bør beskrives og vurderes for hele plassen, både for plassens rolle som torg/møteplass for offentligheten, og funksjonelt og arkitektonisk. Tiltak for å opprettholde og styrke plassens funksjon som møteplass beskrives og vurderes.

#### **R5.1e Samarbeid og medvirkning**

Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får

gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programerings- og forprosjektstadiet.

#### **§ 5.2 Torg/plass**

For torg/plass i sentre som er regulert til byggeområde opprettholdes gjeldende reguleringsplan, med supplering av disse bestemmelsene. Torg/plass kan etableres på del av arealet. Utforming og materialbehandling av torg/plass skal være bymessig, både i indre og ytre by. Dette innebærer at torg/møteplass skal utformes som et klart definert og opparbeidet område med kvalitativt høy materialstandard. Overganger mellom torg/plasser og private utearealer skal være entydige. Materialbruk og høydeforskjeller kan bidra til tydeligere lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private utearealer.

#### **R5.2 Retningslinjer for tiltak**

Torghandel, uteservering og temporære arrangementer kan vurderes, innenfor rammen av øvrige krav i disse bestemmelsene. Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved torg/plass søkes tilrettelagt med publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot uterommet. Som ledd i å frigjøre torg/plass fra overflateparkering kan parkering vurderes under torg/plass, dersom dette samsvarer med kommunens parkeringspolitikk.

#### **§ 5.3 Annen overordnet møteplass**

I annen overordnet møteplass tilrettelegges for allsidig, gjerne varierende rekreasjonsbruk. Det skal legges vekt på tilrettelegging for ikke organisert bruk.

Innenfor annen overordnet møteplass kan avgrensede arealer legges til rette og utvikles for allsidig rekreasjonsbruk.

#### **R5.3 Retningslinjer for tiltak**

Etablering av parselhage innenfor annen overordnet møteplass kan vurderes, dersom gjenværende areal er egnet og stort nok for å ivareta kvaliteter som forutsatt i 5.1. Parselhager vurderes som viktig integrasjons- og møteplassarena i bydelene.

#### **§ 5.4 Strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested**

Tiltak i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal bygge opp om gatens rolle slik den er beskrevet i § 3. Fotgjengerne skal sikres god tilgjengelighet til offentlig transport. Plasser/byrom langs gatene skal utformes for å ivareta funksjonen som møteplass og velfungerende fotgjengerforbindelse. Søknads- eller meldepliktige tiltak, for eksempel plattinger og teltkonstruksjoner, tillates ikke i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested. Gaten skal opparbeides bymessig, se § 5.2.

#### **R5.4 Retningslinjer for tiltak knyttet til tilgrensende funksjoner/formål**

*Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested bør ha publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot gaten. Private/felles utearealer foran bygg og anlegg skal i høyder og materialbruk gi tydelig lesbare overganger til gaten.*

*Ved planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal konsekvenser beskrives og vurderes for hele den delen av gaten som etter kommunens skjønn er relevant i denne forbindelsen.*

#### **§ 5.5 Overordnet forbindelse**

Utvikling av overordnet forbindelse skal bidra til et nett av trygge, vakre, innbydende og sammenhengende gangbaserte forbindelser til og mellom byens torg og møteplasser. Trasévalg og geometri for ny overordnet forbindelse skal som regel underordne seg landskapets hovedtrekk. Broer, utsiktspunkter, steder langs vann og vassdrag og andre spesielle steder langs forbindelsen skal vektlegges særskilt som møteplasser, ved tilrettelegging og utforming.

#### **§ 6 Lokale torg og møteplasser**

Ved planer og tiltak på lokale torg og møteplasser skal disse utformes med samme kvalitet som angitt i § 5.1. Det skal dokumenteres hvilke konsekvenser planen/tiltaket har for plassen, og hvordan plassens funksjon som møteplass ivaretas.

#### **§ 7 Områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling**

Innenfor slike områder skal det ved utbygging knyttet til byutvikling etableres torg/møteplasser med kvalitet som angitt i § 5. Plassene skal behandles i stedsanalyse og sikres som friområde eller offentlig trafikkområde/torg – plass i reguleringsplan for områdene. De skal normalt ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. Der hvor prinsipplassering av torg/møteplass er vist på plankartet, skal dette være retningsgivende for plasseringen ved detaljplanleggingen. I områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling skal tilstøtende byområdes behov for torg/møteplass vurderes og tas hensyn til ved planlegging for byutvikling.

Torg og møteplasser skal ivaretas slik:

- Dersom ikke annet er fastlagt i reguleringsplan, skal det for utbygging som omfatter mer enn 20 000 m<sup>2</sup> BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 m<sup>2</sup> BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
- For utbygging inntil 20 000 m<sup>2</sup> BRA (areal under terreng medregnes ikke) skal sikring og etablering av minst ett torg/én møteplass med kvaliteter i henhold til disse bestemmelsene sikres. Størrelsen på arealet vurderes nærmere.

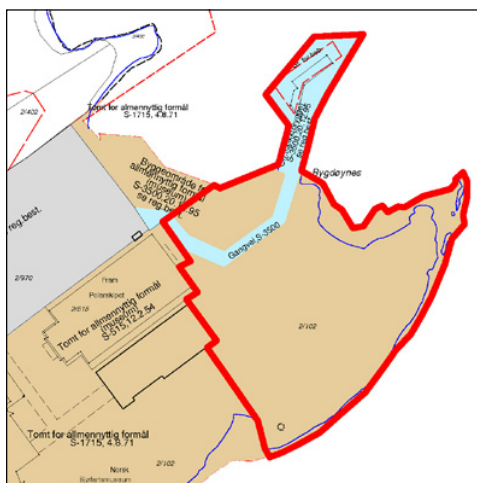
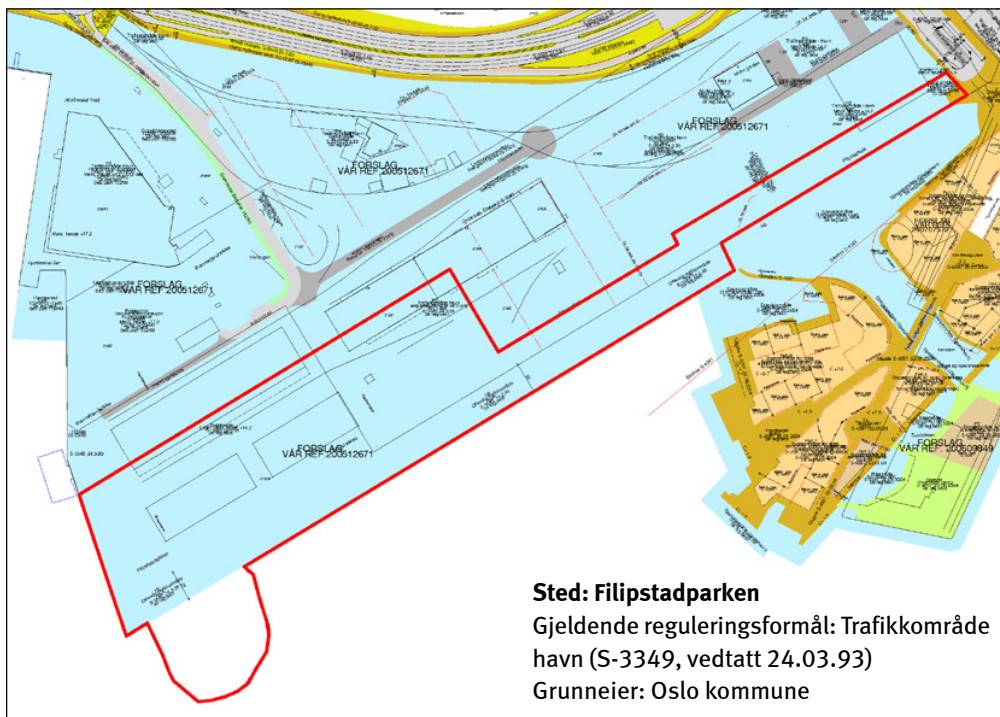
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terrengbrattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Kommunen kan kreve at et større areal avsettes dersom dette vurderes som nødvendig i det aktuelle området.

## 4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser

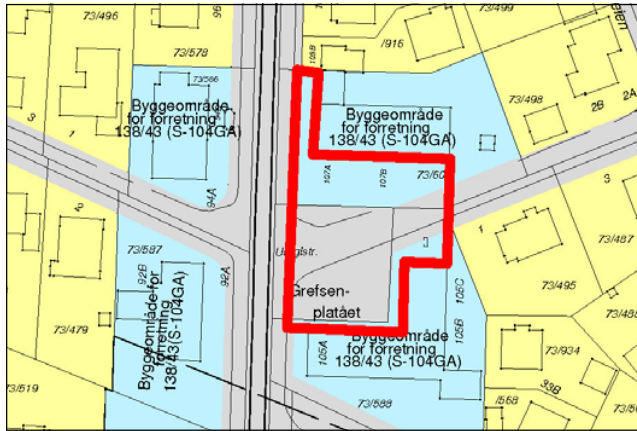
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens ”bygeområde (torg/plass)” eller ”bygeområde (annen overordnet møteplass)”. På utsnittene av reguleringskartet vises avgrensingen av de områder hvor reguleringsplanen er tilsidesatt.

Innenfor disse arealene vil kommunedelplanens arealbruk gjelde foran reguleringsplanen, men den opphever ikke reguleringsplanen formelt. Dette må gjøres i et eget vedtak, eller i forbindelse med at ny reguleringsplan vedtas.

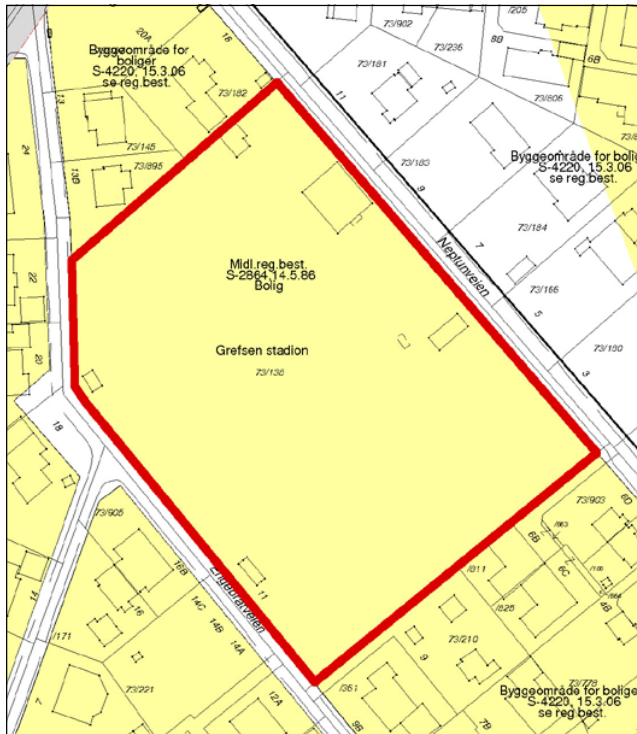
### Bydel Frogner





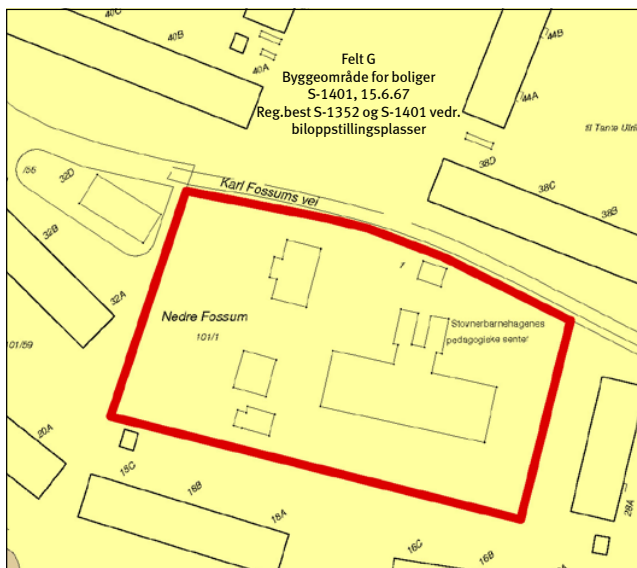


**Sted: Grefsenplatået**  
 Gjeldende reguleringsformål:  
 Byggeområde forretning  
 (S-104GA)  
 Grunneiere: Veigrunn, private



**Sted: Grefsen stadion**  
 Gjeldende reguleringsformål:  
 Byggeområde bolig  
 (midlertidige reguleringsbestemmelser, S-2864, vedtatt 14.05.86)  
 Grunneier: Oslo kommune

**Bydel Stovner**

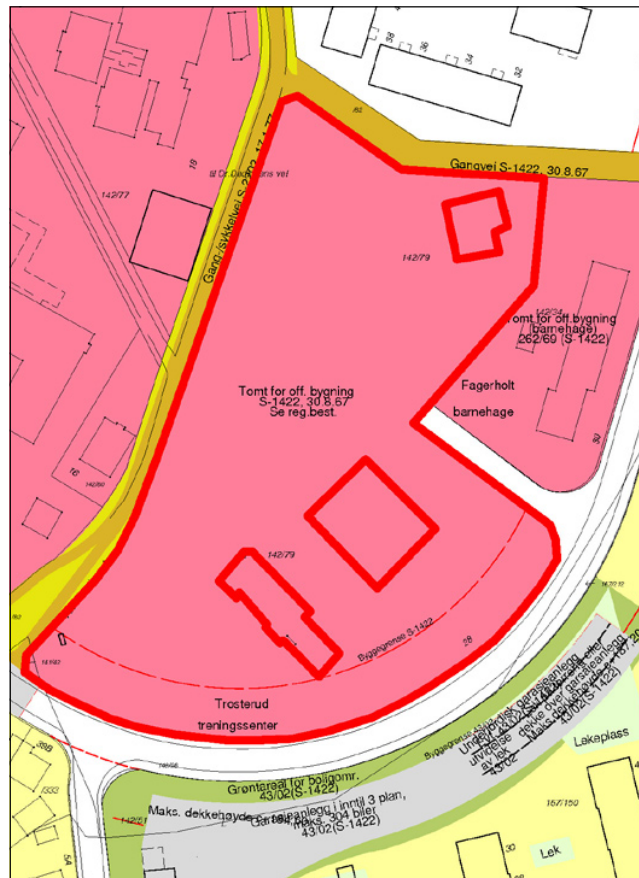


**Sted: Nedre Fossum gård**  
 Gjeldende reguleringsformål:  
 Byggeområde bolig  
 (S-1401, vedtatt 15.06.67)  
 Grunneier:  
 Omsorgsbygg Oslo KF

## Bydel Alna

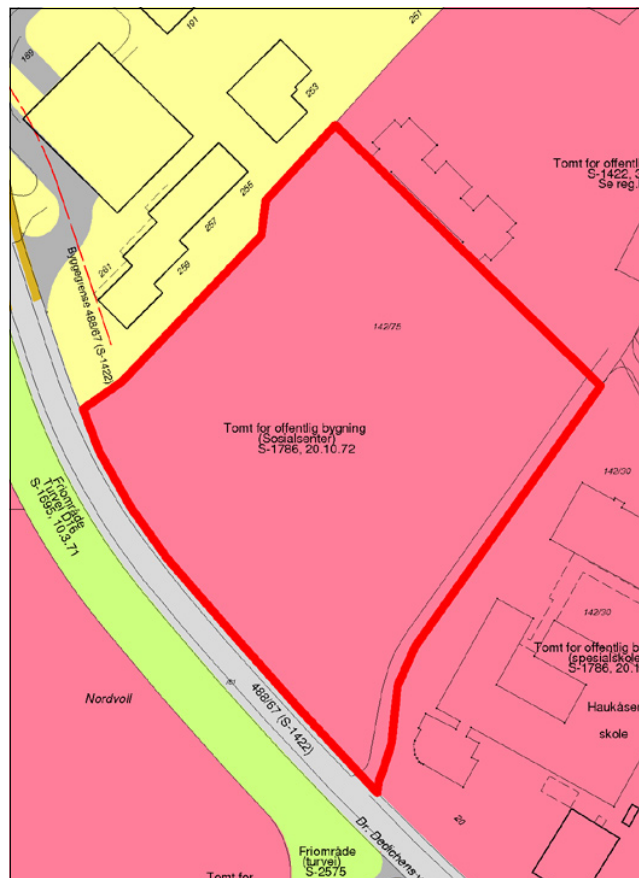
### Sted: Trosterudvillaen

Gjeldende reguleringsformål:  
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)  
Grunneier: Oslo kommune

