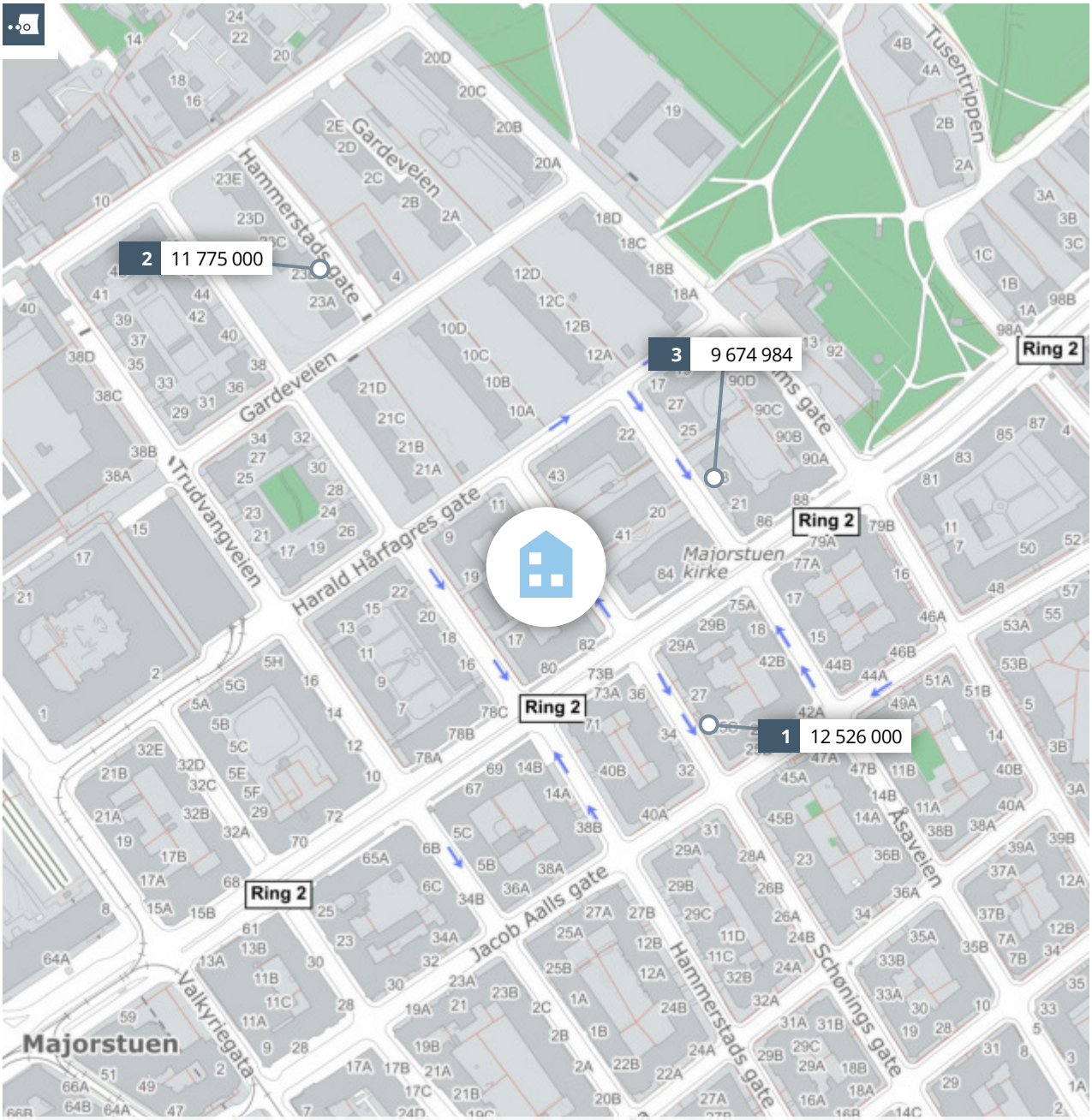
SCHØNINGS GATE 42

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Energiattest
Årsberetning
Opplysninger fra forretningsfører
Protokollutskrift årsmøte
Husordensregler
Vedtekter
Vedtak innredning wc
Reguleringskart
KDP-17
Områdeanalyse
Godkjente tegninger
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

SCHØNINGS GATE 42

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 14.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Trond Nordahl Amundsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Schønings gate 42, 0362 OSLO

Aksjeleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1922

GNR 46 BNR 20 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 11

Verdivurdert til

9 950 000

193 335	10 143 335	107 908
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	94 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1922

Fellesutgifter	6 200
Formue	23 695
Soverom	2
Etasje	2

Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

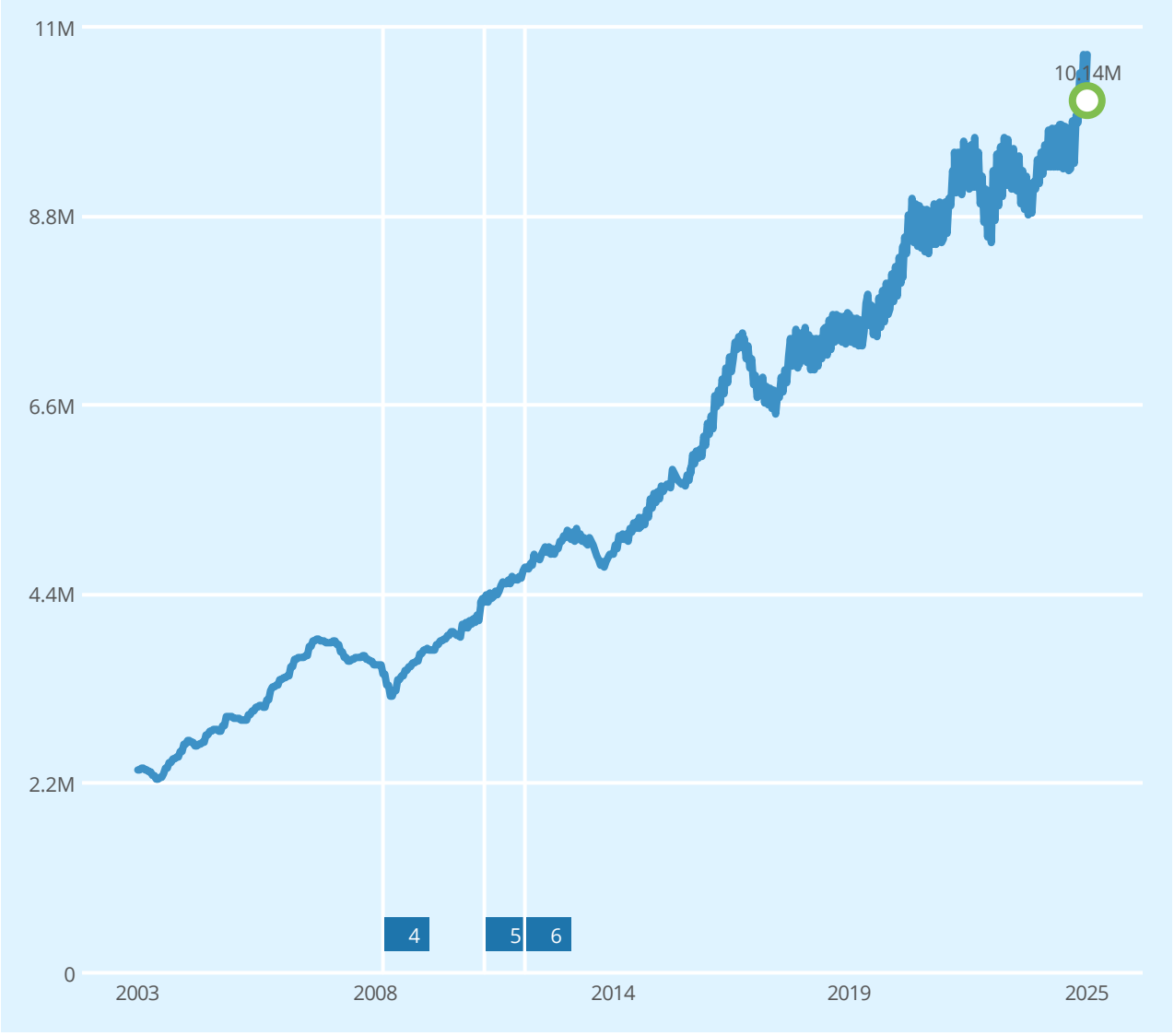
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Schønings gate 25 C 94 m² 1923 3. etg 2 sov	11.02.2025	12 300 000	**12 300 000**	226 000	12 526 000	**133 255**
2 Hammerstads gate 23 B 89 m² 1938 8. etg 3 sov	11.03.2025	10 700 000	**11 775 000**	0	11 775 000	**132 303**
3 Åsaveien 23 85 m² 1929 2. etg 2 sov	14.06.2024	9 300 000	**9 660 000**	14 984	9 674 984	**113 823**

Velkommen til Schønings gate 42 - Trond Nordahl Amundsen v/ Privatmegleren Park har gleden av å presentere denne flotte 3-roms leiligheten beliggende sentralt på Majorstuen. Her bor du tilbaketrukket, men svært sentralt med kort vei til servicetilbud og offentlig kommunikasjon.

Leiligheten ligger i 2. etasje og har en gjennomgående god planløsning. Leiligheten er en del av et veldrevet boligselskap, og i bakgården er det etablert koselige fellesarealer med plen og beplanting. Innvendig har leiligheten 2 gode soverom, bad, toalettrom, praktisk stue- og kjøkkenløsning og en herlig peis.
•Kjøkken fra 2016
•Flislagt bad med varmekabler fra 2017
•Peisovn rehabilitert i 2022
•God lagringsplass i boder
•Gode lysforhold
•Attraktiv beliggenhet

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Garasje, anneks
6 Blokk

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i MAJORSTUEN RODE 11 grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

127
dager

Leiligheter solgt i MAJORSTUEN RODE 11 grunnkrets siste 3 mnd

21
leiligheter solgt

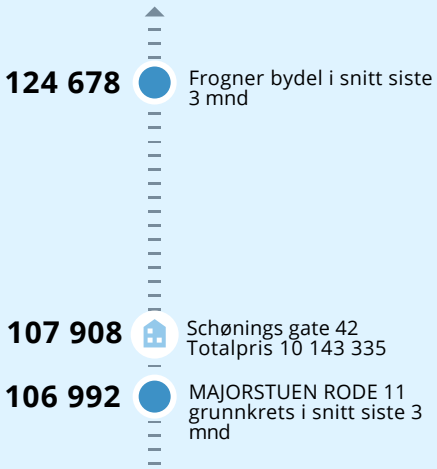


Solgt i snitt i løpet av

39
dager

for 3.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Aksjeleilighet
Schønings gate 42, 0362 OSLO
OSLO kommune
gnr. 46, bnr. 20
Aksjenummer 425-436, 742-744

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 07.03.2025 **Rapportdato:** 13.03.2025 **Oppdragsnr.:** 22243-1025 **Referansenummer:** TS5167

Autorisert foretak: Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Christian Unum **Vår ref:** CU

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norges Takst AS

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

Rapportansvarlig



Christian Unum
Uavhengig Takstingeniør
Cu@norges-takst.no
988 47 181

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 2 etasje og det medfølger 2 boder i kjeller og 1 bod på loft.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et meget godt inntrykk i forhold til alder.

I følge tidligere salgsdokumenter er hele leiligheten totalrenovert i 2017. Nytt bad, kjøkken og toalettrom.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere. Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Aksjeleilighet - Byggeår: 1922

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Leiligheten har eldre malt hovedytterdør samt dør til baktrapp (ikke brann og lydklasse)

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har malte plater og maltbetong. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Leiligheten har vedovn.
Rehabilitert pipeløp i 2022 (iflg tidligere salgsobjekt)
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører (1-speils)
Plassbygde garderobeskap.
Plissègardiner
Elektriske rullgardiner på soverom.

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

Det er målt ca. 13 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 18 mm høydeforskjell på gulv i stue gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv på et soverom gjennom hele rommet.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

VÅTROM Gå til side

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og taket er malt.
Gulvet på badet har fliser og microsement.
Gulvet har elektriske varmekabler.

Det er målt ca. 15 mm lokalt fall i dusjsonen (målt ved ytterkant).
Det er målt ca. 23 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og banemembran med ukjent utførelse
Badet har servant, veggmontert toalett, badekar, dusj med rennesluk og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Tilliggende betongvegg mot dusjesone.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2017 av uvist fabrikat med glatte fronter, heltre benkeplate og oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: komfyr-induksjonstopp-oppvaskmaskin-kjøl/fryseskap og vinskap.
Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt er montert.
Det er Bora kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom fra 2017 med vegghengt toalett og innredning med nedfelt servant.
Gulvsluk i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på baderomsvegg med 2 x stoppekraner.
Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles. Under oppussing i 2017 ble de fleste rør skiftet, med støtte fra sameiet/aksjelaget. Nytt soilrør mellom 2 og 1 etasje.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Oppvarming med radiatorer og varmtvann tilknyttet felles varmesentral.
Jernrør til radiatorer.
Automatsikringer med skap ved soverom
Pulverapparat og røykvarsler. Ingen anmerkninger under brannforhold.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles tomt for aksjelaget

Arealer

Gå til side

Gå til side

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Gå til side

Aksjeleilighet

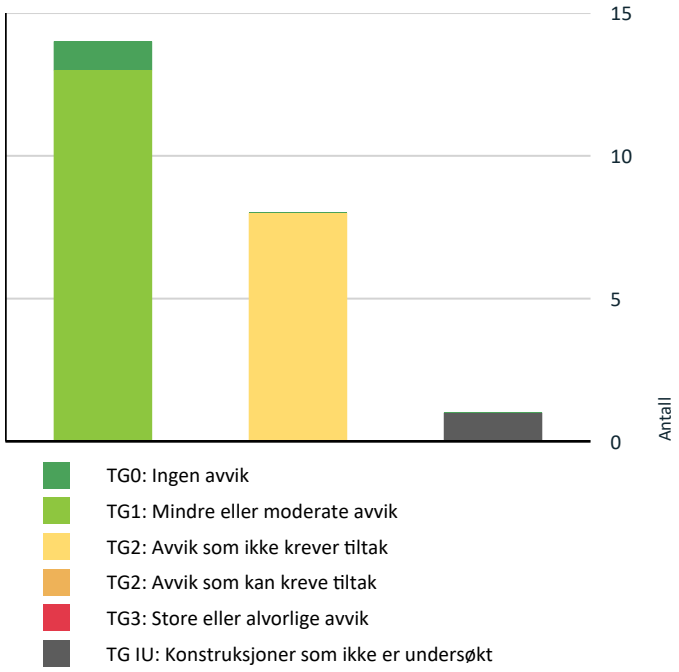
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Under ombygging av leiligheten i 2017, ble kjøkken flyttet til soverom ved stue, samt div endringer med hall, bad og toalettrom.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Sammendrag av boligens tilstand

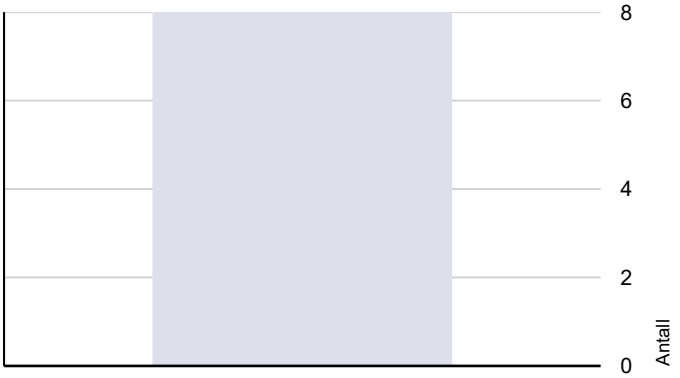
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et aksjelag og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Aksjeleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET

Byggeår
1922

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eier.

Standard
Leiligheten har gjennomgående god standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Nymalte soverom
2023	Modernisering	Montering av elektriske rullgardiner
2023	Modernisering	Plassbygde garderobeskap i gang og soverom.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.

Vinduer er av eldre dato. Det må påregnes vedlikehold i tiden som kommer.
Oppsprukket beslag samt noe oppsprekking av trevirke.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Leiligheten har eldre malt hovedytterdør samt dør til baktrapp (ikke brann og lydklasse)

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører er ikke i henhold til brann og lydkrav.
Bakdør skal skiftes i regi av aksjelaget vår 2025.
Hoved inngangsdør skal røyktettes. Dette også i regi av aksjelaget

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen akutte tiltak nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det orginale tregulv-slipte og behandlede . Veggene har malte flater og malt betong. Innvendige tak har malte plater.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

Det er målt ca. 13 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 18 mm høydeforskjell på gulv i stue gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv på et soverom gjennom hele rommet.

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

Stedvis noe knirk i gulvbord.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Påregnelig med noe knirk i eldre bygninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Leiligheten har peisovn.
Rehabilitert pipeløp i 2022 (iflg tidligere salgsobjekt)

Tilstandsrapport



Peisovn i stue

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører (1-speils)

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Andre innvendige forhold

Plassbygde garderobeskap.
Plissègardiner
Elektriske rullgardiner på soverom.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet på badet har fliser og microsement.
Gulvet har elektriske varmekabler.

Det er målt ca. 15 mm lokalt fall i dusjsonen (målt ved ytterkant).
Det er målt ca. 23 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og banemembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Purus rennesluk.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet fra 2017 har servant, veggmontert toalett, badekar, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder etc rundt ventiler.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Begrenset avtrekk ved kontroll med ampull.

Konsekvens/tiltak
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Borettslag/sameier/aksjelag tillater vanligvis ikke tilkobling av vifter på eksisterende ventilasjonsanlegg. Dette er ikke hensyntatt i fastsettelse av tilstandsgrad (TG). TG er satt med henvisning til gjeldende fagstandard (NS 3600) for denne type rapporter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Tilliggende betongvegg mot dusjesone.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2017 av uvist fabrikat med glatte fronter, heltre benkeplate og oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: komfyr-induksjonstopp-oppvaskmaskin-kjøl/fryseskap og vinskap.
Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt er montert.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Røropplegg under kjøkkenbenk.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er Bora kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie/aksjelag 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

SPESIALROM

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom fra 2017 med vegghengt toalett og innredning med nedfelt servant.
Gulvsluk i rommet.

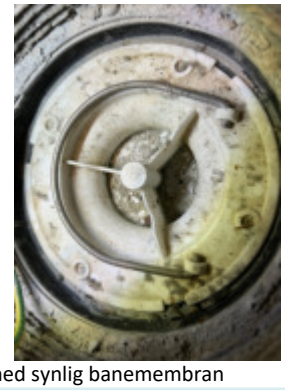
Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det kan være at borettslag/sameie/aksjelag 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



Sluk på toalettrom med synlig banemembran

TEKNISKE INSTALLASJONER

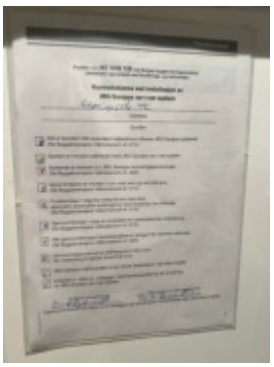
TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på baderomsvegg med 2 x stoppekraner.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Fordelerskap med merkede rørkurser. Plassert på bad.



Kontrollskjema for rør i rør.

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles. Under oppussing i 2017 ble de fleste rør skiftet, med støtte fra sameiet/aksjelaget. Nytt soilrør mellom 2 og 1 etasje.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmesentral

Oppvarming med radiatorer og varmtvann tilknyttet felles varmesentral. Jernrør til radiatorer.

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.

Automatsikringer med skap ved soverom

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

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



Automatsikringer. Skap plassert utenfor soverom.



Kursfortegnelse.