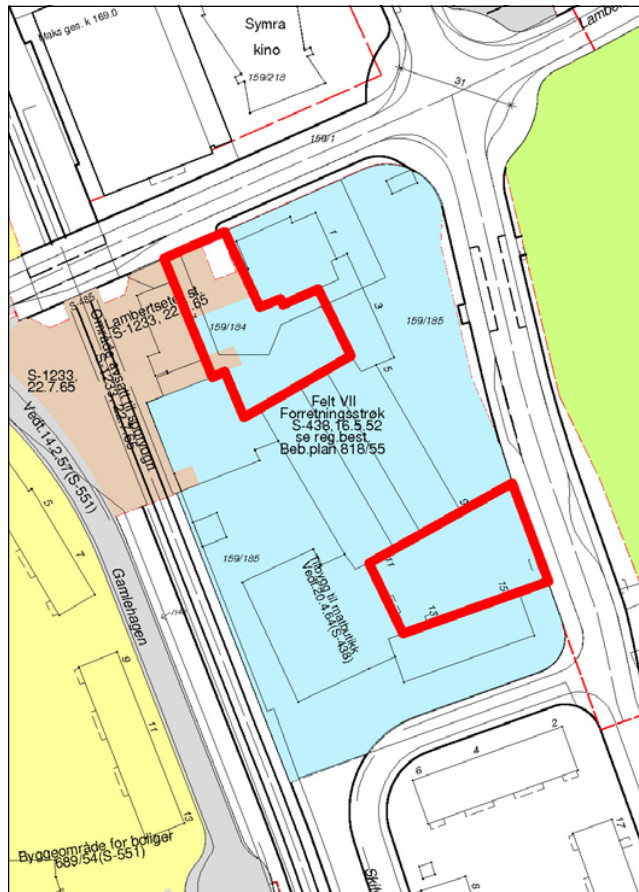


### Sted: Haugerudparken

Gjeldende reguleringsformål:  
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (sosialsenter) (S-1786, vedtatt 20.10.72)  
Grunneier:  
Omsorgsbygg Oslo KF

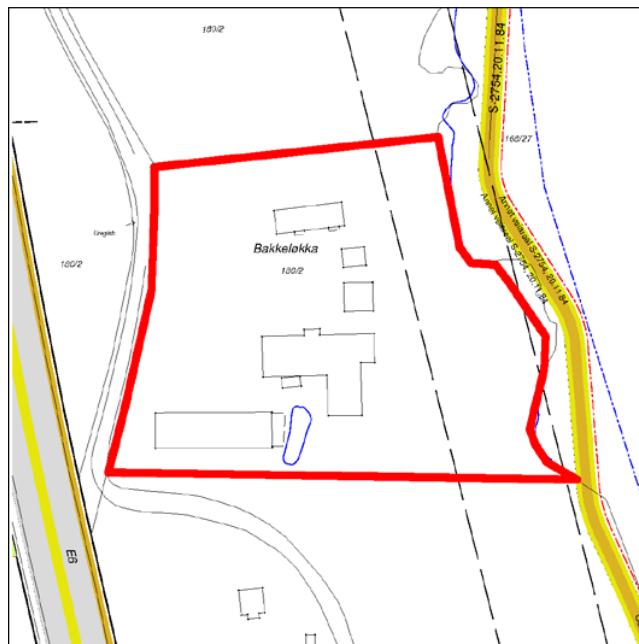


## Bydel Nordstrand



**Sted: Lambertseter torg**  
Gjeldende reguleringsformål:  
Byggeområde – forretningsstrøk  
(S-438, vedtatt 16.05.52) og  
trafikkområde  
(Lambertseter stasjon)  
(S-1233, vedtatt 22.07.65)  
Grunneiere:  
OBOS Forretningsbygg AS,  
Langbølgen Borettslag

## Bydel Søndre Nordstrand



**Sted: Bakkeløkka**  
Gjeldende reguleringsformål:  
Uregulert  
Gjeldende arealbruk:  
Byggeområde næringsområde  
i kommunedelplan for nærings-  
korridor Oslo syd (Kdp. nr. 7,  
vedtatt 26.05.93)  
Grunneier: Oslo kommune

# 5. Planbeskrivelse

## Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

Tabellen nedenfor gir en skjematisk oversikt over hvordan kommunedelplanen henger sammen med andre aktuelle planer som er vedtatt eller under arbeid pr. oktober 2009.

### Sammenheng med andre planer og annet planarbeid – status pr. oktober 2009

Planoppgave	Vedtatt år/ under arbeid	Type sak	Geografisk avgrensing	Premiss for kdp t+m	Gir mål for kdp t+m	Koordinert med kdp t+m	Kdp t+m kan gi føringer
Oslomiljøet – byøkologisk program	2003	Politisk program	Oslo	X	X		
Kommuneplan 2008	2008	Kommuneplan	Oslo		X		
Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012	2009	Kommunal plan	Oslo	X	X		
Grøntplanen (revisjon)	Under arbeid	Kommunedelplan	Oslo			X	(X)
Kdp Alna miljøpark	Under arbeid	Kommunedelplan	Langs Alna				X
Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo	Under arbeid	Kommunedelplan	Indre Oslo			X	X
Samarbeidsprosjektet ”Levende Oslo”		Samarbeidsprosjekt Oslo kommune og private aktører	Sentrum + +			X	X
Fjordbyplanen	2008	Planprogram	Sjøfronten	X		X	
Helhetlig utviklingsplan for Groruddalen (HUG)	2006	Ikke lovfestet strategiplan	Groruddalen	X	X		
Strategisk grønnstrukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Groruddalen	X	X		
Vedtatte reguleringsplaner/kommunedelplaner (kdp) for avgrensede områder	Vedtatt	Reguleringsplaner/kdp	Ulike delområder	X			
Reguleringsplaner under arbeid	Under arbeid	Reguleringsplan	Ulike delområder			X	X
”Vakker by”	2005	Handlingsprogram	Oslo		X		
Designmanual for Oslo – Indre by. Versjon 01	Under arbeid	Handlingsprogram	Oslo			X	X
Gatebruksplanen	Under arbeid	Handlingsprogram	Sentrum + Hausmannskvartalene			(X)	(X)
Program for gateopprusting – Indre Oslo	Revideres	Handlingsprogram	Indre Oslo				X
Stasjoner og tilgjengelighet T-bane (T-baneprosjekt)		Handlingsprogram	Oslo			X	X
Belysningsplan for Oslo	Under behandling	Ikke lovfestet plan	Sentrum + +			X	X

## Sammenhengen til kommunedelplan for blå-grønn struktur i byggesonen (Grøntplanen)

Gjeldende Grøntplan ble vedtatt i desember 1993 og er under revisjon. Et revidert planforslag var lagt ut til offentlig ettersyn juni – september 2009.

Grøntplanen omfatter til dels de samme arealene som kommunedelplan for torg og møteplasser. Planene har begge fokus på rekreasjon, parker og turveinett. Grøntplanen er likevel mer rettet mot fysisk utfoldelse og naturopplevelser enn kommunedelplan for torg og møteplasser. Denne understreker de sosiale aspektene ved rekreasjon, og tilrettelegging og utforming av plasser for å fremme god samhandling mellom mennesker. Grøntområdenes rolle som naturområder og tema biologisk mangfold omhandles i hovedsak i Grøntplanen.

De samme arealene kan altså inngå i begge planene, men med ulikt hovedfokus, og derfor med ulike bestemmelser. I slike tilfeller gjelder begge sett av bestemmelser.

## Planens innhold

### Planen har to hovedfokus:

**1. Planen gir en struktur av torg og møteplasser** som består av nye og eksisterende møteplasser, og forbindelser dem imellom. Torg og møteplasser både på overordnet og lokalt nivå inngår i strukturen. Arealbruken gis for de fleste plassene med juridisk bindende virkning, og det knyttes bestemmelser og retningslinjer til dem, for å sikre god tilrettelegging og kvalitet.

**2. Planen stiller krav til torg og møteplasser for nye utbyggingstiltak.** I utpekte ”områder for etablering av torg og møteplasser ved byutvikling” formuleres disse kravene som juridisk bindende bestemmelser som må følges opp i reguleringsplan, mens de for øvrig gjelder som veiledende retningslinjer.

### Planen fastlegger fem typer torg og møteplasser

Planen vektlegger spesielt ”overordnede torg og møteplasser”, som omfatter allment tilgjengelige uterom som er møteplass for minst ett byområde. ”Byområde” omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel.

Eksempel på ”byområder” er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal. Følgende typer torg og møteplasser er fastlagt, hvorav de fire første er definert som overordnede:

- **Torg/plass**, som i stor grad er det vi forbinder med bymessige plasser i indre Oslo og knyttet til sentra i ytre by. Ofte er den avgrenset av bebyggelse, eller eventuelt en annen klar fysisk avgrensning.

- **Annen overordnet møteplass**, som i hovedsak er grøntområder i sin funksjon som møteplasser. Dette kan være parker, store aktivitets-/lekeplasser for barn, større idrettsanlegg, skolehager, grøntområder langs byens største vassdrag, gårdsanlegg i først og fremst ytre by.

Grøntområdenes rolle som møteplasser er forskjellig i indre og i ytre by. I indre Oslo utgjør både torg/plasser og grøntområder ofte klart avgrensede arealer, som helt eller til stor del fungerer som møteplasser. I ytre by er grøntstrukturen mange steder sammenhengende, og møteplassene utgjør mindre, fysisk ikke klart avgrensede arealer inne i grøntområdene. Konsentrasjonen av ulike aktiviteter, gjerne også inntil skoler og andre lokale funksjoner, kan utgjøre grunnlaget for møteplassen. Også grøntområdene langs de åtte viktigste vassdragene i byen (Ljanselva, Alna, Akerselva, Ellingsrudelva, Hoffselva, Makrellbekken, Mærradalsbekken, Lysakerelva) har samme karakter av grøntdrag med punktvis møteplasser.

Grøntområdene langs Oslos vassdrag, langs fjorden, og også andre grøntområder, er sentrale for byens biologiske mangfold. Tilrettelegging av møteplasser og ferdsel i disse områdene må avveies mot naturverdiene. Dette gjelder særlig hvor torg og møteplasser berører områder i kommunens naturdatabase, se eget vedlegg ”Temakart naturområder”. Nærheten til vann er også viktig for byens særpreg og identitet, og ferdsel og opphold ved sjøen og vassdragene er en viktig kilde til opplevelser.

- **Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested** er en gate utenfor sentrum med høy grad av sentralitet og et variert handelstilbud. De har en viktig funksjon som møtested på hele eller deler av strekningen, men også som viktige transportåre for offentlig transport. Til slik gate defineres

i denne planen også tilstøtende allment tilgjengelige sidearealer som skal tilrettelegges og utformes for å øke gatens attraktivitet som møtested.

- **Overordnet forbindelse** er en overordnet turvei eller annen viktig fotgjengerforbindelse til og mellom byens torg og møteplasser. Viktige er også forbindelsene langs sjøen og vassdragene. Det er de overordnede forbindelsenes rolle som sammenknytning av møteplasser, eller i rollen av selv å være møteplass, som er begrunnelsen for at de tas med i dette planforslaget.

- **Lokalt torg/møteplass** er en plass som er viktig som bruksområde for et mindre område enn et "byområde". Disse plassene er utpekt dels som et resultat av medvirkningsprosessen i bydelene, i indre Oslo supplert med en analyse på ortofoto av eksisterende og potensielle plassrom. Innspill fra publikum er også vurdert. Skolegårder er definert som lokale møteplasser.

#### **Kriterier for utpeking av overordnede torg og møteplasser i planen**

Både overordnede og lokale torg og møteplasser er viktige for sine brukere. Ofte har de både overordnede og lokale roller. Det har likevel vært vurdert som fornuftig med en prioritering av det store antallet plasser (totalt over 1000), slik at materialet blir lettere håndterbart ved bruk og oppfølging av planen. Inndelingen kan være et utgangspunkt for prioritering av gjennomføring av nye eller oppgradering av eksisterende møteplasser.

Som grunnlag for inndelingen i overordnede og lokale torg og møteplasser i planen ligger en vurdering av følgende forhold:

- rolle: steder som har en rolle som møteplass for et "byområde" som er større enn et "boligstrøk" men mindre enn en bydel
- størrelse: områdene må ha en viss størrelse som gir rom for en viss bredde i mulig aktivitetstilbud. Nødvendig størrelse antas å være større i ytre enn i indre by
- avstand til møteplass: avstand fra bolig/ arbeidsplass til møteplass må være så kort at plassen oppleves tilgjengelig og blir brukt. Avstanden antas å kunne være noe større i ytre enn i indre by. Den må korrigeres for vesentlige barrierer
- alle møteplasser langs Oslos åtte hovedvassdrag er i utgangspunktet definert som overordnede

- idrettsanlegg med kunstgressbane defineres som overordnede møteplasser
- tilgjengelighet til et byområde og grad av offentlighet
- lokale prioriteringer: ønsker fra bydelene
- lokalt behov I: vurdering av bydelens særskilte behov og utfordringer knyttet til bl.a befolkningssammensetning, bystruktur og lignende
- lokalt behov II: vurdering av bydelens behov knyttet til prioriterte grupper (barn, unge, eldre osv.)
- gjennomførbarhet: de samarbeidende etatenes vurdering av gjennomførbarhet/samsvar med prosjekter på gang
- forhold til reguleringsstatus: forslaget bør ikke være i strid med nylig vedtatt reguleringsplan (til f.eks. byggeområde)
- et håndterbart antall overordnede plasser per bydel er anslått til mellom 15 og 25

#### **Juridisk bindende bestemmelser skal sikre høy kvalitet og tilrettelegging for ulike bruk.**

Det er fastlagt dels generelle bestemmelser som gjelder alle torg og møteplasser, dels bestemmelser som knytter seg til de enkelte typer plasser. Etablering av nye allment tilgjengelige møteplasser ved større utbyggingsprosjekter sikres også i bestemmelsene.

Bestemmelsene skal sikre høy kvalitet ved bl.a. offentlig tilgjengelighet, biologisk mangfold, stedsidentitet, minste arealstørrelse, tilrettelegging for variert bruk og for ulike brukere, universell utforming, trygghet, vegetasjon og vann, sol-, lys- og klimaforhold, frihet fra støy og forurensing, tilrettelegging for sitteplasser.

#### **Planen omfatter både eksisterende og nye torg og møteplasser**

De fleste eksisterende torg og møteplasser er planmessig sikret fra før. Vanligvis er de regulert til trafikkområder eller friområder. Men reguleringsbestemmelsene har oftest lite fokus på plassene som møteplasser, og de suppleres derfor med denne planens bestemmelser. I planen er disse torg og møteplassene vist som "**Eksisterende torg/møteplass – reguleringsplan opprettholdes**". Dette gjelder også i de situasjoner hvor torg og møteplasser er regulert til byggeområder, med bestemmelser og eventuelt byggegrenser som sikrer offentlig tilgjengelig areal. I de fleste slike tilfeller anses torg/møteplass sikret, supplert med kommunedelplanens bestemmelser.

I sentre som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygde del av tomta, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra, er det gitt en bestemmelse om dette.

Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

Enkelte eksisterende torg og møteplasser er ikke sikret planmessig og sikres i denne planen. De er fastlagt som **"ny eller eksisterende plass – reguleringsplan tilsidesettes"** som også omfatter nye plasser. I de tilfeller det gjelder en eksisterende plass kan den være uregulert eller regulert til byggeområde men ikke bygd ut. I disse tilfellene settes gjeldende reguleringsplan til side og erstattes av denne planen, med sine bestemmelser og retningslinjer. Kartet under viser en samlet

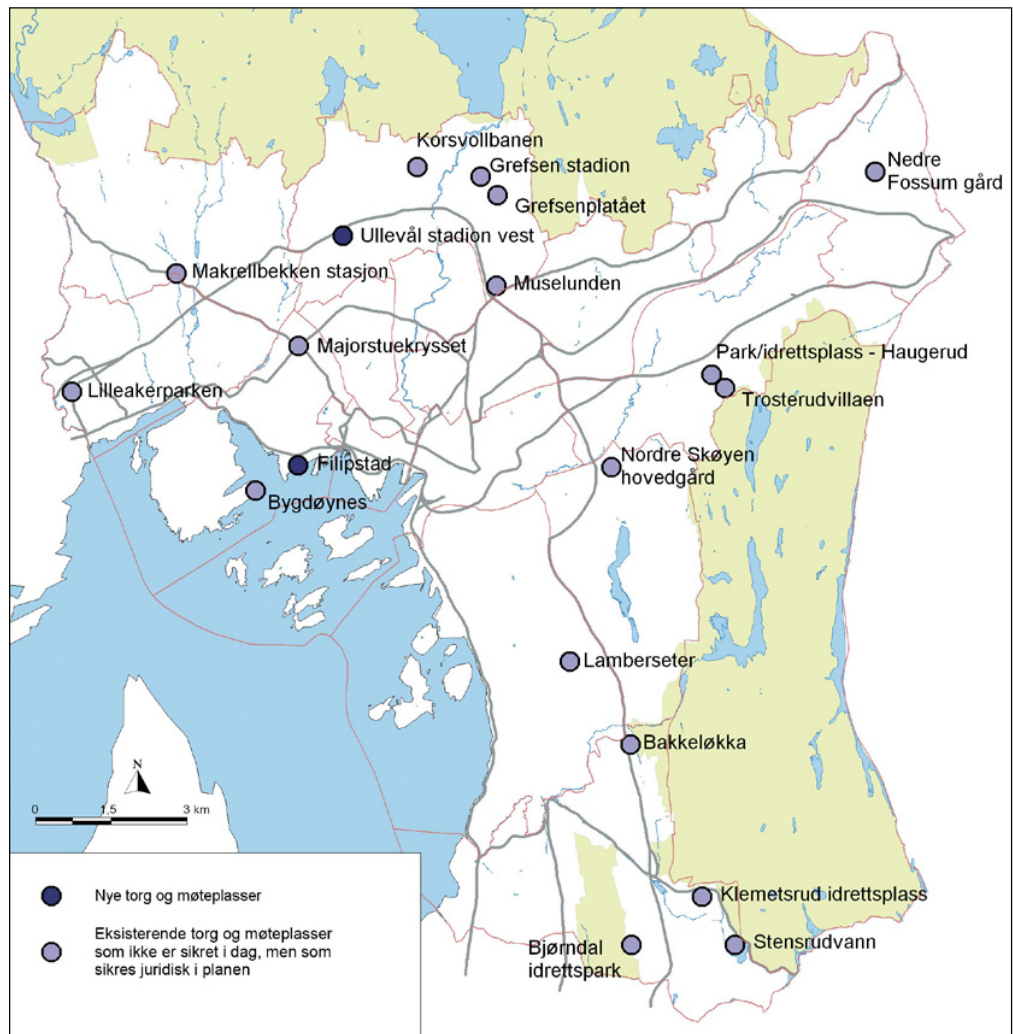
oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

På side 13 - 17 er vist de torg og møteplasser hvor reguleringsplan er satt til side og erstattes av foreliggende plan.

### Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

For å sikre at behov for torg og møteplasser blir ivaretatt ved nye utbyggingsprosjekter er det definert "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" som er fastlagt som byggeområder med bindende bestemmelser. Dette er områder hvor det foreligger vedtak eller forslag om byutvikling, og hvor det pågår eller kan forventes bli satt i gang planlegging, og hvor et viktig moment er at det skal etableres torg og møteplasser som del av en ny allment tilgjengelig byromsstruktur. Hensikten med bestemmelsen er ikke å fastlegge områder hvor det skal skje byutvikling, men hvor en eventuell byutvikling vil utløse krav til torg/møteplasser.

Oversikt over nye og eksisterende torg og møteplasser som sikres juridisk i planen.



I enkelte av områdene er torg og møteplasser fastlagt konkret, i enkelte er de vist som prinsipp, og i enkelte er plassering og omfang ikke avklart. Dette framgår av plankartene. Avgrensingen av områdene er vurdert og eventuelt justert i forhold til om krav om torg og møteplasser er relevant. Følgende område-typer er tatt med:

- knutepunktområder ifølge kommuneplan 2004
- områder med vedtatte områdeprogram
- områder for regulering til ”bymessig utvikling” som del av småhusstrategien fra 1997
- område for ”Områdeanalyse Sinsen”
- øvrige stasjonsnære områder med utviklingspotensial, se Plan- og bygnings-etatens utredningsforslag ”Boligutvikling i stasjonsnære områder” datert februar 2006
- Filipstad innenfor fjordbyområdet
- ”institusjonelle utviklingsområder” i forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo
- enkelte andre utviklingsområder (bl.a. Majorstulokket, Kværnerbyen, Bjerke – Løren osv.)

Bestemmelsene som knyttes til ”områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling” stiller krav om at det skal sikres minst et torg/én møteplass for hver 20 000 m<sup>2</sup> BRA i bebyggelsen, med et areal på minst 5 % av bruksarealet. Minste størrelse på et torg/én møteplass skal være 1 daa, som også er 5 % av 20 000 m<sup>2</sup>.

En grov gjennomgang av enkelte aktuelle utviklingsprosjekter viser at størrelsen på offentlig tilgjengelige torg og møteplasser varierer mye, liksom arealandel avsatt til formålet. I større prosjekter (over 100 000 m<sup>2</sup> BRA) er det som regel avsatt areal til formålet. I Lodalen – Kværnerområdet er andelen offentlig plass/park i underkant av 7 %, i Ensjø ca. 17 % pluss gater og i Bjørvika 39 % pluss gater. I mindre prosjekter (mellom 5000 m<sup>2</sup> og 40 000 m<sup>2</sup>) er det ofte ikke satt av offentlig tilgjengelig plass i planen, noe som kan ha med den konkrete situasjonen å gjøre.

Et byggs BRA sier vanligvis noe om bruksintensiteten, det er konkret og lett forståelig, og er derfor vurdert som et gunstig grunnlag for å stille krav om torg og møteplasser.

Minstekravet på 1 daa areal for nytt torg/møteplass og en minste bredde på 25 m antas å kunne sikre nok størrelse til at man kan få en viss variasjon i typene aktiviteter, og samtidig unngå opplevelse av privatisering av arealet. Eksempler på plasser på omtrent denne størrelsen er Knud Knudsens plass på St. Hanshaugen og den runde plassen på Dobloug-løkka.

Bestemmelsen om torg/møteplass i nye prosjekter gjelder i tillegg til krav om felles utearealer knyttet til boligutbygging, fordi det er arealer med i stor grad ulik rolle.

#### **Områder med behov for torg og møteplass**

er vist på plankartene og er gitt veiledende retningslinjer som skal fokusere på behovet og på hvordan det kan imøtekommes. Som utgangspunkt er valgt en norm på 200 m avstand i indre Oslo og 300 m i ytre by for hvor lang maks avstand (i luftlinje) alle i byen bør ha til nærmeste torg eller møteplass. På plankartene vises med egen skravur de større sammenhengende områdene i byen med større avstand enn dette til nærmeste overordnede eller lokale møteplass, og som defineres som ”områder med behov for torg og møteplass”.

Luftlinjeavstandene 200 m og 300 m betyr 30 – 50 % lenger reell gangavstand, og kan betraktes som en rimelig gangavstand til holdeplass for buss og trikk. Torg/møteplass er et gode for allmennheten hvor kravene til tilgjengelighet bør kunne sammenlignes med bl.a. offentlig transport og ordinære friområder.

Det foreslås som retningslinje at det ved utbygging over 20 000 m<sup>2</sup> BRA i disse områdene bør sikres minst ett torg/møteplass, og at behovet vurderes i utbygging under 20 000 m<sup>2</sup> BRA.

Det er i typiske villastrøk i Oslo vest og på Nordstrand at de største sammenhengende ”områder med behov for torg og møteplass” finnes. Dette samsvarer også med områder med generelt svak dekning av utearealer for allmennheten. Holmenkollen og Vinderen – Smestad peker seg ut som de to største områdene. Mindre områder med svak dekning finnes i småhusområder i hele byen, og i den tette byen på Frogner og Majorstua.

# Eksempler på typer torg og møteplasser

## TORG/PLASS



*Sæter*



*Furuset senter*

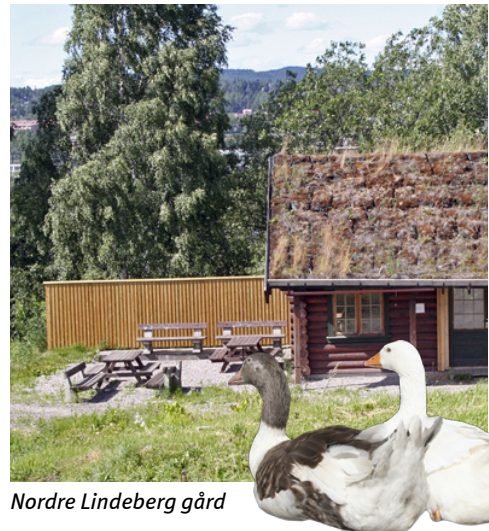


*Damplassen, Ullevål*

## ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



*Årvolddammen*



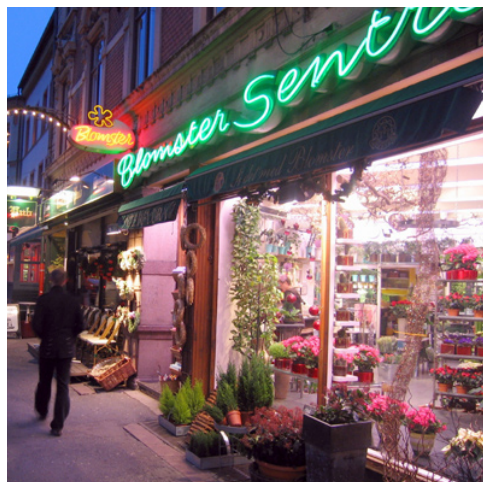
*Nordre Lindeberg gård*



*Haraløkka, Bøler*

# Eksempler på typer torg og møteplasser

## GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate

## FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø



Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

# Eksempler på typer torg og møteplasser

## LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



*Badedammen, Grorud*



*Valkyrie plass, Majorstuen*



*Skolegård, Bjølsen skole*

## LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



*Sørli plass, Enerhaugen*



*Eldrepark, Manglerud*



*Kirkegård, Gamle Aker kirke*

# 6. utfordringer

## 6.1 Byens møteplasser

Byens møteplasser i det offentlige uterom er varierte og omfatter alt fra plasser og parker til balløkker og bydelstorg. Hver enkelt bruker påvirker byens sosiale møteplasser, gjennom sin bruk og adferd knyttet til uterommene. Til sammen bidrar dette til et kompleks samspill mellom møteplasser og brukere.



### DEFINISJON

**Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle**

I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan forstås som "for alle". Ordene allmennhet – allemannsrett – allemannseie, som alle har forstavelen allmenn, spiller på fellesskapets rettigheter.

Herav følger planens definisjon:

"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten".

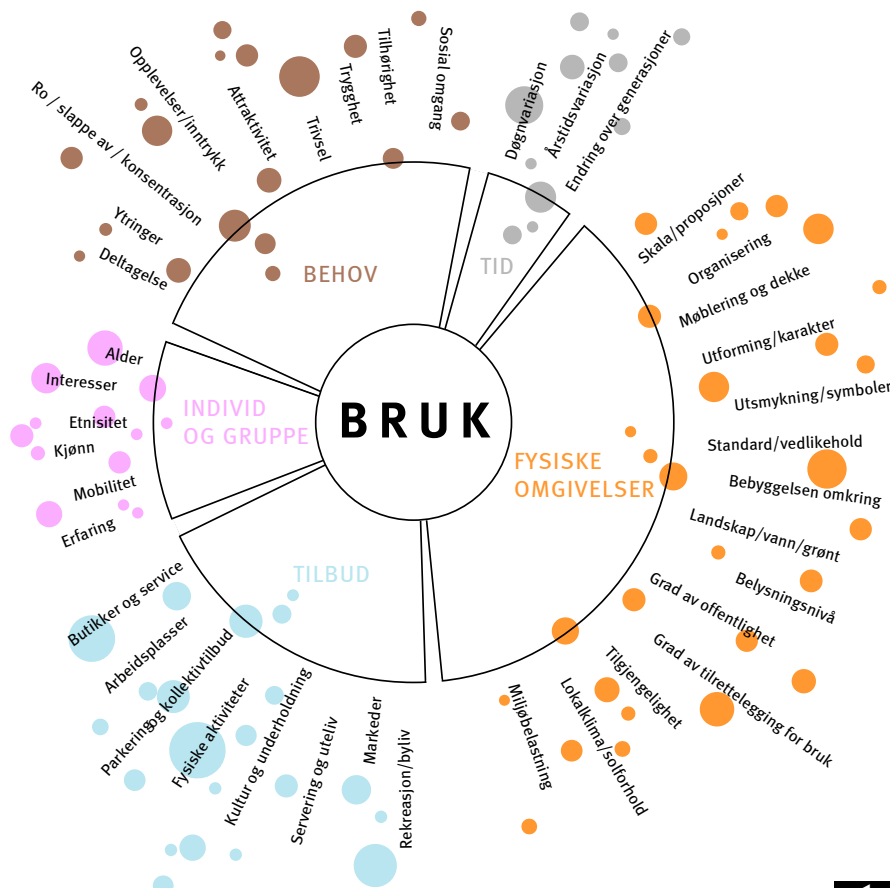
### BYENS UTEROM

**Arenaer for ulike møter**

Byens uterom legger til rette for en rekke former for møter, både planlagte og ikke-planlagte. I de planlagte møtene ligger det grader av utvelgelse både sosialt og fysisk; hvem man ønsker å omgås og hvilke steder man foretrekker å oppsøke.

De ikke-planlagte møtene skjer spontant og finner sted mer eller mindre tilfeldig. Disse møtene kan skje både mellom folk som kjenner hverandre og mellom ukjente. I møtet med folk man ikke kjenner, ligger det et potensial for nye erfaringer, refleksjon og læring, samtidig som konfrontasjoner og utrygghet kan komme til syne i møtet med det ukjente.

*"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten"*



*Faktorer som påvirker bruken av uterommene.*

*I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallele verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre.*



*"A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence"  
Aristoteles*



### **Møtet med det ukjente**

Ulike sosiale og kulturelle tilhørigheter og fellesskap, ulike interesser, behov og preferanser, alder, kjønn osv. påvirker hvordan man opptrer, forholder seg til og bruker omgivelsene. Bykultur og byliv utvikler seg variert, fra sted til sted. Noen byområder fremstår med en mer homogen bykultur, andre er mer sammensatte.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallele verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre. Det skjer ingen direkte interaksjon og samhandling. Likevel innebærer tilstedeværelsen en tilvenning til det ukjente, der toleransegrensene for ulikhet justeres. Aksept av og fortrolighet til det fremmede, skjer som en gradvis læring. Dette er et første og viktig ledd i en mulig integreringsprosess mellom ulike mennesker. Den sosiale og kulturelle læringen skjer gjerne ubevisst, men forståelsen av normalitet og ulikhet utfordres og justeres. Dette påvirker også den enkeltes oppfattelse av seg selv som individ i forhold til de andre og derav endret praksis i det offentlige rom.

### **Ulikhet – en del av byens vesen**

I "Politikken" skriver Aristoteles: "A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence". Dette kan oversettes slik: "En levende by er sammensatt av ulike typer mennesker; like mennesker skaper ikke en by". I dette utsagnet definerer Aristoteles ulikhet til å være en del av byens vesen. Motsetninger er et uttrykk for byens mangfold og liv.

Hvis vi erkjenner at møter mellom ulike mennesker er en del av byens grunnleggende vesen, og at det ligger en verdi i denne ulikheten, får også det offentlige uterommet en sentral rolle i byen. Som arena der ulike mennesker møtes, ligger byrommenes kanskje største utfordring: Hvordan fremme tilstedeværelse av nettopp forskjellige mennesker med ulike preferanser og behov? Om møter skjer eller ikke, kan bare til en viss grad påvirkes av ulike tiltak og tilrettelegginger. Men først og fremst handler dette om fremming av en tolerant og inkluderende bykultur. En forutsetning er at byområder fremtrer som tilstrekkelig varierte, med en intensitet og bredde i tilbudene som trekker mange og ulike brukere til seg.

## Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

Utvalget av rekreative tilbud påvirker bylivet. Tilstedeværelse av handel, service, kulturtilbud, ulike serverings- og utelivstilbud og arrangementer trekker folk til seg. Oslos sentrumsområde kan betraktes som en sammenhengende arena for ulike former møter i det offentlige rom. Området har betydning som møteplass både for tilreisende og hele Oslo. Andre steder i byen som har denne intensiteten og det fortettede bylivet kan være større knutepunkt, regionale sentra og strøgsgater. For øvrig vil innelukkede kjøpesentre også kunne ha denne karakteren for deler av døgnet.



Analysekart for indre Oslo som viser **konsentrasjonen av tilbud** av butikker, kaféer, restauranter, teater, kino, utstillinger og andre kulturtilbud (fra gult til lilla). Byrom, parker, sjø- og elvefronter og andre uterom som del av byens rekreative arenaer inngår ikke i analysemodellen. Konsentrasjonen av tilbud gir også et bilde av intensitet i byliv. Kartet er utarbeidet av PBE, og baserer seg på foretaksregister og andre GIS-data.

## NABOLAGETS MØTEPLASSER

### Nabolagets møteplasser prioritert i planen

I denne kommunedelplanen er fokus rettet mot bydelenes og nabolagets arenaer. Byens møteplasser fungerer gjerne både som møteplasser for beboere i nabolaget og for folk fra andre steder i byen. Denne sammensatte og mer overlappende bruken, der nabolagets arenaer har mange brukere med ulik tilhørighet til nabolaget, gir ulike uttrykk for måter å forholde seg til nabolaget på. ("By og byliv i endring", Edward Robbins).

*Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.*



Høy mobilitet for store deler av byens befolkning gir gode muligheter til å ta i bruk steder langt fra egen bopel. Spesialiserte behov og ønsker tilsier at svært mange forflytter seg aktivt også ved bruk av hverdagslivets møteplasser. Tilbud i nærmiljøet konkurrerer med tilbud andre steder i byen og nærhet er for mange ikke en avgjørende faktor ved valg av møtested.



*Fleksibel nabolagsplass som brukes mye til ballspill mm. om sommeren og skøyting om vinteren.*

## Barn, unge og eldre i fokus

Ved særlig å fokusere på nærmiljøets arenaer tilgodeser man grupper som har begrenset mulighet til å forflytte seg og velge møtested, eller som av ulike årsaker har større behov for møteplasser i nærmiljøet og ulike former for lokal tilknytning.