TG 0 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.

Pulverapparat og røykvarsler. Ingen anmerkninger under brannforhold.

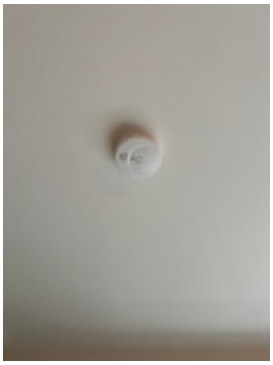
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Røykvarsler



Brannslukningsapparat

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

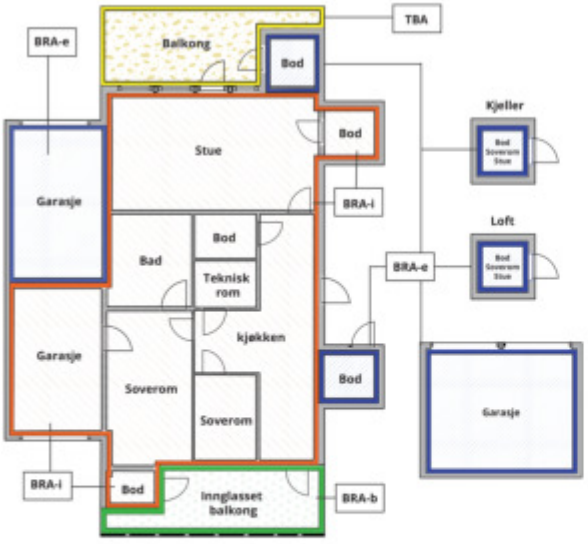
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Aksjeleilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	94			94	
Loft		5		5	
Kjeller		8		8	
SUM	**94**	**13**			
SUM BRA	**107**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Hall, Kjøkken, Stue, Toalettrom, Bad, Soverom, Soverom 2		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod, Bod 2	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Takhøyde stue 2,80m.
Bruksrett til 2 panelte boder i kjeller på henholdsvis ca 5m² og 3m². Sistnevnte har gulvareal på 8m² (skråtak) Boder er merket 27.
Bod på loftet har et målbart areal på 5m². Ca 9m² (skråtak) i gulvareal. Umerket.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Under ombygging av leiligheten i 2017, ble kjøkken flyttet til soverom ved stue, samt div endringer med hall, bad og toalettrom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se tilbygg/modernisering

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Aksjeleilighet	94	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.3.2025	Christian Unum	Takstingeniør
	Silje Rønne	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	46	20		0	2527.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Schønings gate 42

Hjemmelshaver
Kirkevang AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/Kirkevang AS	921108028	H0201	Obos Eiendomsforvaltning AS	Silje Rønne

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
425-436, 742-744	23 695	*31.12.2024*	194 861	*31.12.2024*

Kommentar
Opplysninger er gitt av forretningsfører.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Regulert boligområde.

Om tomten

Felles tomt for aksjelaget

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i aksjelaget vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1923

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring	397774			

Kommentar

Felles byggforsikring for aksjelaget.
Innboforsikring ordner eier selv.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.03.2025		Gjennomgått		Nei
Ekspedisjons-dokument	20.10.1922		Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	05.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	07.03.2025	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.01.1921		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.03.2025		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	11.03.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	16.10.2017	A1 Elektro Oslo AS: Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.	Gjennomgått		Nei
Garantiskjema for varmekabler	08.03.2017	Varmekabelanlegget er montert i henhold til Varmecomfort's installasjonsveiledning og anleggseier er opplyst om hvilke forholdsregler og begrensninger som gjelder ved bruk av gulvvarmesystemet.	Gjennomgått		Nei
Sluttkontroll etter arbeid på elektrisk anlegg.	16.10.2017	Ny el-installasjon i leilighet. A1 Elektro Oslo AS	Gjennomgått		Nei
El-kontroll	04.03.2025	E-verket elektroinstallasjon AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	13.03.2025	

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TS5167

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6250135

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Silje Rønne	Andre Julseth

Gateadresse
Schønings gate 42

Poststed	Postnr
Oslo	0362

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250135

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Dette var før vår tid. Se forrige eiers egenerklæring
Arbeid utført av	JP bygg og eiendom service AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Se egenerklæring fra tidligere eiere

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja. Se egenerklæring fra tidligere eiere

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Se egenerklæring fra tidligere eiere
Arbeid utført av	Din rørlegger.no

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vi har nylig hatt tilsyn av Elvia i februar Det ble byttet 2 x sikringer. Utover dette så alt fint ut. Se egenerklæring fra tidligere eiere om nytt elektrisk anlegg i 2017.
Arbeid utført av	e-verket elektroinstallasjon AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vi har nylig hatt tilsyn av Elvia i februar Det ble byttet 2 x sikringer. Utover dette så alt fint ut.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250135

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250135

Tilleggskommentar

Alt av oppgraderinger og oppussing viser vi til egenerklæring fra forrige eiere.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6250135

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Silje Rønne	0669953d8630b3e4d087b 8e418867d0636cff7fb	11.03.2025 10:17:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
André Julseth	a81b47b11e78faad52e62b25 de2817b0e0184848	06.03.2025 13:38:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

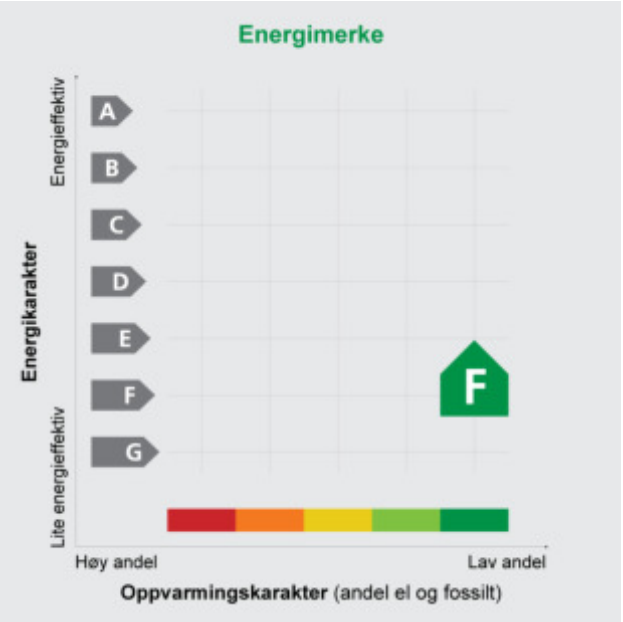
Document reference: 6250135

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Schøningsgate 42
Postnr	0362
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/ 27
Gnr.	46
Bnr.	20
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2017-739109
Dato	03.02.2017



Eier	Kirkevang AS
Innmeldt av	Merete Solberg Kristiansen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet 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 energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

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)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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 inneklima 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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1922
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	94
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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 energimerkeordingen. 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)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Schøningsgate 42
Postnr/Sted: 0362 Oslo
Leilighetsnummer: 27
Bolignr: H0201
Dato: 03.02.2017 17:00:42
Energimerkenummer: A2017-739109
Ansvarlig for energiattesten: Kirkevang AS
Energimerking er utført av: Merete Solberg Kristiansen

Gnr: 46
Bnr: 20
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 6: 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 8: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 9: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 10: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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. Montér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap 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 varmeelementer 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.

Tips 9: 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.

ÅRSBERETNING

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7225

AS Kirkevang

Velkommen til generalforsamling i AS Kirkevang

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. april kl. 09:00 og lukker 1. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7225

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Dør til leilighetene fra baktrapp
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS Kirkevang

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
Mads Pedersen Hjortdal er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Siri Hopperstad og Kjell-Andre Steffensen er valgt

Sak 3

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 4

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.

Vedlegg

1. 7225 Årsrapport 2023 med berretning .pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000

Sak 6

Dør til leilighetene fra baktrapp

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret mener det er viktig at utseende i bygården er enhetlig og gjennomført, selv om det er en dør til baktrapp. Mange beboere benytter baktrappa daglig, og da er det penest med like dører.

Døren fra Jømna Brug er en kvalitetsdør, med ekte frisede fyllinger, som helt klart passer best inn i en gammel bygård. 28 leiligheter har allerede denne typen dør.

Døren fra Swedoor er en bra dør, men med speilfresingen ser den simplere og billigere ut.

Styret ønsker ikke at det blir en holdning at «rimelig og moderne» går foran kvalitet og holdbarhet, med fare for at det sakte utvides også til de synlige deler av bygningen.

Forslag til vedtak 1

Dørene skal ha ekte frisede fyllinger, og være lik dørene fra Jømna Brug som allerede er skiftet ut i mange leiligheter. Husordensregel opprettholdes.

Forslag til vedtak 2

Kravet til ekte frisede fyllinger bortfaller, og beboer kan velge dør fra Swedoor eller Jømna Brug.- Husordensreglene må endres.

Vedlegg

2. SAK Dør til leilighetene fra baktrapp.pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Mads Pedersen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Paul-Henri Henn
- Rolf Vassdokken

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Dann Dekkers
- Tove Teilmann

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mads Pedersen Hjortdal	Schønings Gate 42
Styremedlem	Paul-Henri Henn	Harald Hårfagres Gate 9
Styremedlem	Trine Johansen	Hammerstads Gate 19
Varamedlem	Daan Dekkers	Schønings Gate 44
Varamedlem	Rolf Vassdokken	Schønings Gate 40

Valgkomiteen

Kjell-Andre Steffensen	Kirkeveien 82

Kontaktinformasjon

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.

Generelle opplysninger om AS Kirkevang
Aksjeselskapet består av 64 leiligheter knyttet til aksjer.
AS Kirkevang er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921108028, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
46 20 21

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har i perioden hatt ti styremøter. I tillegg har styret hatt løpende kontakt mellom møtene. Både styremedlemmer og varamedlemmer har blitt innkalt og deltatt i styrets arbeid. Enkelte saker er behandlet som sirkulasjonssaker. Styrets leder er hovedkontakt for samarbeidet med OBOS. Styrets leder og ett styremedlem attesterer alle fakturaer i den nettbaserte portalen til selskapet; styrerommet.no.

Utbedrings- og vedlikeholdsoppgaver
Vi har hatt diverse oppfølgingsoppgaver etter de to store prosjektene i 2022 relatert til brannsikring av fellesarealer og rehabilitering av pipeløp. I kjelleren har det elektriske anlegget fått en overhaling, hvor det blant annet har blitt byttet ut til strømsparende ledlamper.

Brannsikkerhet
Styret har i perioden jobbet med å følge opp og utbedre avvikene som ble avdekket i 2019, og som AS Kirkevang har fått pålegg av Brann- og redningsetaten om å utbedre.
Fortsatt utestående avvik er:

- Installering av dører med brannklasse B30 mellom leiligheter og baktrapper.
- Røyktetting av hoveddør til leiligheter.

Styret har fått utsatt frist for å utbedre avvikene til 2. januar 2025

Pågående / kommende prosjekter:
Brannsikkerhet – brannsikker oppgang:
Det er iht. lovverket påkrevd at én av oppgangene skal være brannsikker. Styret har vedtatt at baktrappa skal være brannsikker da den er av tre, og dermed meget utsatt for spredning ved en evt. brann, samt at bakdøra er rimeligere enn hoveddør. Dørene til hovedtrapp må da røyktettes, men styret anbefaler at hoveddøren også byttes ut til brannmotstand Ei30/B30. For at baktrappa skal bli brannsikker kreves det at samtlige leilighetsdører til baktrappa har brannmotstand Ei30/B30. Dette innebærer at samtlige aksjeeiere må skifte ut døren eller dokumentere at eksisterende dør tilfredsstiller kravene. Seksjonseiere pålegges å oppgradere dør til baktrapp til brannmotstand Ei30/B30, samt røyktette dør til hovedtrapp. Informasjonsskriv datert 22.09.2020 om dette ble sendt til seksjonseierne.
Styret jobber med å innhente felles tilbud på dører for å få best mulig pris, og vil etter årsmøtet sende ut bestillingen til aktuell produsent.
Frist for å skifte ut bakdøren er 2. januar 2025.

Balkongrenovering
Den rådgivende ingeniør har konkludert med at balkongene må skiftes ut, da noe bærestål har begynnende rustskader, samt at det vurderes at videre reparasjonsarbeid ikke er hensiktsmessig, da ytterligere korrosjon vil føre til at pussen løsner på nytt.
Styret har hatt en anbudsprosess for å få innhentet priser på utskiftning av balkonger og avholdt befaringer med flere entreprenører. Vi har mottatt flere tilbud, og styret vil gjøre avtale med entreprenør før sommeren.

TV og bredbånd
AS Kirkevang inngikk i januar 2019 en 3-årsavtale med GET om leveranse av TV og bredbånd.

Trappevask
AS Kirkevang sin leverandør av trappevask er Renhold Senter AS.

Søppelbeholdere
AS Kirkevang har avtale med firmaet Niwi Miljøtiltak AS om årlig vask og service av søppelbeholderne.

Dugnad
Det er blitt avholdt 2 dugnader, og det ble satt ut containere og gjenstander hensatt i fellesarealene ble kastet.

Styret minner om at av brannvernhensyn skal fellesarealer på loft og i kjeller holdes fri for personlige eiendeler. Eiendeler kan i en kortere periode settes i fellesarealer, men skal da merkes med navn dato for når det vil bli fjernet. Saker som blir stående for lenge vil bli kastet/fjernet.

Hjemmeside – vibbo.no
Vibbo.no er vår hjemmeside, og vil være styrets hovedkanal mht. informasjon og kommunikasjon til beboerne. Vibbo er spesialtilpasset borettslag hvor beboere enkelt kan lese nyheter fra styret, finne boligopplysninger, kontaktinformasjon til styret, sende meldinger til styret og beboere, etc. Vibbo finnes også som app til mobil/nettbrett.
Det er kun boligeiere registrert hos OBOS som vil kunne logge seg inn. Kommer du ikke inn kan det være at du enten ikke ligger inne hos OBOS eller at de har feil mobilnummer registrert. Da må du ta kontakt med OBOS. Når eierne har logget seg på Vibbo, kan de legge til sine medboere og evt. leietaker under «Min bolig». Eieren legger da inn navn og kontaktinformasjon til beboeren, som mottar en invitasjon til Vibbo på SMS.
Hver beboer må selv sørge for å oppdatere egen kontaktinfo i Vibbo under Min profil/Administrer beboere. Her kan man også gi samtykke til digital kommunikasjon fra styret og OBOS.

GDPR
Personvernerklæring for AS Kirkevang finnes på vår hjemmeside www.vibbo.no.

HMS
Styret benytter HMS-modulen på Styrerommet.no.
Styreleder er HMS-ansvarlig, og har også fungert som HMS-kontakt i aksjeselskapet.

Vaktmestertjeneste
Thomas Kraft er vaktmester i Kirkevang AS og tar seg av det forefallende arbeidet i gården.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets 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.

Driftsinntektene er **kr 5 033 306,** og er høyere enn budsjetter grunnet mer innkrevd i felleskostnader.

Driftskostnadene er **kr 540 453,** og er lavere enn budsjettert grunnet mindre bruk i drift og vedlikehold.

Finanskostnader er **kr 745 053**.

Resultat
Årets resultat **kr 468 826** vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var **kr 1 278 582.**

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet **kr 1 153 000** til vedlikehold.

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.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Kirkevang.

Lån
AS Kirkevang har lån i Handelsbanken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 20 i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene
fra 01.03.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS KIRKEVANG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS KIRKEVANG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 selskapet 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 og for at det gir et rettvisende 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 avviklet.

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,

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

Vedlegg 1 11 av 30 7225 Årsrapport 2023 med beretning .pdf

Penneo Dokumentnøkkel: X1GGM-3LT57-1HDY3-MU7XP-HB1KX-6IJUT

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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: X1GGM-3LT57-1HDY3-MU7XP-HB1KX-6IJUT

Vedlegg 1 12 av 30 7225 Årsrapport 2023 med beretning .pdf

AS KIRKEVANG
ORG.NR. 921 108 028, KUNDENR. 7225

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap - 2022	Budsjett - 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 019 556	4 322 409	4 451 000	5 006 000
Andre anlegg	10	2 500	0	0	0
Andre inntekter	3	11 250	26 057	12 000	12 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 033 306**	**4 348 466**	**4 463 000**	**5 018 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 790	-25 873	-38 500	-37 500
Styrehonorar	5	-101 000	-91 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	17	-100 004	-171 622	-171 624	-171 624
Revisjonshonorar	6	-15 296	-12 380	-11 000	-11 000
Andre honorarer		-6 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-119 768	-115 145	-120 000	-127 000
Konsulenthonorar	7	-32 064	-123 675	-70 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-540 453	-5 627 414	-1 423 000	-1 153 000
Forsikringer		-293 974	-267 749	-294 000	-325 000
Kommunale avgifter	9	-1 378 526	-1 129 998	-788 000	-933 092
Kostnader sameie		-51 417	-45 785	-55 000	-55 000
Energi/fyring	11	-1 493 793	-1 478 763	-1 260 000	-1 260 000
TV-anlegg/bredbånd		-369 551	-310 971	-302 000	-390 000
Andre driftskostnader	12	-228 443	-206 114	-200 000	-180 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 757 078**	**-9 606 489**	**-4 833 124**	**-4 778 216**
DRIFTSRESULTAT		**276 228**	**-5 258 023**	**-370 124**	**239 784**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	39 937	19 202	0	50 000
Finanskostnader	14	-784 990	-352 351	-586 000	-902 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-745 053**	**-333 149**	**-586 000**	**-852 000**
ÅRSRESULTAT		**-468 826**	**-5 591 172**	**-956 124**	**-612 216**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-2 242 408		
Udekket tap		-468 826	-3 348 764		

AS KIRKEVANG
ORG.NR. 921 108 028, KUNDENR. 7225

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	8 953 709	8 953 709
Tomt		193 363	193 363
Leiligheter/lokaler	16	6 000	6 000
Andre varige driftsmidler	17	1 147 636	1 247 640
SUM ANLEGGSMIDLER		**10 300 708**	**10 400 712**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		230	6 044
Kundefordringer		1 344	0
Forskuddsbetalte kostnader		97 104	87 709
Andre kortsiktige fordringer		0	3 688
Driftskonto OBOS-banken		499 516	556 091
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 000	0
Sparekonto OBOS-banken		1 032 781	1 823 330
Sparekonto OBOS-banken II		69 839	68 001
SUM OMLØPSMIDLER		**1 703 814**	**2 544 863**
SUM EIENDELER		**12 004 522**	**12 945 575**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	18	550 000	550 000
Udekket tap	19	-3 817 590	-3 348 764
SUM EGENKAPITAL		**-3 267 590**	**-2 798 764**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	14 846 880	15 109 494
SUM LANGSIKTIG GJELD		**14 846 880**	**15 109 494**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		97 151	34 656
Leverandørgjeld		316 753	594 067
Skyldige offentlige avgifter	21	5 820	1 974
Påløpte renter		4 962	3 602

Annen kortsiktig gjeld	22	546	546
SUM KORTSIKTIG GJELD		**425 232**	**634 845**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**12 004 522**	**12 945 575**
Pantstillelse	23	20 000 000	20 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.03__.2024
Styret i AS Kirkevang

Mads Pedersen Hjortdal /S/ Paul-henri Henn /S/ Trine Johansen /S/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 436 148
Eiendomsskatt	568 408
Ekstra kjellerbod	15 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 019 556**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Flyttegebyr	3 750
Nøkler	4 900
Utleie	2 600
SUM ANDRE INNTEKTER	**11 250**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Fri bolig	-84 000
Naturalytelser speilkonto	84 000
Arbeidsgiveravgift	-26 790