Grupper som anses å bruke nærmiljøet mest aktivt er barn, unge og eldre, samt voksne som i mindre grad er i arbeid for en kortere eller lengre periode.

Grad av mobilitet påvirker hvilke steder som tas i bruk og kan til en viss grad knyttes til hvordan man forflytter seg. I oppveksten øker aksjonsradiusen med alder. Fram til man blir voksen er barn og ungdom i stor grad knyttet til nærområdenes arenaer og det kollektive transporttilbudet. Aksjonsradiusen avtar igjen for eldre.

### Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

Nabolagets plasser kan være svært forskjellige for ulike grupper mennesker. Men noen behov anses som grunnleggende:

- leke- og aktivitetsområder for barn og unge
- rekreasjonsområder og møteplasser for alle, med fokus på tilgjengelighet, aktivitet, trivsel og trygghet
- attraktive urbane møteplasser

For å kartlegge slike arenaer ble det som del av planarbeidet gjennomført en omfattende medvirkningsprosess i samarbeid med bydelene.

### Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

I det følgende drøftes ulike sosiale og fysiske utfordringer knyttet til utvikling av møteplasser i det offentlige rom. Kommunedelplanens forslag til strategi på disse utfordringene er angitt i blå tekstbokser.



## 6.2 Sosiale utfordringer

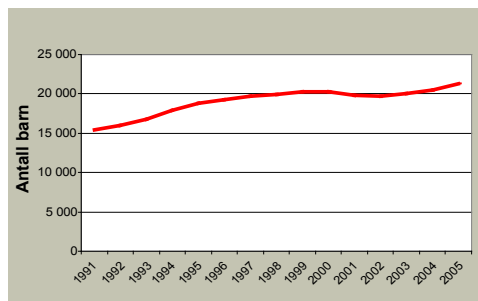
### BY- OG BYLIV I ENDRING

#### Byrekreasjon og hverdagsliv

Som en følge av internasjonale urbaniserings-tendenser, sterk sentralisering og tilflytting til de største byene, er byens attraktivitet som bolig- og rekreasjonsarena økt. Preferansene er endret og en større del av rekreasjonen skjer i selve byen. Fremveksten av urban rekreasjon er både knyttet til det forhold at flere bor sentralt i byen, men også regionens bruk av disse arenaene. Mange og små leiligheter i indre by medfører at nærområdets arenaer blir en forlengelse av de private arenaene. Det faktum at barnefamilier generelt i større grad velger å bo sentralt i byen, medfører at andelen barn i indre by øker.

Ved at hverdagslivet i større grad utspiller seg i sentrale byområder, endres til dels behovene. Å kunne ta i bruk nærområdene ytterligere for opphold, lek og aktivitet aktualiseres. Den byrekreative bruken skjer i stor grad som uorganisert bruk, i et samspill knyttet til uterommene, andre tilgjengende tilbud og bolig- og næringsarenaer. For mange inngår lokale tilbud som kaffebarer og uteservering som del av hverdagslivet. Parkene benyttes aktivt både på dag- og kveldstid.

Intensivert bruk av begrensede sentrale områder og ulike brukergruppers behov kan til dels være i konflikt med hverandre. Ulike segregeringstendenser og innvandring bidrar til å forsterke konkurransen om tilgang til attraktive utearealer. Gentrifisering, som uttrykk for en av flere segregeringstendenser, der nye ressurssterke beboere inntar tidligere arbeiderstrøk i byen som Grünerløkka og Grønland, medfører endrede forbruksmønstre



Figuren viser at andelen barn (0 - 15 år) i indre by er økende.

og uttrykk som spesialiserte handels- og servicetilbud, kaffebarer o.l. En mer ensidig bruk av uterommene kommer til syne i homogene boligområder. De multietniske bymiljøene innebærer også nye uttrykk og påvirker gateliv, vareutvalg og typer gateutsalg og markeder.

#### Nye behov

Et annet forhold som påvirker bruken er endrede sosiale relasjoner. Mange enslige og aleneforeldre velger å bo sentralt i Oslo. En mer utflytende grense for hvor og når arbeid finner sted, der skillet mellom arbeid og fritid er mer utydelig, bidrar til ny bybruk. Spesialiserte bybrukere forflytter seg aktivt rundt i byen og er selektive i forhold til omgivelsenes attraktivitet. Kontakt og relasjoner utvikles gjennom ulike sett av nettverk, og er ikke i like stor grad knyttet til geografisk nærhet som tidligere. "Image" knyttes både til type aktivitet og sted og gir signaler om ønsket identitet og tilhørighet. Hurtige endringer i valg av arenaer, danner motsats til mer stabil bruk knyttet til nabolagsarenaer for lek og opphold.

Stor bredde i typer møteplasser vil gi rom for å dekke ulike brukergruppers behov og et variert og intensivert byliv som kan endre seg over tid og dekke fremtidige behov.

### PLANSTRATEGI

Gjennom utvelgelsen av en overordnet struktur for torg og møteplasser bidrar planen til at hver bydel får et variert utvalg av møtesteder som ivaretar et intensivert og mangfoldig byliv og som dekker flere brukeres behov. I indre by prioriteres leke- og aktivitetsarenaer. I ytre by prioriteres møteplasser for mange og ulike brukere, med nærhet til andre typer tilbud og etablerte sentre.

Utvikling av arenaer for aktivitet og mer uorganisert bruk vektlegges og fanges opp i bestemmelse.

Gode eksempler på tilrettelegging for allsidig bruk og aktivitet vises i verktøykassen.



“Jibbepark” (snowboard) på Grünerløkka, eksempel på ny bruk av park vinterstid.



Akebakke i urban setting, utradisjonell bruk av byrommet, Amsterdam.



Den blå stenen i Bergen har blitt selve symbolet på en møteplass.



## IDENTITET OG TILHØRIGHET

Å kunne knytte tilhørighet til steder i byen, er viktig for opplevelsen av å høre til og inngå som en del av samfunnet. Mange og ulike brukeres behov bør i denne sammenheng tilgodeses. Menneskers identitet kan knytte seg til sosial og kulturell tilhørighet og til ulike grupper. Kleskode, adferd, ulike hilseformer, talemåter, språk og etnisitet signaliserer tilhørighet. Dette kommer til uttrykk i valg av møteplasser og hvordan plassene brukes. Lokale møteplasser kan legge til rette for sosial omgang i hverdagen.

Identitet kan knytte seg både til steder og minner knyttet til disse. Parker og plasser, kulturhistoriske anlegg, statuer, symboler, bylandskap og elver er identitetsskapende elementer i byen. Eksempelvis bidrar gårdsanleggene i ytre by til lokal identitet. Det er behov for både å ta vare på og videreføre eksisterende steders identitet og å revitalisere steder gjennom å fremme ny identitet.

Lokal medvirkning i planarbeidet har påvist steder i byen med identitet og lokal egenart. Den overordnede strukturen av møteplasser fanger opp mange av disse stedene.



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

*Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.*

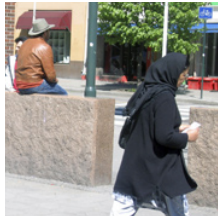
## PLANSTRATEGI

Retningslinjene gir prosesskrav for lokal medvirkning, for detaljplanleggingen av planforslagets møteplasser, som også fremmer tilhørighet til møteplassene.

Bestemmelse fastlegger at tiltak på torg og møteplasser tar utgangspunkt i natur, vann, kulturminner og andre stedlige karaktertrekk. Bruk av identitetsskapende elementer ved utforming av møteplasser, som ”den blå sten” i Bergen, eksemplifiseres i planens verktøykasse.

## DEN FLERKULTURELLE BYEN

Oslo har de siste tiårene endret befolknings-sammensetning mot et mer flerkulturelt samfunn. Bydeler som Sagene, Grünerløkka og Gamle Oslo har lenge hatt en etnisk



sammensatt befolkning. De senere år har bydeler som Søndre Nordstrand og bydelene i Grorudalen fått økt andel av innvandrere. Det

er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.

Større bredde i befolkningssammensetningen gir ny bruk av uterommene. Flere byforskningsprosjekter har søkt å gi svar på om byens uterom legger til rette for integrasjon mellom ulike brukergrupper eller ikke. Som vedlegg til planen drøfter rapporten "Møtesteder i multietniske bymiljøer" typer møteplasser som har potensial som integrasjonsarenaer.

Rapporten viser blant annet at:

- For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom. Dette for å sikre allsidig bruk og og legge tilrette for flere grupper samme sted.
- Større parker og parselhager er utendørs møtesteder der omgang med familie og venner står sentralt.
- Menns møtesteder knytter seg i større grad til urbane byrom som gater og plasser.
- Kvinners bruk av uterommene er i større grad knyttet til hverdagsliv, innkjøp og husholdning.
- Parselhager er viktige møteplasser for kvinner i multietniske bymiljøer.
- Grønland er et særskilt intensivt, flerkulturelt byområde, attraktivt for hele regionen. Byområdets særskilte multietniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.



- Konsentrasjon av moskeer og andre tros-samfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parselhager er viktige arenaer for samvær.
- Ikke-kommersielle tilbud som bibliotek og fritidsklubber er viktige innendørs møtesteder.
- Gentrifisering og fortetting i indre bys multietniske bydeler har gitt økt konkurranse om bruken av uterommene.

*For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom.*



Parselhager er viktige møteplasser.

## PLANSTRATEGI

Møteplassene som inkluderende arenaer for mange og ulike brukere skal vektlegges, ved at det tilrettelegges for opphold for ulike brukergrupper samme sted.

Ved utvelgelsen av overordnede torg og møteplasser er dette tatt spesielt hensyn til ved bredde i utvalget av typer steder, med ulike roller og bruk. Retningslinjene åpner for parselhager som del av denne strukturen.

Forhold som berører utforming av uterom og tilliggende bebyggelse, fanges opp i bestemmelser, retningslinjer og verktøykasse. Eksempelvis størrelse, åpne, oversiktlige utearealer og flere, varierte oppholdssoner som kan legge til rette for sambruk av uterommene.

Verktøykassen og rapporten "Møteplasser i multietniske utemiljøer" drøfter ytterligere tiltak knyttet til dette.

## BARN OG UNGE

### Konkurransen mellom ulike formål

Barn og unge utfolder seg både gjennom organisert og uorganisert bruk. Barn og unge som ikke i like stor grad har organiserte aktiviteter, er i større grad avhengig av bydelens øvrige møteplassestilbud.

Generell fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder. Steder av betydning for den uorganiserte bruken er gater og plasser, parker, ulike friarealer, "hundremeterskoger", gang- og sykkelveier, skolegårder, barnehager og andre felles uteanlegg. I stor grad er disse arealmessig sikret, men uregulerte grøntområder og ubebygde regulert grunn kan være arealer i fare for gjenbygging.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen sikrer i stor grad regulerte og uregulerte friarealer fra å bli gjenbygd. Arealmangel legger press på bruken av friområdene og ønsket om å benytte disse til utbygging for offentlige formål. Tilliggende boligbebyggelse, skoler og barnehager vil kunne ha behov for tilgang til disse utearealene. Det er nødvendig å unngå at to viktige samfunnsnyttige tilbud, som eksempelvis barnehager og friområder utvikles på bekostning av hverandre. For å unngå dette må "grå" arealer eller transformasjonsområder sikres til disse formålene.

Planen viser skolens utarealer som lokale møteplasser. For indre by er et særskilt fokus på utearealer ved skoler og barnehager nødvendig.

Tilrettelegging for barn og unge har i stor grad handlet om lekearealer med ulike skjermings tiltak, som gjerder, trafiksikkerhetstiltak og annen skjerming mot støy og forurensning. Men oppvekst i by krever at nabolag og by gradvis "tas i besittelse" og inngår som del av barn og unges arena for selvstendighet (jf. Maria Nordström "Barn i stan?", Stads- miljørådets skrift). Ved at barn og unge trekkes inn i alle deler av bylivet, bidrar dette til flerbruk av byrom. Tilrettelegging for lek bør også inkludere voksne, som gjerne er tilstede der barn og unge er. Døgn-, uke- og årstidsvariasjon gir muligheter for å ta i bruk arealer som til andre tider kan være utilgjengelige, som parkeringsplasser ved kjøpesentre. Attraktive steder med tilrettelegging bør

fungere som noder i bystrukturen, gjerne ved krysningspunkter eller med annen variert aktivitet (jf. Dag Yttri, Helsevernetaten).

### Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

Generelt har barn og unge begrensede muligheter til å fremme og få gjennomslag for sine synspunkter i byutviklingen. I bydelene er det opprettet egne ungdomsråd som fungerer som høringsinstans, blant annet i forbindelse med behandling av plan- og byggesaker. Gruppen har få ressurser og opplever å bli tatt hensyn til i begrenset grad. Som ledd i å kartlegge barn og unges behov, har Norsk Form startet prosjektet "Barnetråkk".



*Fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder.*

## PLANSTRATEGI

Planen sikres planmessig steder av betydning for barn og unge. Bestemmelsene fastlegger kvalitetskrav som skal sikre barns og unges behov.

Ved tilrettelegging av møteplasser skal det særskilt tas hensyn til barn og unges muligheter for fri utfoldelse, lek og aktivitet gjennom prioritering av størrelse på arealer, lokalisering, egnethet og utforming. Lokale barnetråkkregistreringer vil kunne kartlegge hvor barn og unge ferdes, samt si noe om bruk, interesser og behov. Løsninger som fremmer muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne skal prioriteres.

Gode eksempler vises i verktøykassen, blant annet på temporær bruk som ledd i å forankre og utteste ny bruk.

## ELDRE

### Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

Eldre er i økende grad en aktiv, mobil og ressurssterk gruppe, men store forskjeller eldre imellom gir varierte behov. Ulike interesser, store forskjeller i økonomi, helse og tilgang på bil og andre transportmidler, gir svært ulik bruk og tilknytning til nærmiljøet. For mange eldre er trygge uterom, butikker og andre service- og kulturtilbud i nærmiljøet avgjørende for dagligliv og sosialt nettverk. Møteplasser i nabolaget vil for mange legge grunnlaget for ulike fellesskap. De mange lokale møteplassene er her svært viktige.

Gater og andre steder med ferdsel og aktivitet kan være gode steder å komme i kontakt med andre. Uformelle møter skjer gjerne i overgangssonen mellom ute og inne, der andre tilbud finnes, kjøpesentre, kaféer, forsamlingslokaler, bibliotek, eldresenter o.l. Dette er steder det i større grad bør legges tilrette for opphold og sittemuligheter.

Eldresentrene vil for mange danne grunnlaget for daglig livskvalitet, gjennom sosial omgang og aktiviteter. Offentlig tilgjengelige uterom knyttet til lokalsentre og eldresenter, vil gi eldre opplevelser, stedstilhørighet og følelse av trygghet. For mange eldre som har nedsatt funksjonsevne, er det viktig å kunne kontrollere/mestre mindre "byer" i byen.

Andre viktige møteplasser for eldre er turstier og utsiktspunkter, parker, gravplasser og andre grøntområder, samt områder tilrettelagt for aktiviteter som eksempelvis kulespillet petanque o.l.

### Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

Ved å tilrettelegge for økt tilgjengelighet, opphold og rikelig med sittemuligheter ved uterom i nærmiljøet, økes mobiliteten og aksjonsradiusen til fots. Dette gir fysiske og psykiske helsemessige gevinster og øker livskvaliteten for den enkelte. Enkle fysiske tiltak som å redusere høye kanter, ujevnheter og andre hindre, samt etablere fysiske ledelinjer og orienteringspunkter, fremmer tilgjengeligheten.

### Å iakttå og være deltagende

Eldre har, som andre aldersgrupper, et variert behov. Møteplasser som favner en større bredde i befolkningen, uavhengig av alder, kjønn, kultur og etnisitet, må by på sammensatte tilbud. Ved utformingen av møteplasser er det behov for større fokus på variasjon av rolige og aktive soner, der både å iakttå og være deltagende er ivaretatt innen samme møtested, en kvalitet som trolig eldre vil sette spesielt pris på.

### Trygghetsfølelsen er viktig

Et viktig trygghetsfremmende tiltak er belysning. Både belysningsnivå, hvilke områder som belyses og hvordan lyset rettes, blant annet ved å kunne se ansiktene til andre, påvirker opplevelsen av uterommet ved å gi større oversikt og kontroll over omgivelsene. Lokalisering av møteplasser i forhold til ulike funksjoner, kollektivtransport og folkestrømmer påvirker også følelsen av trygghet.

*De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.*



## PLANSTRATEGI

De mange lokale møteplassene i nabolaget er særskilt viktige for eldre. Planen fastlegger en struktur av varierte møteplasser, både lokale og overordnede, som legger til rette for allsidig bruk.

Ulike tiltak rettet mot tilgjengelighet og trygghet øker mobiliteten, både ved å redusere hindre og gi bedre oversikt.

Godt tilbud på allment tilgjengelige sittemuligheter er svært viktig. Dette er fanget opp i planens bestemmelser. En egen benkestrategi vil kunne være en oppfølgingsoppgave.