SUM PERSONALKOSTNADER	**-26 790**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret og fri bolig.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 101 000.
Av dette er kr 1 000 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 300, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 296.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-14 469
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 024
Oslo Kommune Plan- og-Bygg	-7 220
Eneas Service AS	-1 351
SUM KONSULENTHONORAR	**-32 064**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-188 424
Drift/vedlikehold VVS	-134 326
Drift/vedlikehold elektro	-62 306
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-86 817
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 738
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 407
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-50 444
Egenandel forsikring	-9 000
Kostnader dugnader	-1 992
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-540 453**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av
bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-568 491
Vann- og avløpsavgift	-577 066
Feieavgift	-7 778
Renovasjonsavgift	-225 191

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 378 526**

NOTE: 10
ANDRE ANLEGG

INNTEKTER ANDRE ANLEGG	
Leieinntekter	2 500
SUM INNTEKTER ANDRE ANLEGG	**2 500**
SUM ANDRE ANLEGG	**2 500**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-67 121
Fjernvarme	-1 426 672
SUM ENERGI / FYRING	**-1 493 793**

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 000
Container	-34 152
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 194
Driftsmateriell	-12 758
Lyspærer og sikringer	-4 781
Renhold ved firmaer	-136 943
Andre fremmede tjenester	-2 281
Trykksaker	-2 061
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 300
Andre kontorkostnader	-1 129
Porto	-1 280
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 554
Bank- og kortgebyr	-3 317
Velferdskostnader	-6 693
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-228 443**

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 521
Renter av sparekonto i OBOS-banken	34 619
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 797
SUM FINANSINNTEKTER	**39 937**

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-474 098
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-310 892

SUM FINANSKOSTNADER	**-784 990**

NOTE: 15
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi	1 740 271
Rehabilitering av tak	7 213 438
SUM BYGNINGER	**8 953 709**

Tomten ble kjøpt.
Gnr.46/bnr.20 og 21
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 16
LEILIGHETER

Leiligheter	6 000
SUM LEILIGHETER	**6 000**

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. X.

NOTE: 17
VARIGE DRIFTSMIDLER

Ballbinge		
Tilgang 2020	125 866	
Avskrevet tidligere	-75 520	
Avskrevet i år	-25 173	
		25 173
SYKKELSTATIV		
Tilgang 2019	1 496 615	
Avskrevet tidligere	-299 323	
Avskrevet i år	-74 831	
		1 122 462
Avfallsanlegg		
Tilgang 2016	501 339	
Avskrevet tidligere	-501 338	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 147 636**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-100 004**

NOTE: 18
AKSJEKAPITAL
Aksjekapitalen er på kr 550 000 fordelt på 1 100 aksjer á kr 500. Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 19
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: 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,10 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2019	-9 996 052	
Nedbetalt tidligere	859 408	
Nedbetalt i år	172 282	
		-8 964 362
HANDELSBANKEN		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,10 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	27 150	
Nedbetalt i år	90 332	
		-5 882 518
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-14 846 880**

NOTE: 21
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-3 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-5 820**

NOTE: 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Fakturagebyr	-441
Gebyrer	-105
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-546**

NOTE: 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	14 846 880
TOTALT	**14 846 880**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 953 709
Tomt	193 363
TOTALT	**9 147 072**

Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 397774. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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. 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.
Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Oppgradering av vaktmesterleiligheten i Solvang Park	Maling av det meste av leiligheten, for å opprettholde en tidsmessig grei standard. Utført av Vifix AS.
2022	Brannsikring av fellesarealer	Gipsing av taket i hele kjelleren, samt brannsikkerhetsmessig oppgradering av dører og luker i kjeller. Utført av Nordisk Brannsikring AS.
2022	Rehabilitering av pipeløp	Nedsenkning av stålrør i aktive pipeløp, samt utbedring av krater forårsaket av løse teglstein eller upresise gjenmuringer av ildsteder. Utført av Oslo Murmesterbedrift AS
2022	Varmtvannsanlegg	Utskifting av termostatventil, temperaturføler og rustne rør på varmtvannsanlegget i fyrrommet.
2021	Vintersikring av balkonger	Fjerning av løse deler
2020	Utbedring av bakhage med ny ballbinge og betongbenk	
2020	Oppgradering av det elektriske anlegget i vår leilighet i Solvang Park	Elvia har utført kontroll av det elektriske anlegget i alle leiligheter i Solvang Park. I vår leilighet ble avvik utbedret av BB Elektro.
2016 - 2016	Rehabilitering av avløpsledning	
2015 - 2016	Bytting av dører	På generalforsamling 2015 ble det enstemmig vedtatt at styret skal innhente tilbud på nye inngangsdører til leilighetene (hovedinngang og kjøkkeninngang,) samt utbedring/nye utgangsdører til hoved trapp. Det antas

		at beboerne selv må bekoste nye inngangsdører til leilighetene.
2015 - 2015	Utbedring av bakhage med ny sykkelbod	
2015 - 2015	Etablering av nye avfallscontainere	
2012 - 2013	Rehab. av fyringsanlegg/rørsystem	Full rehabilitering knyttet til fjernvarmeanlegg
2012 - 2012	Nytt dørklokkesystem	
2010 - 2010	Nytt tak, og malt vinduer.	
2004 - 2004	El-kontroll av alle leiligheter.	Utført av Hafslund, påpekte mangler er utbedret av eierne. Det kan muligens fremdeles være noen rettelser som fremdeles ikke er utført.

Dør til leilighetene fra baktrapp

AS Kirkevang har som kjent et utestående krav fra Brann- og redningsetaten om at samtlige leilighetsdører til baktrappa skal ha brannklasse EI30 (B30) for å oppfylle brannsikringskrav iht. Byggeforskriftene.

Styret publiserte et innlegg på Vibbo i desember 2022 om at det på våren 2023 ville bli lagt inn en fellesbestilling av dører fra Jømna Brug. Et par beboere kom da med innspill at dørene fra Jømna Brug var for dyre, og en av disse beboerne mente også at utseende av dørene i baktrapp ikke var viktig. Styret innhentet derfor tilbud fra andre produsenter, og etter vurdering av mottatte tilbud har styret kommet frem til to alternative produsenter: Jømna Brug og Swedoor.

Swedoor dekker kravene til brannsikring, men ikke iht. Husordensreglene da det ikke er «ekte frisede fyllinger», men er tatt med som et alternativ er pga. prisen. Dersom døren fra Swedoor blir et alternativ beboere kan velge, må husordensreglene endres.

I Husordensregler står det følgende under punkt 12.5 Vinduer og dører (kun klippet ut tekst ang. Dør til baktrappa (kjøkkentrapp):

Inngangsdører, også til kjøkkeninngang, må bare skiftes etter godkjenning fra styret. Dør mot **kjøkkentrapp** skal tilfredsstille minimumskravene **EI 30CS/D-s2,d0** (B 30 S med terskel etter gammel byggeforskrift). Vi anbefaler lydreduksjon på minimum 30dB. Målene på dørene er 73x215 cm. Dørene skal ha 3 ekte frisede fyllinger tilsvarende eksisterende dører. Døren må ha selvlukker (dørpumpe). Det anbefales FG godkjent sikkerhetslås. Utvendig farge skal være **NCS S-3020-B**.

Tabellen nedenfor

Produsent	**Jømna Brug**	**Swedoor**
Dør type	Ramtre.	Massivdør. Presset.
Fylling	Ekte fyllingsdør med 3 like store fyllinger, med vinkelrette hjørner. Se tegning av snitt i figur 1	Speilfrest S03. Grunn speilprofil og avrundet hjørne. Se figur 2.
Brannklasse	B-30/B30S/EI30	
Lydreduksjon	RW ca.38dB	
Farge	Utvendig: NCS S-3020-B. Tillegg for annen farge innvendig Tillegg for 2 farger	
Låskasse	Assa 8765	Assa 565
Sylinder	Nei	
Hengsle	3 stk.	
Materiale	Furu med MDF	Presset spon
Karm	Furu – 120 mm	Furu - 93 mm
Terskel	35x120 mm i oljet heltre eik u/sliteskinne	Std. 25x93 mm skrådd anslagsterskel (type G)
Husordensreglene	Dekker kravene	Dekker **ikke** kravene

	Tilsvarende dør som 28 av 64 leiligheter allerede har skiftet til	
Pris	Kr 17.715	Kr. 5.960
Tillegg tofarget	Kr 3.744	Kr. 2.361
Kikkhull	Kr. 387	Kr. 469
Frakt	Kr. 350	Kr. 324

PS! Prisene er u/mva, og cirka priser da vi må innhente oppdatert tilbud.

Følgende alternativer skal stemmes over:

Alternativ 1

Dørene skal ha ekte frisede fyllinger, og være lik dørene fra Jømna Brug som allerede er skiftet ut i mange leiligheter.
Husordensregel opprettholdes.