*Klart lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom.*

## OFFENTLIG/PRIVAT

### Ønske om høy utnyttelse og overvåking

Planen omhandler uterom som skal være offentlig tilgjengelige. Overvåking og kontroll av uterom kan medføre begrenset handlingsrom for enkelte grupper. Eksempelvis anses skating, gatesalg og annen markedsføring som uønsket i mer halvprivatiserte byområder. Dette er uterom som fremstår som offentlig tilgjengelige, men som begrenser sin offentlighet gjennom bruk av vektore og videoovervåking.

### Fare for gjenbygging av offentlige uterom

I eksisterende byområder er det tidvis press på å bygge over allment tilgjengelige torg. Ulike former for gjenbygging vil begrense offentlighetens tilgang. Bruk vil forflytte seg og til dels foregå innendørs i en kontrollert halvoffentlig situasjon. Sentrenes åpningstider styrer når møtestedene er i bruk og man møtes på det kommersielles vilkår.

Utforming av uterom kan bidra i både privatiserende og inkluderende retning. Klare lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom. Tilsvarende kan utflytende grenser begrense bruk.

Adkomster til ulike virksomheter gir sirkulasjon i uterom og kan gi en mer offentlig karakter. Motsatt kan boligadkomster og innsyn til boliger virke privatiserende. Ved å legge til rette for ulike brukere og variert aktivitet, reduseres møteplassens privatiserende karakter. Størrelse kan være en faktor i opplevelsen av en møteplass som offentlig tilgjengelig.



## PLANSTRATEGI

I bestemmelsene fastlegges at fysisk overdekking og inngjerding av torg og møteplasser ikke tillates, med noen spesifiserte unntak.

Møteplasser skal utformes slik at de fremstår som allment tilgjengelige for ulike brukergrupper og funksjoner.

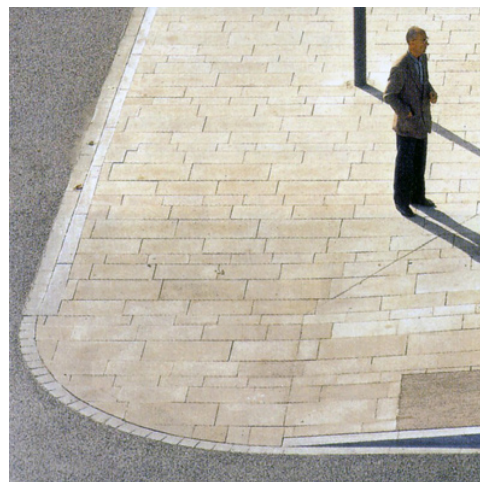
## UNIVERSELL UTFORMING

### Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

Kravet til økt tilgjengelighet for alle brukere er i ferd med å bli skjerpet. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven stiller krav til universell utforming for alle nyanlegg fra og med 2009.

Universell tilgjengelighet skal fremme deltagelse i det offentlige uterom for alle og øke handlingsrommet for brukere som på ulike måter har reduserte muligheter til å ta del i aktivitetene i uterommene. Fysisk tilrettelegging og omtanke ved utforming reduserer bevegelses- eller orienteringshindre og øker aksjonsradiusen til den enkelte.

Som oppfølging av planen kan et "benkeprogram" for byen legge tilrette for mer opphold og fysisk aktivitet i uterommene for mange brukere.



*Universell utforming, her eksemplifisert ved en myk overgang mellom gate og fortau.*

*Hvorvidt skillet mellom allment tilgjengelige og private arealer er visuelt definerte eller uklare, påvirker oppfattelsen og bruken av byrommene.*

## PLANSTRATEGI

Ivaretagelse av universell tilgjengelighet ved utforming av møteplasser sikres gjennom egen bestemmelse.

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

## BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

### Økende fokus på trygghet

Opplevelsen av utrygghet i byens uterom er økende for mange. Økt oppmerksomhet, blant annet gjennom media, har ført til økt fokus på temaet.

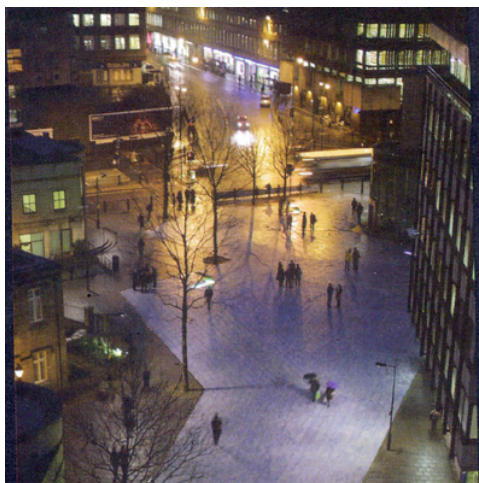
### Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

Fysiske tiltak kan fremme opplevelse av trygghet og dette bør tas hensyn til ved tilrettelegging av møteplasser i uterommene.

Eksempler på dette er:

Styring og intensivering av sirkulasjonsstrømmer, som fremmes av varierte tilbud og aktiviteter i tilliggende bebyggelse og uterom. Et visst aktivitetsnivå er særskilt nødvendig på kvelds- og nattestid for at områder ikke fremstår som øde. Aktivt gateliv bidrar til opplevelsen av attraktive og trygge omgivelser. Steder med folk tiltrekker seg flere folk.

Variasjon i tilbud tiltrekker seg også ulike typer mennesker. Det er først og fremst øde eller ensidige bymiljøer med dominans av en type mennesker, som kan virke utrygge. (Jane Jacobs, "The Death and Life of Great American Cities, 1961). En viss sirkulasjon av biltrafikk bidrar også til at gater ikke fremstår som øde. Blindgater, gatetun og enveiskjorte gater kan gi økt opplevelse av utrygghet på grunn av manglende sirkulasjon.



Åpne plasser med god belysning føles tryggere på kveldstid (Newcastle).

Tilliggende bebyggelse bør henvende seg mot uterommene for å kunne bidra til uterommens sosiale kontroll. "Øyne" i gatebildet og fra tilliggende bebyggelse, gir en indirekte justis på bruken. Tilliggende virksomheter får et eierskap til omgivelsene og har en interesse i at uønsket aktivitet ikke skjer.

Tydelige lesbare skiller mellom offentlig tilgjengelige og private arealer, gir klare spilleregler og styrer sirkulasjon og opphold.

God belysning bidrar til økt opplevelse av trygghet. Høynet belysningsnivå i uterommene bør vurderes for særskilte steder.

## PLANSTRATEGI

Kommunedelplanen stiller krav til at opplevelse av trygghet skal hensyntas ved utforming og utvikling av byens møteplasser.

Dette gjelder forhold som berører utforming både av uterom og tilliggende bebyggelse, som belysningsnivå, uterommets åpenhet og oversikt, organisering av sirkulasjonsstrømmer for å øke sosial kontroll, "øyne på gata" fra bebyggelsen osv. Dette fanges opp i bestemmelser og verktøykasse.



I bymiljøer med gjennomstrømning av mennesker vil man lettere kunne oppdage og håndtere kriminalitet (Amsterdam).

### 6.3 Fysiske utfordringer

#### ØKTE AREALKONFLIKTER

##### En tettere by gir økt arealkonkurrans

Fortetting og bytransformasjon øker presset på utearealene. Den generelle fortettingen gir økt utnyttelse av de bebygde arealene og fører til utbyggingspress på mange offentlige arealer. Uterommens størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommens oppholdskvaliteter ved reduserte lys- og solforhold. Storskalerte utbygginger kan også redusere tilgjengeligheten i byen dersom de ikke gir rom for et nett av byrom og forbindelser som knytter seg til den eksisterende byen.

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøkgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tiliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



Byromsstruktur for indre by. Kartet viser "grå" struktur (plasser, torg, gater og kryssområder), grønn struktur (parker og grøntområder som parsellhager, skolehager og grønne restarealer) og blå struktur (sjøfront og elvedrag).

### Behov for nye møteplasser

Transformasjon av tidligere industriområder krever i stor grad etablering av ny offentlig infrastruktur. Sikring av allment tilgjengelige møtesteder og øvrig byromsstruktur står her sentralt.

### Parkering under bakken frigjør arealer

Som ledd i å fristille uterom for parkering, kan parkering under bakken være aktuelt som erstatning. Løsningen muliggjør mer helhetlige opparbeidinger av plassrom og torg og kan bidra til økte oppholdskvaliteter i uterommene dersom arealene frigjøres for parkering på terreng.

I København har man utviklet en annen strategi. Her er over lang tid gateparkering fjernet ved oppgradering av sentrumsnære byrom, som ledd i å øke oppholdsarealene sentralt i byen.

Parkeringsanlegg under bakken krever godt tilrettelagte adkomster. Nedkjøringsramper i selve byrommene bør unngås.



*Ubebygde arealer i byen er potensielle møtesteder. Noen tas i bruk som de er, andre krever mer tilrettelegging.*

### Restarealer – potensielle møteplasser

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som “lommer” i tett bystruktur. Brede fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

### PLANSTRATEGI

I utpekte områder sikrer bestemmelsene at det etableres torg/møteplasser med bestemte kvalitetskrav i forbindelse med store utbyggingstiltak.

Strøkgater, andre overordnede gater og viktige forbindelser sikres ved å inngå i planens overordnede struktur av møteplasser.

Større arealer med potensiale som lokale møteplasser fremkommer av plankart. Muligheten for å utvikle disse bør vurderes i den enkelte plan- og byggesak.

*Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.*

### MØTEPLASSER I YTRE BY

#### Behov for fokus på møteplasser i ytre by

Ytre by har i stor grad en spredt bebyggelsesstruktur og flere byområder mangler velfungerende lokale sentre og gode gangbaserte forbindelser selv om de har en mer åpen bebyggelsestruktur. Aktivitetsnivået ved lokale sentre styres i stor grad av sentrenes åpningstider, som i stor grad gir døde uteområder på kveldstid.

#### Mangel på mer urbane uforpliktende arenaer

I ytre by fungerer mange uterom som nabolagets nære utearealer, med eksempelvis tilrettelagte lekeplasser og benker. Dette er relativt forpliktende arenaer, basert på tette relasjoner i nabolaget. Det er mangel på mer urbane, flerfunksjonelle og uforpliktende møteplasser, der andre typer aktivitet og møter kan finne sted.

Steder med et slikt potensiale finnes i overgangssonene mellom senter og boliger og i selve boligområdene. Her har uterommene mange steder en romlig utflytende karakter, med lite lesbare skiller mellom offentlige og private utearealer, samt uklare spilleregler for bruk. Flere steder i ytre by tilrettelegges på sikt for en bymessig fortetting rundt stasjonsnære torg. En slik gradvis utvikling vil forhåpentligvis gi flere urbane flerfunksjonelle møteplasser, også i ytre by.

### Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser

Offentlige tilbud som skoler, barnehager og ulike idrettsaktiviteter er i varierende grad samlokalisert. I tilknytning til disse tilbudene er det potensial til å utvikle nye møteplasser.

Generelt behov for å heve attraktivitet og kvalitet for uterommene, som ledd i gradvis å likestille standard for ytre og indre by vurderes.



I Oslo er det utpekt flere områder egnet for bymessig fortetting. Utgangspunktet er ofte som på bildet (Røa); et veikryss med antydning til senter- og romdannelse, med et stort potensiale for å bli et mer attraktivt møtested.

### PLANSTRATEGI

Intensivt samarbeid aktørene imellom og muligheter knyttet til øremerkede midler for Groruddalen og Søndre Nordstrand bør vurderes.

Bestemmelse søker å sikre at tilrettelegging og utforming gir variert og mer intensivt bruk rettet mot ulike brukere.

### FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLAGSER/TORG I YTRE BY

#### Lokale, åpne senterborg bør sikres

Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

Større handelssentre utvikles i nærhet til stasjoner med god kollektiv- og biltilgjengelighet. Dette medfører stort utbyggingspress på tilliggende torg og andre utendørs møteplasser, eksempelvis på Lambertseter torg og Grorud senter.

De store handlesentraene legger beslag på store arealer og bryter med lokal romlig skala og struktur. Organisering av sentrene, gjerne med få innganger og orientering mot større parkeringsanlegg, svekker henvendelsen mot tilliggende gater og plasser. Ved å fjerne hele eller deler av de offentlige utearealene, reduseres også muligheten for å legge tilrette for en variert bruk slik som ønskelig.



På kjøpesentre møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentre har attraktive uteoppholdsarealer.



### PLANSTRATEGI

Det er fastlagt planbestemmelse hvor gjenbygging av torg/møteplasser ikke tillates.

Verktøykassen viser eksempler på møteplasser i tilknytning til større kjøpesentre og på nye ikke overbygde sentra.

## STEDER BLIR MER LIKE

### Økt estetisering av byrommene i indre by

Samtidig som steder og byer blir mer like, pågår en internasjonal konkurranse byer imellom, der særpreg, bykultur og attraktive omgivelser står i fokus. Byers identitet er konkurransefaktor, der byrommene og bylivet i seg selv er viktig. Denne konkurransen legger press på oppgradering av sentrale byområder, og medfører økte forskjeller i standard på uterommene. Velstelte og rene byrom er gjerne uttrykk for attraktive og trygge byrom som ledd i denne konkurransen.

Opparbeidelsesstandard og utforming må vurderes i forhold til om dette fremmer bruk eller ikke. Estetiserte utemiljøer kan begrense bruk ved at møblering og overflater forhindrer annen bruk. Oppholdssoner kan være nedprioritert til fordel for mer kommersielle tilbud og tilrettelegginger.

Bruk finner også sted uavhengig av standard på uterommene. Folk skaper sine egne møtesteder. For barn og unge kan møteplasser med liten grad av tilrettelegging være svært attraktive. Å selv kunne påvirke bruken og eksempelvis improvisere ny bruk, kan virke tiltrekkende.

### Stedstilpasning og spesialisering må avveies

Ved tilrettelegging av nye og eksisterende møteplasser, må hensynet til i hvor stor grad man skal spesialisere og tilrettelegge for spesifikk bruk avklares. Siden brukergrupper kan ha svært ulike behov, kan det være nødvendig med en viss grad av spesialisering. Mange aktiviteter lar seg likevel innpasse på samme sted. Andre aktiviteter kan være så spesialisert eller medføre støy eller andre ulemper som virker avvisende på annen bruk.

Steder som av mange oppfattes som gode møteplasser, kjennetegnes ved at de kan brukes av mange og ulike brukere. De er allsidige, er av en viss størrelse og rommer muligheter for flere former for bruk samtidig. Denne generaliteten kan betraktes som en motsats til spesialisering. Ved generalisering kan man i imidlertid stå i fare for å forflate uterommene og bryte ned byens stedegne karakter og variasjonsrikdom.

## PLANSTRATEGI

Oslos særegne kvaliteter, karakteristika og egenart ved utvikling av byens møteplasser søkes i planen sikret ved utvelgelse av overordnet struktur og ved bestemmelse og retningslinje knyttet til denne.

I planens verktøykasse skal det gis eksempler på planprosesser og gjennomføring som har fokus på stedsidentitet, gjennom nytenking, eksperimentell arkitektur, bruk av humor, kunst og lignende.





## NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

### Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

Nærhet til grønne utearealer fremmer psykisk helse. Kontakt med vegetasjon og vann i byen gir opplevelser knyttet til vekst og årstidsvariasjon. Vann kan gis ulike uttrykk og inspirere til lek og glede. Lyden av vann som risler og fosser som durer gir ro og kan brukes til å dempe trafikkstøy og luftforurensning. Byens naturlige vanddrag og elver inngår som del av møteplassene. Håndtering av overvann på overflaten kan bidra til spennende løsninger, eksempelvis som ved studentboligene på Bjølsen.

### Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

Nærhet til grønt og vann er en del av Oslos særpreg det er naturlig å vektlegge ved utvikling av byens møteplasser. Fokus på biologisk mangfold ved utvikling og detaljutforming av møteplasser skal bidra til å styrke steders karakter og bidra til gode lokale, bærekraftige løsninger.



*Byøkologiske faktorer  
det skal tas hensyn  
til ved utvikling av  
møteplasser:*

- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- arts mangfold
- skiktning av vegetasjonen

Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for anleggenes krav til å være tilstrekkelig utfordrende.

### Prinsipper for biologisk mangfold

Ved utvikling av torg og møteplasser skal det tas hensyn til biologisk mangfold. Grad av tilrettelegging for ferdsel og opphold må avveies i forhold til eventuelle vernehensyn. Utvikling og bruk av møteplasser som del av byens grønne og blå struktur kan være i konflikt med ønsket ivaretagelse av biologisk mangfold.

Byens blågrønne struktur skal styrkes ved at nye tiltak bidrar til å reetablere og skape sammenhenger og forbindelser mellom byens grøntarealer. Det skal tas hensyn til grunnleggende byøkologiske prinsipper ved utvikling møteplasser.

## PLANSTRATEGI

Planbestemmelse sikrer vurderinger av muligheten for bruk av vann og vegetasjon for byens møteplasser, samt ivaretagelse av biologisk mangfold.

Overvann fra torg og plasser skal i størst mulig grad håndteres lokalt og vurderes å inngå i selve utformingen. Muligheter for elve- og bekkeåpninger skal vurderes og er sikret i bestemmelse.

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

## DRIFTSNIVÅ

### Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommens attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelens uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelens kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

## PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



## FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

### Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

## NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE

### SAMARBEID

#### Økt kompleksitet for aktører i uterommet

Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

## PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtale.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.

*Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode offentlige uteområder.*

# Litteraturliste

- By og byliv i endring.** Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005
- På sporet av byen:** lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997
- Bo i bysentrum.** By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005
- Endringsprosesser i norske drabantbyer.** Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005
- Byliv og havnefront.** Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005
- Open. New Designs for Public Space.** Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004
- Flesh and stone.** The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994
- Byens rum.** Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996
- Gåboka.** Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005
- Allmenningen.** Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002
- Byens liv.... Gaten som sosial arena.** Oslo. Vegdirektoratet 1998
- Til stede. Byens rom.** Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003
- Fra bakgården til Oslo City** – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004
- Stedelijke vrije tijd.** Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002
- Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge.** En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001
- Ungdommens stemme i bydel Sagene** – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005
- Fellesskap for utvikling, PLA** – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

# Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

## Kart som ligger vedlagt

- Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
- Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
- Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
- Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

## Øvrige dokumenter

**Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser**, datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

**Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.**

**Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,**  
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

**Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen** 27.09.06.

**Møteplasser i multietniske miljøer,** Byggforsknnotat 83 2006, mars 2006.

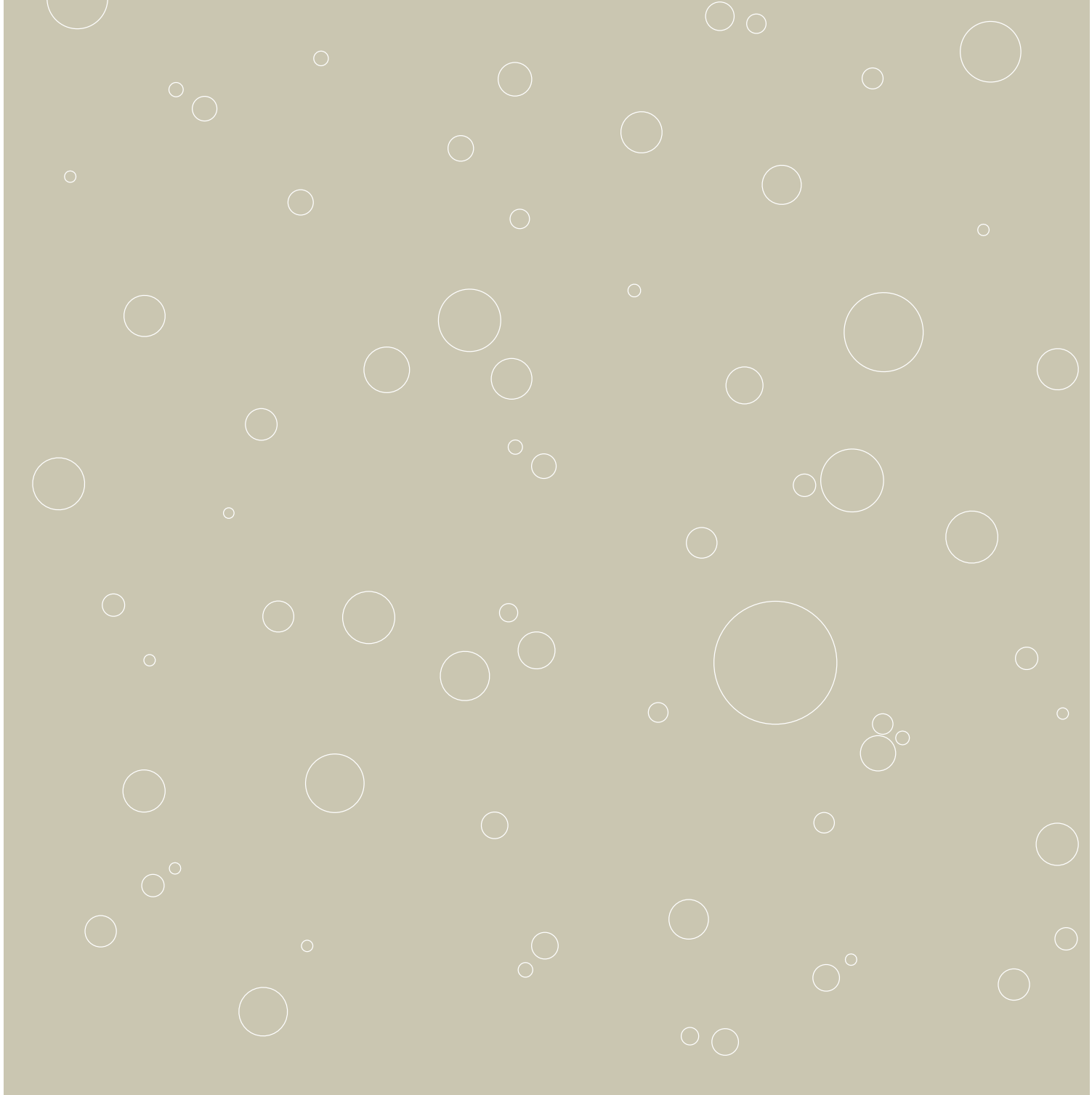
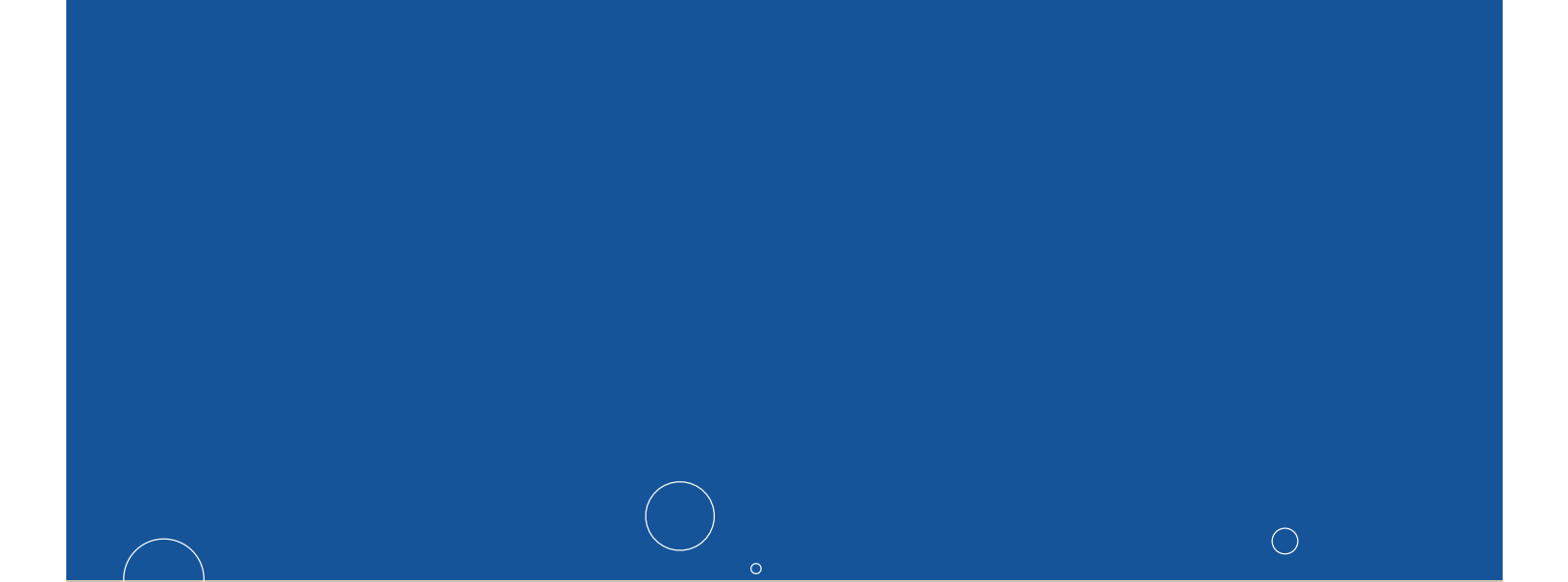
**Verktøykasse,** januar 2009.

**Temakart naturområder,** 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

## Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten  
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten  
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)  
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten  
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten  
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten  
Runar Ovesen, Friluftsetaten  
Jenny Ann Flø, Samferdselsetaten  
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten



**Plan- og bygningsetaten**

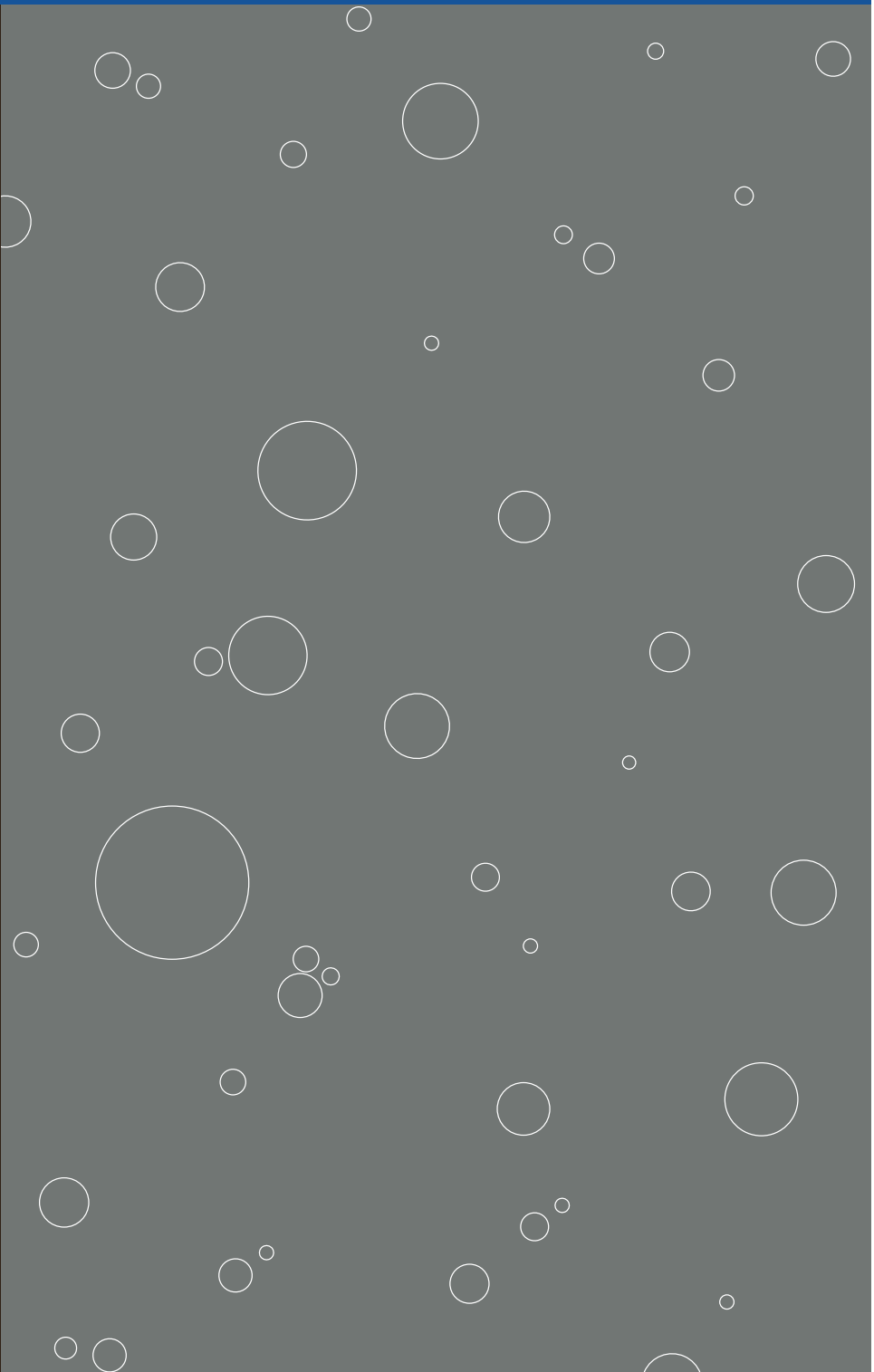
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

Telefon: 02 180  
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: [www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

**kdp** **t+m**  
kommunedelplan for torg og møteplasser

torg og møteplasser  
torg og møteplasser  
torg og møteplasser  
torg og møteplasser  
torg og møteplasser  
torg og møteplasser  
torg og møteplasser  
torg og møteplasser  
torg og møteplasser  
torg og møteplasser