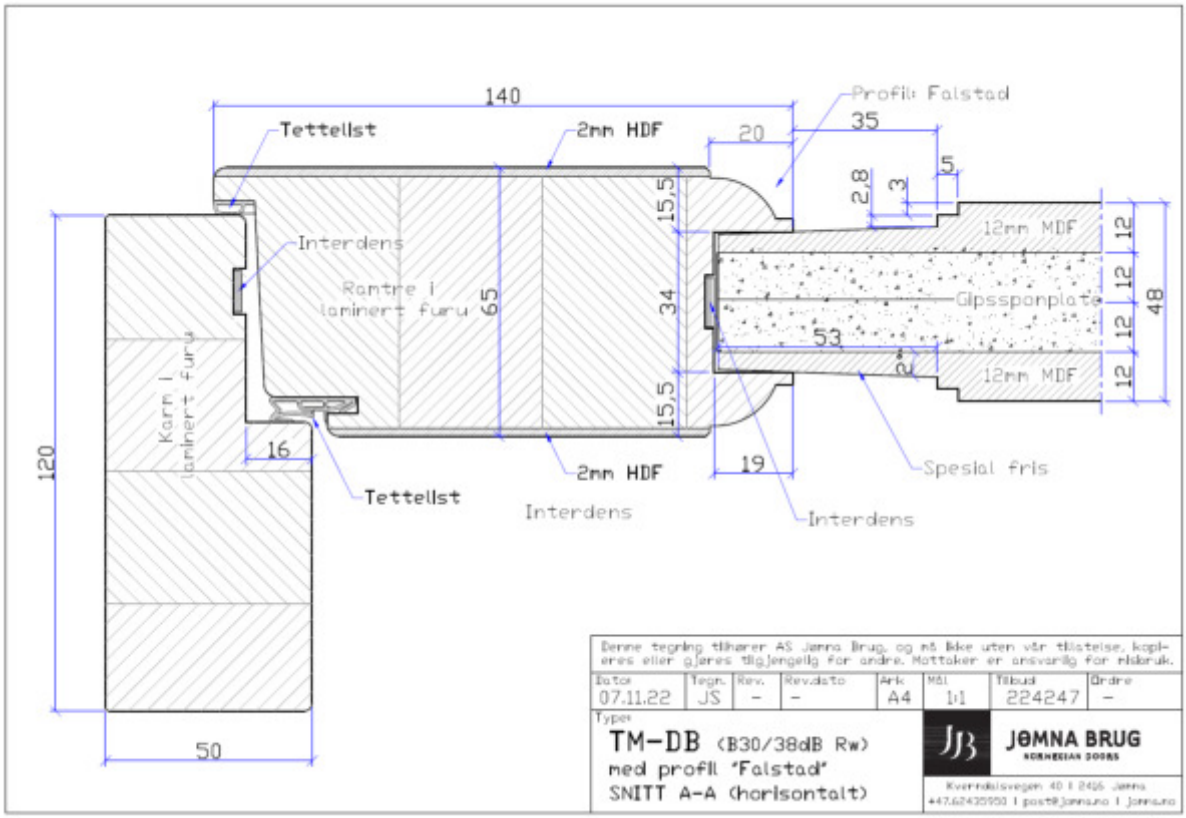
Alternativ 2

Kravet til ekte frisede fyllinger bortfaller, og beboer kan velge dør fra Swedoor eller Jømna Brug.
Husordensreglene må endres.

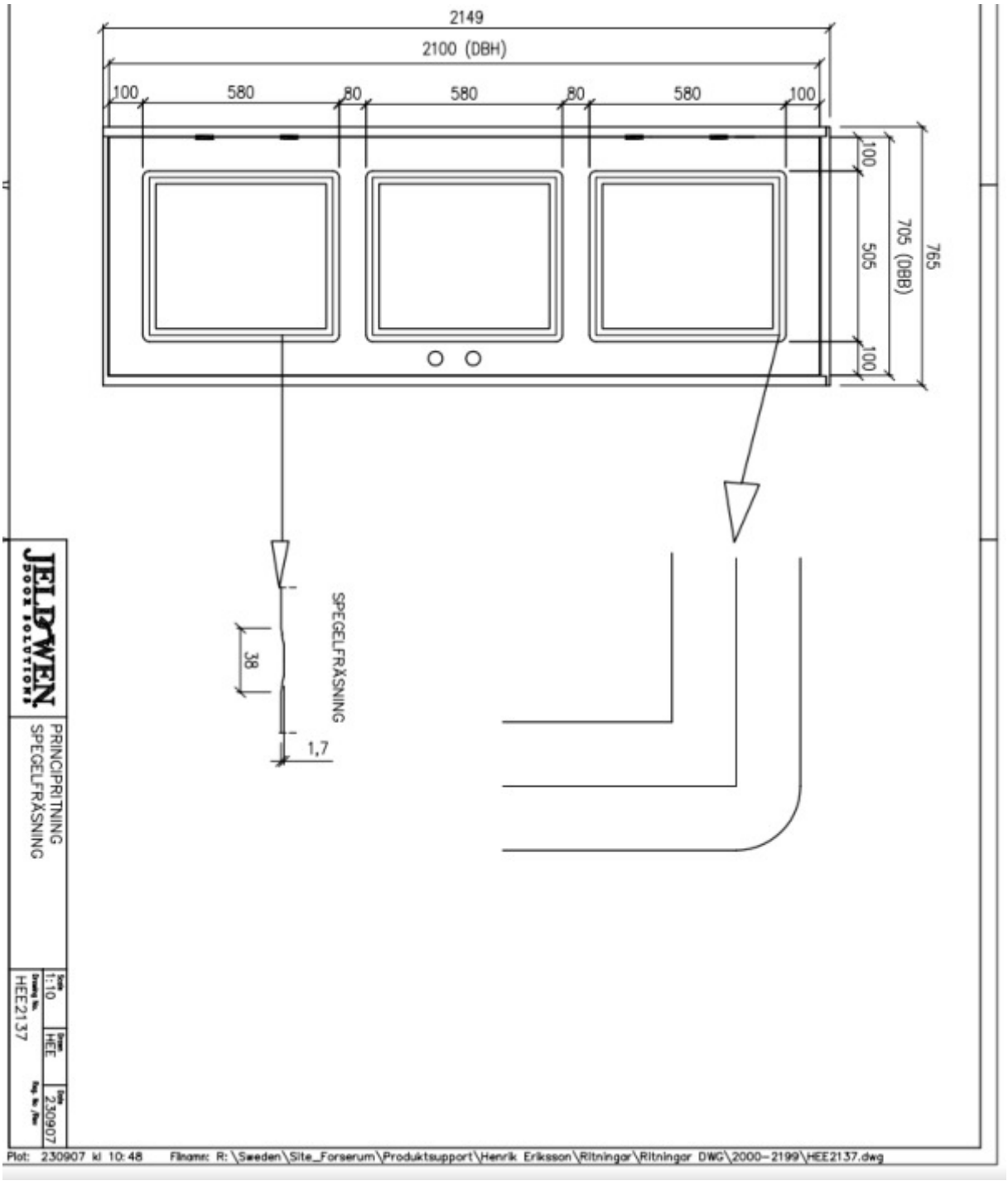
Styrets valg: Alternativ 1

Styret mener det er viktig at utseende i bygården er enhetlig og gjennomført, selv om det er en dør til baktrapp. Mange beboere benytter baktrappa daglig, og da er det penest med like dører.
Døren fra Jømna Brug er en kvalitetsdør, med ekte frisede fyllinger, som helt klart passer best inn i en gammel bygård. 28 leiligheter har allerede denne typen dør.
Døren fra Swedoor er en bra dør, men med speilfresingen ser den simplere og billigere ut.
Styret ønsker ikke at det blir en holdning at «rimelig og moderne» går foran kvalitet og holdbarhet, med fare for at det sakte utvides også til de synlige deler av bygningen.

Styret AS Kirkevang - 2024



Figur 1 - Jømna Brug



Figur 2 - Swedoor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 24.04.24 og er åpent for avstemning i 7 dager
Siste dato for avstemning er 1.05.24
Selskapsnummer: 7225 **Selskapsnavn:** AS Kirkevang

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Mads Pedersen Hjortdal er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Siri Hopperstad og Kjell-Andre Steffensen er valgt

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 100 000

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Dør til leilighetene fra baktrapp

Hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Dørene skal ha ekte frisede fyllinger, og være lik dørene fra Jømna Brug som allerede er skiftet ut i mange leiligheter. Husordensregel opprettholdes.
- [ ] Kravet til ekte frisede fyllinger bortfaller, og beboer kan velge dør fra Swedoor eller Jømna Brug.- Husordensreglene må endres.

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Mads Pedersen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Paul-Henri Henn
- [ ] Rolf Vassdokken

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Dann Dekkers
- [ ] Tove Teilmann

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

OPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Park Eiendomsmegling As
PrivatMegleren PARK v/Emilie Eckmann
Sorgenfrigata 11, 0367 OSLO
E-post: WM120_3006186@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3006186/6-25-0135 schønings gate 42 . Vår ref.: 7225-1-27 Dato: 05.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	As Kirkevang
Organisasjonsnr:	921108028
Aksjonær:	Andre, Julseth
Medaksjonær:	Rønne, Silje
Leilighetsnummer:	27
Aksjeboenhetsnumer:	00051
Adresse:	Schønings Gate 42, 0362 OSLO
Aksjenummer:	425-436, 742-744
Gnr.	46
Bnr.	20

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704) - polisenummer 397774.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse 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 spesifikasjon, 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.

Fjernvarme: Oppvarming og varmt vann, ingen individuell avregning. Gateparkering. Styret ønsker mailadresse og telefonnr til nye eiere. Dette for å få gitt ut diverse informasjon raskt. Det påløper et flyttegebyr til ny aksjonær på kr. 1.250,- + fakturaomkostninger kr. 94,- ved innflytting. Gebyret skal dekke utgifter til navneskilt på postkasse og dørklokke, slitasje på oppgangen m.m. Faktura sendes ny aksjonær dersom ikke annet er avtalt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Felleskostnadene økes med 10% fra 01.03.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	90537060165
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,35%
Restsaldo:	8 789 393,00
Innfrielsesdato:	30.04.2049
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	90537079877
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,35%
Restsaldo:	5 794 078,00
Innfrielsesdato:	30.09.2052
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

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:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 199,60,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 199,60	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	440,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 450,-
Annen formue:	23 695,-
Gjeld:	194 861,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	90537060165
Restsaldo:	116 518,35
Kapitalkostnader:	786,92

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	90537079877
Restsaldo:	76 816,55
Kapitalkostnader:	492,95

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 193 334,90,-, pr. dags dato.

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.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. 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 Rushil Kumar Pathak pr. e-post: rushil.kumar.pathak@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/pantheftelser:
Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat ev. følger vedlagt.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

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:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Mads Pedersen Hjortdal, e-post: kirkevang@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, 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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7225

AS Kirkevang

Velkommen til generalforsamling i AS Kirkevang

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. april kl. 09:00 og lukker 1. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7225

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Dør til leilighetene fra baktrapp
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS Kirkevang

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
Mads Pedersen Hjortdal er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Siri Hopperstad og Kjell-Andre Steffensen er valgt

Sak 3

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 4

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.