Plan- og bygningsetaten

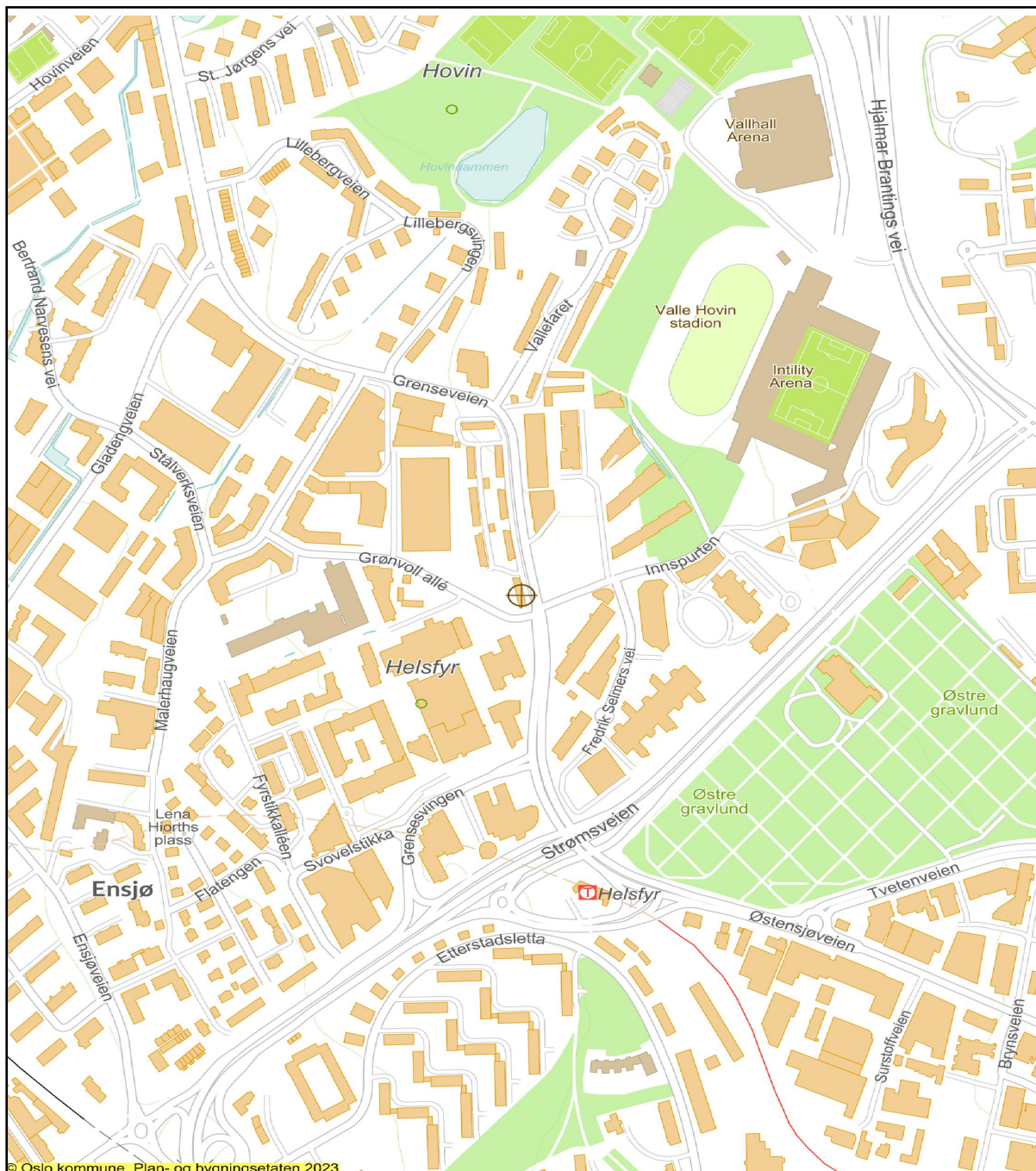
# Oversiktskart

Adr.: Grønvoll allé 1 C

Bydel : GAMLE OSLO

Gnr bnr : 130 / 143

Skolekrets (2020/2021): Tegilverket



© Oslo kommune, Plan- og bygningssetaten 2023

Dato: 11.09.2024

Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane

- - - Markagrense

■ Bolig

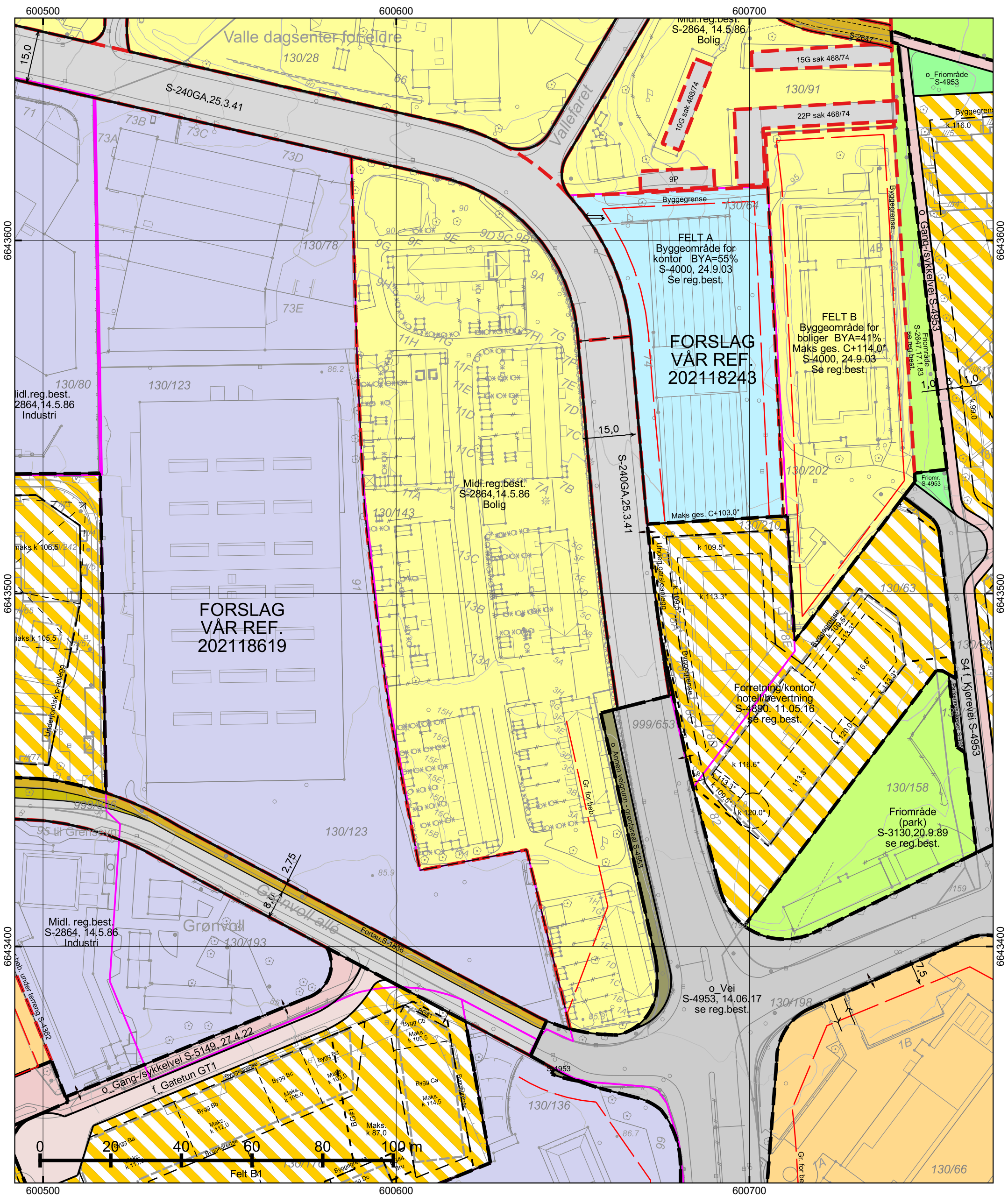
■ Off. friområde

— T-bane

— Vei


■ Andre bygg

⊕ Adresse/eiendom



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 11.09.2024          Bruker: FME          Målestokk 1:1000          Ekvidistanse 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000          Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 134427/ 86498281</p>	<p>Deres ref.: 40982/ 40982DEARI</p>	
	<p>Adresse: GRØNVOLL ALLÉ 1C</p>	<p>Kommentar:</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 130/143</p>		

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	71 - Felles parkering
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	130 - Kontor m.tilh.anlegg
	141 - Forr./kontor/offentlig
	149 - Offentlig/allmennyttig
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2013 - Torg
	2014 - Gatetun
	2015 - Gang-/sykkelveg
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal
	2080 - Parkering
	3040 - Friområde

| | | | | RpBestemmelseOmråde

- - - - - RpBestemmelseGrense

----- 76 - Felles underjordisk anlegg

————— 311 - Annet veiareal

————— 312 - Fortau

----- 313 - Skulder - bankett

————— 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

— — — — 913 - Formåavgrensning

————— 930 - Reguleringslinje

————— Formålgrense

————— Foreløpig plan

— — — — Plangrense (gammel lov)

— — — — Plangrense (ny lov)

----- RpRegulertHøyde

— — — — Grense for bebyggelse

— — — — Byggegrense

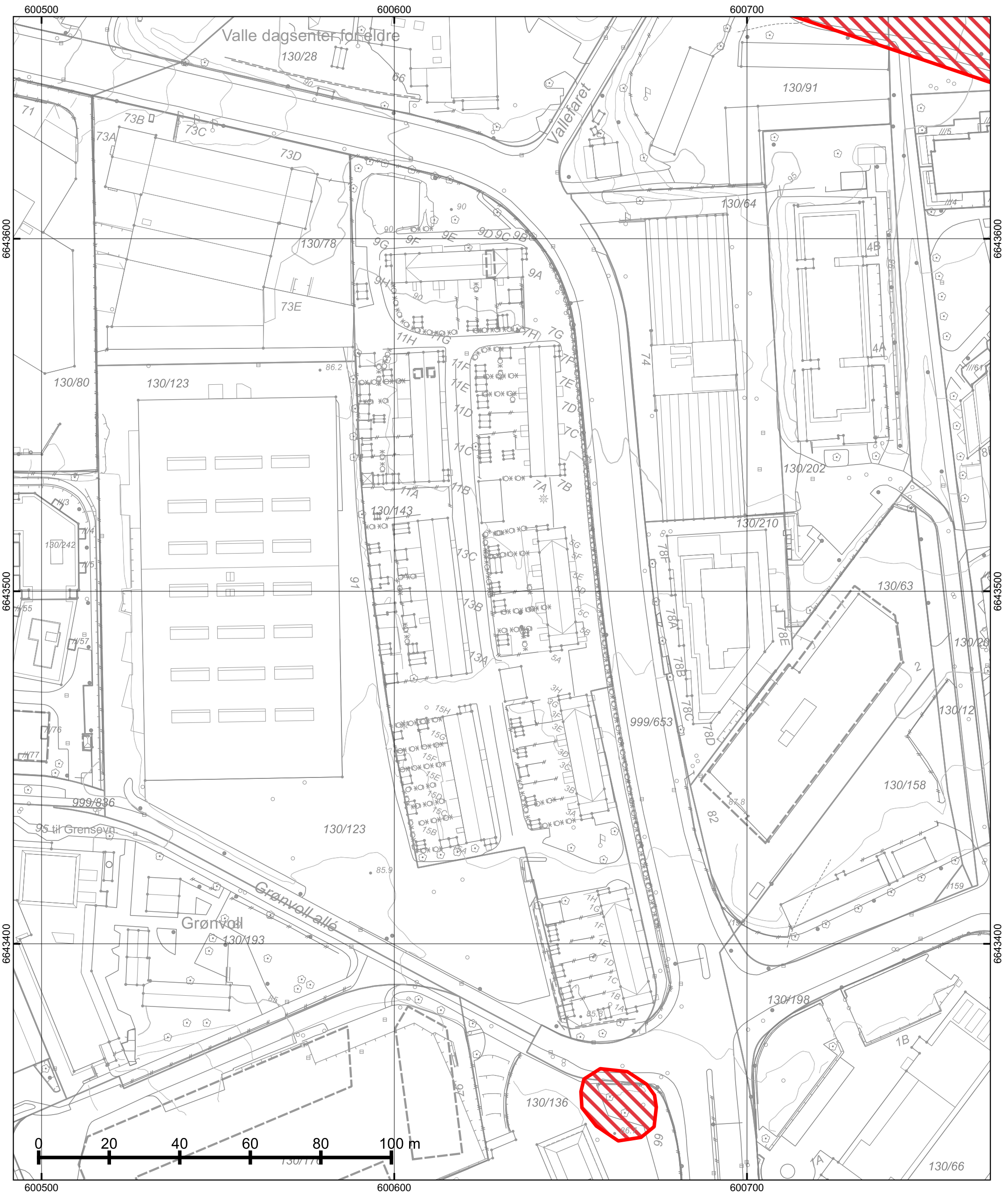
— — — — Byggegrense

----- Bebyggelse som forutsettes fjernet

————— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

↑ Inn-/utkjøring

↔ Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune


**Oslo**  
 Dato: 11.09.2024  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3



### Naturmangfold

- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).  
 - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 134427/ 86498281

Deres ref.: 40982/ 40982DEARI

Adresse: GRØNVOLL ALLÉ 1C

Kommentar:

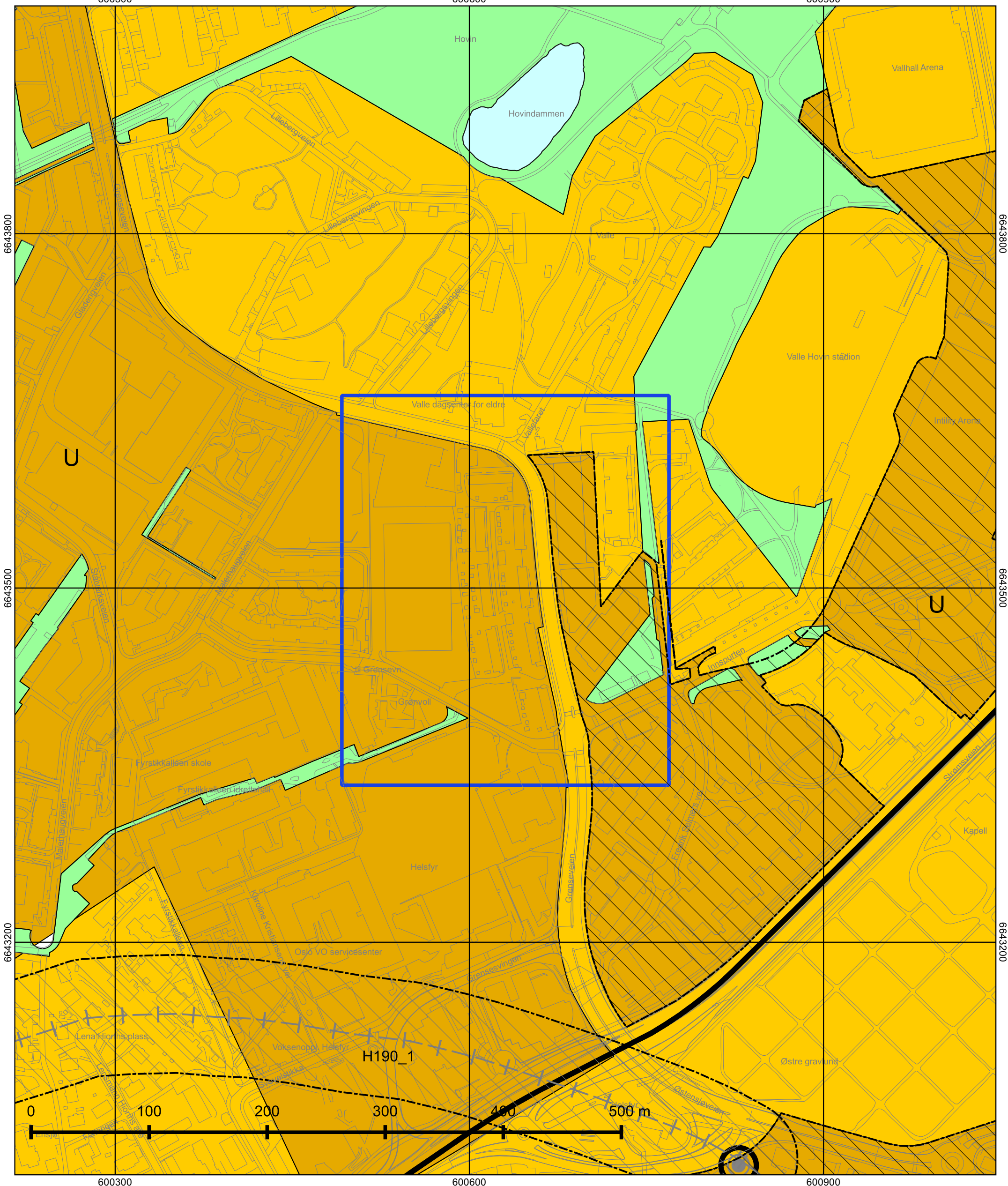
Gnr/Bnr: 130/143

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

600300

600600

600900



600300

600600

600900

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 11.09.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 134427/86498281

Deres ref.: 40982/ 40982DEARI

## 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		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		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

## S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

**Vedtaksdato:** 14.05.1986

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [198603663](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:** For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

**Knytning(er) mot andre planer:** V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



## MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.  
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

- § 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeføretagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.
- § 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.
- § 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
- åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
  - Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35. Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter. Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e). Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås. Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen. I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.
- § 4.
- I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende. På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
  - I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger. Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.
- § 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med området (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk. Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.
- § 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone. De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.



## S-4953

INNSPURTEN, VALLE HOVIN, VÅLERENGA STADION MM. Detaljregulering for gnr. 130 bnr. 12 og gnr. 132 bnr. 7 m.fl.

**Vedtaksdato:** 14.06.2017

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [201615280](#)

**Lovverk:** PBL 2008

**Høydereferanse:** NN2000

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 201615280

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.



**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR INNSPURTEN, VALLE HOVIN,  
VÅLERENGA STADION M.M. GNR. 130 / BNR. 12 OG GNR. 132 / BNR. 7 MFL.**

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OTI-201615280, datert 02.02.2017 og korrigert 26.04.2017.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til:

*Vertikalnivå 1 (under grunnen):*

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplasser

*Vertikalnivå 2 (på grunnen):*

Bebyggelse og anlegg

- Forretning/kontor/bevertning B2
- Kontor/hotell B3
- Forretning/undervisning/annen offentlig eller privat tjenesteyting B5  
(treningsstudio)/kontor/bevertning/idrettsstadion
- Bolig/forretning/barnehage/bevertning B6

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg
- Kjøreveg S1, S4-S8, S10
- Fortau
- Torg T1
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn-grøntareal
- Annen veggrunn-teknisk anlegg
- Parkeringsplasser S9

Grønnstruktur

- Friområde

Hensynssoner

- Høyspenningsanlegg H370

*Vertikalnivå 3 (over grunnen):*

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn-teknisk anlegg

## § 3 Fellesbestemmelser

### 3.1 Utnyttelse

Grad av utnyttning er angitt for det enkelte felt. Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal. Tenkte plan og åpent, overbygd areal (OPA) medregnes ikke i BRA. Parkering på terreng skal medregnes i BRA med 18 m<sup>2</sup> BRA per plass.

### 3.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der hvor ikke byggegrenser er angitt, tillates bygg plassert i formålsgrense. Tillatte gesimshøyder er vist som høyde på plankartet og er fastsatt etter høydesystem Oslo lokal høyde (OLH). Det tillates heismaskinrom og oppbygg for mindre tekniske installasjoner. Oppbygg skal være minimalisert og inngå som en naturlig del av bebyggelsens øvrige volumoppbygging og maksimalt i 4,5 meter høyde.

### 3.3 Utforming

Bygningsmassen skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet som bidrar til å gi området et helhetlig arkitektonisk uttrykk. Volumoppbygging og voluminndeling av bygningsmassen, fasadeutforming, materialbruk og tilpasning til omkringliggende bebyggelse og anlegg skal særlig vektlegges i forbindelse med byggesøknad. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer integreres i den arkitektoniske utformingen.

### 3.4 Avkjørsler

Avkjørsler skal være som vist med piler på plankartet.

### 3.5 Parkering

Det kan etableres 2–4 bilparkeringsplasser pr. 1 000 m<sup>2</sup> kontorareal. Antall parkeringsplasser for bil skal for øvrige byggeformål være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal etableres for personer med funksjonsnedsettelse. Innenfor felt B5 skal det etableres minimum 450 sykkelparkeringsplasser. Sykkelparkering for øvrige felt skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.

### 3.6 Utomhusplan og byggeplan

Utomhusplan:

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise gang-/sykkelveier, gangarealer med ramper og eventuelle støttemurer, internt kjøreareal, bakkeparkering, sykkelparkering og parkering for personer med funksjonsnedsettelse, avkjørsel for publikum/ansatte/varelevering/ servicetrafikk og innkjøring til parkeringsanlegg. Oppstillingsplasser for busser og servicekjøretøy. Antall og type trær skal komme frem av utomhusplanen. Planen skal særskilt vise utforming og opparbeidelse av felles uterom mellom bygningene, grøntareal mot hovedsykkelveg samt gangpassasje i gateplan mellom fotballstadion og skøytestadion. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utomhusområdene som tilhører de enkelte tiltak skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

Byggeplan:

Det skal vises krysningspunkter mellom kjørende og gående/syklende, av/påstigningsarealer og traséer med store publikumsstrømmer, grøntområder med beplantning, belegg, belysning,

parkmessig opparbeidelse av grønnstruktur inkl. trær. Antall og type trær skal komme frem av byggeplanen. Planen skal særskilt vise utforming grøntareal mot hovedsykkelvei. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng. Byggeplan skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utomhusområdene som tilhører de enkelte tiltak skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan før midlertidig brukstillatelse gis.