Vedlegg

1. 7225 Årsrapport 2023 med berretning .pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000

Sak 6

Dør til leilighetene fra baktrapp

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret mener det er viktig at utseende i bygården er enhetlig og gjennomført, selv om det er en dør til baktrapp. Mange beboere benytter baktrappa daglig, og da er det penest med like dører.

Døren fra Jømna Brug er en kvalitetsdør, med ekte frisede fyllinger, som helt klart passer best inn i en gammel bygård. 28 leiligheter har allerede denne typen dør.

Døren fra Swedoor er en bra dør, men med speilfresingen ser den simplere og billigere ut.

Styret ønsker ikke at det blir en holdning at «rimelig og moderne» går foran kvalitet og holdbarhet, med fare for at det sakte utvides også til de synlige deler av bygningen.

Forslag til vedtak 1

Dørene skal ha ekte frisede fyllinger, og være lik dørene fra Jømna Brug som allerede er skiftet ut i mange leiligheter. Husordensregel opprettholdes.

Forslag til vedtak 2

Kravet til ekte frisede fyllinger bortfaller, og beboer kan velge dør fra Swedoor eller Jømna Brug.- Husordensreglene må endres.

Vedlegg

2. SAK Dør til leilighetene fra baktrapp.pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Mads Pedersen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Paul-Henri Henn
- Rolf Vassdokken

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Dann Dekkers
- Tove Teilmann

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mads Pedersen Hjortdal	Schønings Gate 42
Styremedlem	Paul-Henri Henn	Harald Hårfagres Gate 9
Styremedlem	Trine Johansen	Hammerstads Gate 19
Varamedlem	Daan Dekkers	Schønings Gate 44
Varamedlem	Rolf Vassdokken	Schønings Gate 40

Valgkomiteen

Kjell-Andre Steffensen	Kirkeveien 82

Kontaktinformasjon

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.

Generelle opplysninger om AS Kirkevang
Aksjeselskapet består av 64 leiligheter knyttet til aksjer.
AS Kirkevang er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921108028, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
46 20 21

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har i perioden hatt ti styremøter. I tillegg har styret hatt løpende kontakt mellom møtene. Både styremedlemmer og varamedlemmer har blitt innkalt og deltatt i styrets arbeid. Enkelte saker er behandlet som sirkulasjonssaker. Styrets leder er hovedkontakt for samarbeidet med OBOS. Styrets leder og ett styremedlem attesterer alle fakturaer i den nettbaserte portalen til selskapet; styrerommet.no.

Utbedrings- og vedlikeholdsoppgaver
Vi har hatt diverse oppfølgingsoppgaver etter de to store prosjektene i 2022 relatert til brannsikring av fellesarealer og rehabilitering av pipeløp. I kjelleren har det elektriske anlegget fått en overhaling, hvor det blant annet har blitt byttet ut til strømsparende ledlamper.

Brannsikkerhet
Styret har i perioden jobbet med å følge opp og utbedre avvikene som ble avdekket i 2019, og som AS Kirkevang har fått pålegg av Brann- og redningsetaten om å utbedre.
Fortsatt utestående avvik er:

- Installering av dører med brannklasse B30 mellom leiligheter og baktrapper.
- Røyktetting av hoveddør til leiligheter.

Styret har fått utsatt frist for å utbedre avvikene til 2. januar 2025

Pågående / kommende prosjekter:
Brannsikkerhet – brannsikker oppgang:
Det er iht. lovverket påkrevd at én av oppgangene skal være brannsikker. Styret har vedtatt at baktrappa skal være brannsikker da den er av tre, og dermed meget utsatt for spredning ved en evt. brann, samt at bakdøra er rimeligere enn hoveddør. Dørene til hovedtrapp må da røyktettes, men styret anbefaler at hoveddøren også byttes ut til brannmotstand Ei30/B30. For at baktrappa skal bli brannsikker kreves det at samtlige leilighetsdører til baktrappa har brannmotstand Ei30/B30. Dette innebærer at samtlige aksjeeiere må skifte ut døren eller dokumentere at eksisterende dør tilfredsstiller kravene. Seksjonseiere pålegges å oppgradere dør til baktrapp til brannmotstand Ei30/B30, samt røyktette dør til hovedtrapp. Informasjonsskriv datert 22.09.2020 om dette ble sendt til seksjonseierne.
Styret jobber med å innhente felles tilbud på dører for å få best mulig pris, og vil etter årsmøtet sende ut bestillingen til aktuell produsent.
Frist for å skifte ut bakdøren er 2. januar 2025.

Balkongrenovering
Den rådgivende ingeniør har konkludert med at balkongene må skiftes ut, da noe bærestål har begynnende rustskader, samt at det vurderes at videre reparasjonsarbeid ikke er hensiktsmessig, da ytterligere korrosjon vil føre til at pussen løsner på nytt.
Styret har hatt en anbudsprosess for å få innhentet priser på utskiftning av balkonger og avholdt befaringer med flere entreprenører. Vi har mottatt flere tilbud, og styret vil gjøre avtale med entreprenør før sommeren.

TV og bredbånd
AS Kirkevang inngikk i januar 2019 en 3-årsavtale med GET om leveranse av TV og bredbånd.

Trappevask
AS Kirkevang sin leverandør av trappevask er Renhold Senter AS.

Søppelbeholdere
AS Kirkevang har avtale med firmaet Niwi Miljøtiltak AS om årlig vask og service av søppelbeholderne.

Dugnad
Det er blitt avholdt 2 dugnader, og det ble satt ut containere og gjenstander hensatt i fellesarealene ble kastet.

Styret minner om at av brannvernhensyn skal fellesarealer på loft og i kjeller holdes fri for personlige eiendeler. Eiendeler kan i en kortere periode settes i fellesarealer, men skal da merkes med navn dato for når det vil bli fjernet. Saker som blir stående for lenge vil bli kastet/fjernet.

Hjemmeside – vibbo.no
Vibbo.no er vår hjemmeside, og vil være styrets hovedkanal mht. informasjon og kommunikasjon til beboerne. Vibbo er spesialtilpasset borettslag hvor beboere enkelt kan lese nyheter fra styret, finne boligopplysninger, kontaktinformasjon til styret, sende meldinger til styret og beboere, etc. Vibbo finnes også som app til mobil/nettbrett.
Det er kun boligeiere registrert hos OBOS som vil kunne logge seg inn. Kommer du ikke inn kan det være at du enten ikke ligger inne hos OBOS eller at de har feil mobilnummer registrert. Da må du ta kontakt med OBOS. Når eierne har logget seg på Vibbo, kan de legge til sine medboere og evt. leietaker under «Min bolig». Eieren legger da inn navn og kontaktinformasjon til beboeren, som mottar en invitasjon til Vibbo på SMS.
Hver beboer må selv sørge for å oppdatere egen kontaktinfo i Vibbo under Min profil/Administrer beboere. Her kan man også gi samtykke til digital kommunikasjon fra styret og OBOS.

GDPR
Personvernerklæring for AS Kirkevang finnes på vår hjemmeside www.vibbo.no.

HMS
Styret benytter HMS-modulen på Styrerommet.no.
Styreleder er HMS-ansvarlig, og har også fungert som HMS-kontakt i aksjeselskapet.

Vaktmestertjeneste
Thomas Kraft er vaktmester i Kirkevang AS og tar seg av det forefallende arbeidet i gården.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets 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.

Driftsinntektene er **kr 5 033 306,** og er høyere enn budsjetter grunnet mer innkrevd i felleskostnader.

Driftskostnadene er **kr 540 453,** og er lavere enn budsjettert grunnet mindre bruk i drift og vedlikehold.

Finanskostnader er **kr 745 053**.

Resultat
Årets resultat **kr 468 826** vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var **kr 1 278 582.**

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet **kr 1 153 000** til vedlikehold.

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.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Kirkevang.

Lån
AS Kirkevang har lån i Handelsbanken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 20 i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene
fra 01.03.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS KIRKEVANG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS KIRKEVANG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 selskapet 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 og for at det gir et rettvisende 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 avviklet.

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,

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

Vedlegg 1 11 av 30 7225 Årsrapport 2023 med beretning .pdf

Penneo Dokumentnøkkel: X1GGM-3LT57-1HDY3-MU7XP-HB1KX-6IJUT

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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: X1GGM-3LT57-1HDY3-MU7XP-HB1KX-6IJUT

Vedlegg 1 12 av 30 7225 Årsrapport 2023 med beretning .pdf

AS KIRKEVANG
ORG.NR. 921 108 028, KUNDENR. 7225

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap - 2022	Budsjett - 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 019 556	4 322 409	4 451 000	5 006 000
Andre anlegg	10	2 500	0	0	0
Andre inntekter	3	11 250	26 057	12 000	12 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 033 306**	**4 348 466**	**4 463 000**	**5 018 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 790	-25 873	-38 500	-37 500
Styrehonorar	5	-101 000	-91 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	17	-100 004	-171 622	-171 624	-171 624
Revisjonshonorar	6	-15 296	-12 380	-11 000	-11 000
Andre honorarer		-6 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-119 768	-115 145	-120 000	-127 000
Konsulenthonorar	7	-32 064	-123 675	-70 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-540 453	-5 627 414	-1 423 000	-1 153 000
Forsikringer		-293 974	-267 749	-294 000	-325 000
Kommunale avgifter	9	-1 378 526	-1 129 998	-788 000	-933 092
Kostnader sameie		-51 417	-45 785	-55 000	-55 000
Energi/fyring	11	-1 493 793	-1 478 763	-1 260 000	-1 260 000
TV-anlegg/bredbånd		-369 551	-310 971	-302 000	-390 000
Andre driftskostnader	12	-228 443	-206 114	-200 000	-180 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 757 078**	**-9 606 489**	**-4 833 124**	**-4 778 216**
DRIFTSRESULTAT		**276 228**	**-5 258 023**	**-370 124**	**239 784**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	39 937	19 202	0	50 000
Finanskostnader	14	-784 990	-352 351	-586 000	-902 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-745 053**	**-333 149**	**-586 000**	**-852 000**
ÅRSRESULTAT		**-468 826**	**-5 591 172**	**-956 124**	**-612 216**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-2 242 408		
Udekket tap		-468 826	-3 348 764		