### 3.7 Overvann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann, ved søknad om rammetillatelse.

### 3.8 Forurensning

Støynivå på uteplass og utenfor rom i tilknytning til støyfølsomme funksjoner skal ikke overstige grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, eller senere retningslinje som erstatter denne.

### 3.9 Dokumentasjonskrav

Miljøoppfølgingsprogram (MOP):

Det skal utarbeides miljøoppfølgingsprogram for alle tiltak innenfor planområdet i tråd med overordnet miljøprogram, datert 09.09.2010. Friområde omfattes ikke av kravet.

Skolevei under bygge- og anleggsfasen:

Det skal i forbindelse med rammesøknad redegjøres for hvordan avbøtende tiltak for skoleveier skal håndteres i forbindelse med bygge- og anleggsfasen. Det skal i forbindelse med rammesøknad redegjøres for hvordan uteområdene skal ivaretas og skjermes fra de rådende vindforhold.

### 3.10 Energi

Byggverk som oppføres innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.

## § 4 Felt B2 (forretning/kontor/bevertning)

### 4.1 Utnyttelse og høyde

Tillatt bruksareal skal ikke overstige  $BRA = 60\ 000\ m^2$ , hvorav inntil  $800\ m^2$  kan være forretning/bevertning. En enkelt forretning skal være på maksimalt  $500\ m^2$ . Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og høyder som vist på plankartet.

### 4.2 Utforming

Bygningsmassen innenfor feltet skal deles opp i fire adskilte volumer med en minsteavstand på 8 meter. Hvert enkelt bygg skal ha utforming og fasadeuttrykk som gjør dem til deler av en helhet. Bygningene kan ha henvendelse knyttet til felles plassrom mellom seg. De skal samtidig utformes slik at fasader mot torget retter seg mot torgets funksjon som møteplass og fremstår som inviterende og attraktive.

## § 5 Felt B5 (forretning/undervisning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningsstudio)/kontor/bevertning/idrettsstadion)

### 5.1 Utnyttelse

Tillatt bruksareal skal ikke overstige  $BRA = 80\ 000\ m^2$ . I den vestlige delen av feltet skal det etableres skøytestadion. I den østlige delen av feltet skal det etableres fotballstadion. Ved søknad om tiltak skal det settes opp et arealbudsjet som viser det totale planlagte bruksarealet

innenfor hele B5 fordelt på arealfunksjon og hvilken stadiondel bruksarealet er tilknyttet. Skøytestadion skal sikres nødvendig areal, inntil 37 000 m<sup>2</sup> BRA.

I tilknytning til fotballstadion kan det tillates inntil 9 000 m<sup>2</sup> BRA til undervisning, inntil 2 500 m<sup>2</sup> treningsstudio eller lignende, inntil 1 000 m<sup>2</sup> BRA forretning/bevertning henvendt ut mot gateplan/torg. I tilknytning til hele feltet tillates inntil 2 000 m<sup>2</sup> BRA kontor som er tilknyttet hovedfunksjonene. Bruksareal skal for øvrig nyttes til idrettsformål, herunder også tilknyttede publikums- og servicefunksjoner som kantine- og kioskarealer, klubblokaler for idrettslag, idrettsbaner og idrettshaller samt nødvendige driftsanlegg for disse. Formålenes funksjoner skal begrenses til å omfatte virksomhet som er knyttet til idrettsformål og stadionanleggets hovedfunksjon.

## 5.2 Høyder

Fra regulert høydelinje kote 129 skal bebyggelsen gradvis avtrappes mot øst mot kote 114. Mot vest kan skøytehallen ha en maksimal høyde på kote 122. Bygg i felt B5 tillates kraget ut over byggegrense og formålsgrense innenfor privat areal.

## 5.3 Lyd- og lysanlegg

Lyd- og lysanlegg kan strekke seg over maksimal angitt gesimshøyde, men både lys- og lydanlegg skal arrangeres slik at det tar hensyn til de omkringliggende omgivelser ved at lyd- og lysutslipp fra anlegget minimaliseres. Hvordan dette er hensyntatt skal dokumenteres i byggesak.

## 5.4 Utforming

Alle funksjoner skal integreres i stadionanleggene og gis en helhetlig arkitektonisk utforming. Skole skal ha direkte utgang til torg eller friområder. Mellom fotballstadion og skøytestadion skal det gå en gangpassasje mellom torg T1 og parkering S9. Passasjen skal være åpen for allmennhetens ferdsel med unntak av når arrangementer av sikkerhetsmessige hensyn krever avsperring.

## 5.5. Eierforhold og fellesfunksjoner

Skøytestadion skal være offentlig. Fotballstadion skal være privat. Fellesanlegg kan etableres i grensesonen mellom de to stadionanleggene.

## 5.6 Parkering

Innenfor feltet tillates etablert inntil 50 biloppstillingsplasser på terreng. Disse skal være en del av totalantallet parkeringsplasser som planen tillater i henhold til den til enhver tid gjeldende norm for Oslo kommune. Det skal etableres minimum 450 sykkelparkeringsplasser i tilknytning til hovedinnganger.

## 5.7 Anleggsfasen

Det skal så langt mulig legges til rette for uhindret bruk av skøytebanen under anleggsfasen. Midlertidige løsninger skal stilles til disposisjon i perioder der tilgang til nødvendige støttefunksjoner ikke kan sikres.

## § 6 Felt B6 (bolig/forretning/barnehage/bevertning)

### 6.1 Utforming

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 30 000 m<sup>2</sup>. Innenfor dette tillates inntil 1 200 m<sup>2</sup> BRA til barnehage, inntil 1 000 m<sup>2</sup> BRA til forretning/bevertning. En enkelt forretning skal være på maksimalt 500 m<sup>2</sup>. Volum, fasader og uterom skal ha høy kvalitativ utforming og tilpasses omgivelsene. Inngang til forretning og bevertning skal være fra gateplan og separert fra inngang til bolig og barnehage. Volumenes høyde trappes ned fra øst mot vest. Gesimshøyde er angitt på plankartet. Volumene skal mellom hver høydeuttrapping separeres

med en lavere spalte. Spaltene skal ha minimum 8 meters bredde. Intensjonen med spaltene er å slippe sol inn i fellesarealer og gi sikt ut gjennom bebyggelsen.

## 6.2 Bruk

Leilighetssammensetning:

Hvis bolig skal leilighetssammensetningen innenfor feltet være maksimum 20 % leiligheter med bruksareal 40–50 m<sup>2</sup> BRA, minimum 30 % med bruksareal 50–80 m<sup>2</sup> BRA og minimum 50 % med BRA større enn 80 m<sup>2</sup>. Leiligheter skal ikke være ensidig vendt mot nord/nordøst eller rød/gul støysone.

Uteoppholdsareal

Det skal avsettes minimum 25 % av boligenes samlede BRA til uteoppholdsareal (MUA).

Alle takterrasser og terrasser/balkonger inngår i MUA dersom disse er større enn 2 m<sup>2</sup>.

Boligenes uteareal på terreng skal gis en høy kvalitativ opparbeidelse, og det skal etableres uteområder egnet for alle aldersgrupper med beplantning som bidrar til skjermede uteoppholdsrom. Det skal etableres minimum en sandlekeplass på minst 150 m<sup>2</sup>.

Balkonger på 7 m<sup>2</sup> tillates bygget utenfor byggelinje/byggegrense fra 2. etasje.

Det skal opparbeides minimum 16 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. barn i regulert barnehage.

Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for boligene utenom barnehagens åpningstid.

Arealet skal etableres slik at det i størst mulig grad er skjermet fra leilighetene, og det skal være tydelig avgrenset fra uteoppholdsareal i tilknytning til leilighetene. Barnehage tillates bygget delvis under terreng, forutsatt at krav til dagslys, rømningsveier etc. er oppfylt.

Barnehagens tak kan opparbeides som del av utearealet. Uteareal på tak skal bearbeides slik at det tilfredsstillende krav til uteområde for barns lek.

## 6.3 Parkering

Innenfor området kan maksimalt 18 parkeringsplasser opparbeides på terreng. Det skal etableres sykkelparkeringsplasser, i henhold til norm for den tette byen. Parkeringsplasser tilhørende barnehagen skal sikres hvis eksisterende plasser bygges ned. Det tillates parkeringskjeller innenfor formålsgrense for B6.

## § 7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 7.1 Utforming

Nye samferdselsanlegg skal gis en enhetlig utforming med vekt på estetiske kvaliteter, trafikksikre løsninger og fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Samferdselsanleggene skal opparbeides som vist på plankartet.

### 7.2 Kjøreveg (S1, S4–S8, S10)

Felt S1 og S5 og fortau langs disse skal være offentlig. Veg (krysset Grenseveien/ Innspurten) skal være offentlig. Felt S4 skal være felles for felt B6, gnr. 130 / bnr. 63, 64 og 202.

Parkeringsplasser tillates innenfor bestemmelsesgrensen som vist på plankartet. Felt S6 og fortau langs S6 skal være felles for gnr. 130 / bnr. 13, 71, 152, 167 og 197. Felt S7 skal være felles for felt B5 og S9 og gnr. 122 / bnr. 440. Felt S8 skal være felles for felt B2, B5 og T1 samt gnr. 132 / bnr. 109. Felt S10 skal være privat avkjørsel for gnr. 130 / bnr. 199.

### 7.3 Fortau og gang-/sykkelveg

Fortau (ikke nevnt i § 7.2) og gang-/sykkelveg skal være offentlig.

### 7.4 Torg (T1)

Torget skal være privat, men allment tilgjengelig. Det tillates inn-/utkjøring til/fra parkeringskjellere fra vei langs torg og inn under ramper fra torg til stadionanleggets hovedplan. Torget skal utformes med materialer av høy kvalitet og som har lang levetid.

Torget skal utformes slik at gang-/sykkelveier som munner ut i torget videreføres gjennom

torget på en trafiksikker måte, slik at det dannes sammenhengende struktur. Arealet skal utformes slik at det kan etableres minimum 1 meter vegetasjonsdekke på minimum 20 % av torget som etableres over parkeringskjeller. Hovedløsninger på torg skal være universelt utformet, og det skal ved opparbeidelsen særlig vektlegges en materialbruk som i utforming og fargevalg forenkler bruk av plassen for bevegelses- og orienteringshemmede.

Torget kan utstyres med mindre permanente eller midlertidige anlegg for sport og lek, samt uteservering i forbindelse med serveringssteder i tilgrensende bebyggelse. Disse anleggene skal gis en utforming og materialbruk som bidrar til å gi torget en enhetlig utforming. Det kan etableres midlertidige salgsboder og oppstillingsplasser for servicekjøretøy med videre i forbindelse med arrangementer. Torget kan i arrangementssituasjoner avsperras og brukes som en del av arrangementsområdet. Gangpassasjer for allmennheten skal i slike tilfeller opprettholdes gjennom torget.

#### 7.5 Annen veggrunn

Annen veggrunn skal være offentlig. Arealer som er vist som annen veigrunn skal enten tilsås og beplantes, steinsettes eller gis annen tilfredsstillende estetisk behandling. Annen veigrunn - grøntareal skal ha et parkmessig og grønt preg. Funksjon av etablert støyvoll mot Ring 3 i annen veigrunn-grøntareal skal dokumenteres opprettholdt ved byggetiltak som påvirker utformingen av vollen.

#### 7.6 Felt S9 (parkeringsplasser)

Felt S9 skal være privat og felles for gnr. 122 / bnr. 440 samt friområderegulerte deler av gnr. 122 / bnr. 1, 227 og 228, gnr. 130 / bnr. 12 og gnr. 132 / bnr. 7 samt senere utskilte parseller fra disse. Parkeringen begrenses til 190 parkeringsplasser. Deler av disse plassene kan eventuelt ivaretas innenfor felt B5. Felt S9 skal utformes slik at turveier som munner ut i B9 videreføres gjennom feltet på en trafiksikker måte, slik at det dannes sammenhengende struktur.

#### 7.7 Vertikalnivå 1 (under grunnen): parkeringsplasser

Parkeringsanlegg under bakken er privat og skal etableres i forbindelse med formålene bebyggelse og anlegg samt i forbindelse med formålene samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, privat torg. Det skal legges til rette for sambruk av parkeringsplassene innenfor planområdet. Avkjøringsramper og tekniske løsninger i forbindelse med fundamentering, utforming og miljømessige krav til parkeringsanlegget må være forenlige med planlagt bruk av torget, publikumsstrømmer og håndtering av overflatevann.

Samferdselsformål på vertikalnivå 1 skal være privat. Gang-/sykkelveg under grunnen skal være offentlig.

#### 7.8 Vertikalnivå 3 (over grunnen)

Samferdselsformål skal være offentlig.

### § 8 Grønnstruktur – Friområde

Friområdet skal være offentlig formål og opparbeides til anlegg for lek, park og turdrag. Før det gis rammetillatelse skal byggeplan for friområde ved Innspurten barnehage forelegges Bymiljøetaten.

### § 9 Midlertidig rigg- og anleggsområde

På området tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføring av veianlegg. Områdene skal tilbakeføres til den til enhver tid gjeldende regulering/opprinnelig bruk senest ett år etter at anlegget er avsluttet eller satt i drift. Midlertidige anlegg skal så langt mulig ikke etableres på regulert friområde.

## § 10 Miljøkrav

Rene masser skal håndteres lokalt.

## § 11 Rekkefølgebestemmelser

### 11.1 Veier

Før det gis midlertidig brukstillatelse innenfor feltene B2 og B5 skal torg T1, Innspurten og krysset Innspurten/Grenseveien med tilhørende fortau som illustrert på tegning fra COWI datert 29.04.2016 og sist revidert 31.03.2017, være opparbeidet i samsvar med reguleringsplanen.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygninger innenfor reguleringsplanen, skal gang- og sykkelveier innenfor planområdet, unntatt langs Grenseveien, være opparbeidet.

### 11.2 Dokumentasjonskrav

Før det gis igangsettingstillatelse til hovedsykkelvei langs Ring 3, skal teknisk byggeplan og faseplaner godkjennes av Statens vegvesen. I hele anleggsperioden skal sykkelvei med full standard være tilgjengelig langs Ring 3 og E6 samt fra Innspurten til hovedsykkelveien langs Ring 3.

Før det gis igangsettingstillatelse til strekningen med kryssene med rampe fra E6 skal teknisk byggeplan være godkjent av Statens vegvesen.

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak i og langs Grenseveien skal teknisk byggeplan være godkjent av Bymiljøetaten.

### 11.3 Natur og miljø

Det gis ikke tillatelse til tiltak, grøfting, oppdemming, forurensning, lagring av masser eller hogst av trær, eller tilrettelegging for slik virksomhet innenfor en avstand av 300 meter fra Hovindammen før det er gjort en kartlegging av storsalamanderes vandreveier, næringsområder på land og mulige overvintringsområder. Eventuelle avbøtende tiltak skal gjennomføres innenfor storsalamanders økologiske funksjonsområde rundt Hovindammen, og skal være av et omfang som minst kompensere for de ulemper som tiltak medfører. Tiltak skal utføres i samråd med fagekspertise og foreligger Bymiljøetaten. Før det gis midlertidig brukstillatelse for barnehage, skal avsatt areal inkludert utearealer undersøkes for grunnforurensning etter SFT-veileder TA-2261 og TA-2262. Eventuell forurensning må fjernes og ny ren jord tilføres før barnehage og barns lekeområder kan tas i bruk.

### 11.4 Allmennhetens tilgjengelighet

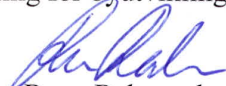
Før det gis rammetillatelse skal allmennhetens tilgjengelighet til fotballstadion være sikret.

Før det gis rammetillatelse skal allmennhetens tilgjengelighet til torget være sikret.

Før det gis rammetillatelse skal allmennhetens ferdsel gjennom passasjen mellom fotballstadion og skøytestadion være sikret.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble  
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 14.06.2017 sak 168.  
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 21.06.2017

  
Rune Raknes, bem.



## Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

### Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FN's mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

#### Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

#### Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

#### Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på [www.lovdatab.no](http://www.lovdatab.no).

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dvergås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dvergås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).



#### Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Bankgiro: 1315.01.01357  
Org.nr.: 971 040 823  
MVA

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - [www.miljodirektoratet.no](http://www.miljodirektoratet.no).

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – [www.regjeringen.no](http://www.regjeringen.no).

### **Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo**

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskog) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvsog, kalkfurusog m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvsog, gråor-heggesog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.



Oslo kommune  
**Oslo Plan- og bygningsetaten**

## Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

**For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:**

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

**Informasjon om kommuneplanen finner du på:**

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>

## Informasjon om høyder i reguleringskart

### **Kart til byggesak, bestilt i [Bestillingstjenesten \(www.byggesak.com\)](http://www.byggesak.com).**

Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår [Nabovarsel](#) på Oslo kommunes nettsider.

### **Høydegrunnlag**

1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000. Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

### **Virkninger av planbestemmelser**

Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

### **Hvordan finne vedtatte reguleringskart**

Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

## Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.