AS KIRKEVANG
ORG.NR. 921 108 028, KUNDENR. 7225

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	8 953 709	8 953 709
Tomt		193 363	193 363
Leiligheter/lokaler	16	6 000	6 000
Andre varige driftsmidler	17	1 147 636	1 247 640
SUM ANLEGGSMIDLER		**10 300 708**	**10 400 712**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		230	6 044
Kundefordringer		1 344	0
Forskuddsbetalte kostnader		97 104	87 709
Andre kortsiktige fordringer		0	3 688
Driftskonto OBOS-banken		499 516	556 091
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 000	0
Sparekonto OBOS-banken		1 032 781	1 823 330
Sparekonto OBOS-banken II		69 839	68 001
SUM OMLØPSMIDLER		**1 703 814**	**2 544 863**
SUM EIENDELER		**12 004 522**	**12 945 575**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	18	550 000	550 000
Udekket tap	19	-3 817 590	-3 348 764
SUM EGENKAPITAL		**-3 267 590**	**-2 798 764**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	14 846 880	15 109 494
SUM LANGSIKTIG GJELD		**14 846 880**	**15 109 494**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		97 151	34 656
Leverandørgjeld		316 753	594 067
Skyldige offentlige avgifter	21	5 820	1 974
Påløpte renter		4 962	3 602

Annen kortsiktig gjeld	22	546	546
SUM KORTSIKTIG GJELD		**425 232**	**634 845**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**12 004 522**	**12 945 575**
Pantstillelse	23	20 000 000	20 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.03__.2024
Styret i AS Kirkevang

Mads Pedersen Hjortdal /S/ Paul-henri Henn /S/ Trine Johansen /S/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 436 148
Eiendomsskatt	568 408
Ekstra kjellerbod	15 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 019 556**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Flyttegebyr	3 750
Nøkler	4 900
Utleie	2 600
SUM ANDRE INNTEKTER	**11 250**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Fri bolig	-84 000
Naturalytelser speilkonto	84 000
Arbeidsgiveravgift	-26 790

SUM PERSONALKOSTNADER	**-26 790**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret og fri bolig.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 101 000.
Av dette er kr 1 000 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 300, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 296.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-14 469
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 024
Oslo Kommune Plan- og-Bygg	-7 220
Eneas Service AS	-1 351
SUM KONSULENTHONORAR	**-32 064**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-188 424
Drift/vedlikehold VVS	-134 326
Drift/vedlikehold elektro	-62 306
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-86 817
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 738
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 407
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-50 444
Egenandel forsikring	-9 000
Kostnader dugnader	-1 992
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-540 453**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av
bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-568 491
Vann- og avløpsavgift	-577 066
Feieavgift	-7 778
Renovasjonsavgift	-225 191

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 378 526**

NOTE: 10
ANDRE ANLEGG

INNTEKTER ANDRE ANLEGG	
Leieinntekter	2 500
SUM INNTEKTER ANDRE ANLEGG	**2 500**
SUM ANDRE ANLEGG	**2 500**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-67 121
Fjernvarme	-1 426 672
SUM ENERGI / FYRING	**-1 493 793**

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 000
Container	-34 152
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 194
Driftsmateriell	-12 758
Lyspærer og sikringer	-4 781
Renhold ved firmaer	-136 943
Andre fremmede tjenester	-2 281
Trykksaker	-2 061
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 300
Andre kontorkostnader	-1 129
Porto	-1 280
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 554
Bank- og kortgebyr	-3 317
Velferdskostnader	-6 693
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-228 443**

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 521
Renter av sparekonto i OBOS-banken	34 619
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 797
SUM FINANSINNTEKTER	**39 937**

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-474 098
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-310 892

SUM FINANSKOSTNADER	**-784 990**

NOTE: 15
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi	1 740 271
Rehabilitering av tak	7 213 438
SUM BYGNINGER	**8 953 709**

Tomten ble kjøpt.
Gnr.46/bnr.20 og 21
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 16
LEILIGHETER

Leiligheter	6 000
SUM LEILIGHETER	**6 000**

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. X.

NOTE: 17
VARIGE DRIFTSMIDLER

Ballbinge		
Tilgang 2020	125 866	
Avskrevet tidligere	-75 520	
Avskrevet i år	-25 173	
		25 173
SYKKELSTATIV		
Tilgang 2019	1 496 615	
Avskrevet tidligere	-299 323	
Avskrevet i år	-74 831	
		1 122 462
Avfallsanlegg		
Tilgang 2016	501 339	
Avskrevet tidligere	-501 338	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 147 636**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-100 004**

NOTE: 18
AKSJEKAPITAL
Aksjekapitalen er på kr 550 000 fordelt på 1 100 aksjer á kr 500. Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 19
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: 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,10 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2019	-9 996 052	
Nedbetalt tidligere	859 408	
Nedbetalt i år	172 282	
		-8 964 362
HANDELSBANKEN		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,10 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	27 150	
Nedbetalt i år	90 332	
		-5 882 518
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-14 846 880**

NOTE: 21
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-3 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-5 820**

NOTE: 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Fakturagebyr	-441
Gebyrer	-105
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-546**

NOTE: 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	14 846 880
TOTALT	**14 846 880**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 953 709
Tomt	193 363
TOTALT	**9 147 072**

Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 397774. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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. 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.
Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Oppgradering av vaktmesterleiligheten i Solvang Park	Maling av det meste av leiligheten, for å opprettholde en tidsmessig grei standard. Utført av Vifix AS.
2022	Brannsikring av fellesarealer	Gipsing av taket i hele kjelleren, samt brannsikkerhetsmessig oppgradering av dører og luker i kjeller. Utført av Nordisk Brannsikring AS.
2022	Rehabilitering av pipeløp	Nedsenkning av stålrør i aktive pipeløp, samt utbedring av krater forårsaket av løse teglstein eller upresise gjenmuringer av ildsteder. Utført av Oslo Murmesterbedrift AS
2022	Varmtvannsanlegg	Utskifting av termostatventil, temperaturføler og rustne rør på varmtvannsanlegget i fyrrommet.
2021	Vintersikring av balkonger	Fjerning av løse deler
2020	Utbedring av bakhage med ny ballbinge og betongbenk	
2020	Oppgradering av det elektriske anlegget i vår leilighet i Solvang Park	Elvia har utført kontroll av det elektriske anlegget i alle leiligheter i Solvang Park. I vår leilighet ble avvik utbedret av BB Elektro.
2016 - 2016	Rehabilitering av avløpsledning	
2015 - 2016	Bytting av dører	På generalforsamling 2015 ble det enstemmig vedtatt at styret skal innhente tilbud på nye inngangsdører til leilighetene (hovedinngang og kjøkkeninngang,) samt utbedring/nye utgangsdører til hoved trapp. Det antas

		at beboerne selv må bekoste nye inngangsdører til leilighetene.
2015 - 2015	Utbedring av bakhage med ny sykkelbod	
2015 - 2015	Etablering av nye avfallscontainere	
2012 - 2013	Rehab. av fyringsanlegg/rørsystem	Full rehabilitering knyttet til fjernvarmeanlegg
2012 - 2012	Nytt dørklokkesystem	
2010 - 2010	Nytt tak, og malt vinduer.	
2004 - 2004	El-kontroll av alle leiligheter.	Utført av Hafslund, påpekte mangler er utbedret av eierne. Det kan muligens fremdeles være noen rettelser som fremdeles ikke er utført.

Dør til leilighetene fra baktrapp

AS Kirkevang har som kjent et utestående krav fra Brann- og redningsetaten om at samtlige leilighetsdører til baktrappa skal ha brannklasse EI30 (B30) for å oppfylle brannsikringskrav iht. Byggeforskriftene.

Styret publiserte et innlegg på Vibbo i desember 2022 om at det på våren 2023 ville bli lagt inn en fellesbestilling av dører fra Jømna Brug. Et par beboere kom da med innspill at dørene fra Jømna Brug var for dyre, og en av disse beboerne mente også at utseende av dørene i baktrapp ikke var viktig. Styret innhentet derfor tilbud fra andre produsenter, og etter vurdering av mottatte tilbud har styret kommet frem til to alternative produsenter: Jømna Brug og Swedoor.

Swedoor dekker kravene til brannsikring, men ikke iht. Husordensreglene da det ikke er «ekte frisede fyllinger», men er tatt med som et alternativ er pga. prisen. Dersom døren fra Swedoor blir et alternativ beboere kan velge, må husordensreglene endres.

I Husordensregler står det følgende under punkt 12.5 Vinduer og dører (kun klippet ut tekst ang. Dør til baktrappa (kjøkkentrapp):

Inngangsdører, også til kjøkkeninngang, må bare skiftes etter godkjenning fra styret. Dør mot **kjøkkentrapp** skal tilfredsstille minimumskravene **EI 30CS/D-s2,d0** (B 30 S med terskel etter gammel byggeforskrift). Vi anbefaler lydreduksjon på minimum 30dB. Målene på dørene er 73x215 cm. Dørene skal ha 3 ekte frisede fyllinger tilsvarende eksisterende dører. Døren må ha selvlukker (dørpumpe). Det anbefales FG godkjent sikkerhetslås. Utvendig farge skal være **NCS S-3020-B**.

Tabellen nedenfor

Produsent	**Jømna Brug**	**Swedoor**
Dør type	Ramtre.	Massivdør. Presset.
Fylling	Ekte fyllingsdør med 3 like store fyllinger, med vinkelrette hjørner. Se tegning av snitt i figur 1	Speilfrest S03. Grunn speilprofil og avrundet hjørne. Se figur 2.
Brannklasse	B-30/B30S/EI30	
Lydreduksjon	RW ca.38dB	
Farge	Utvendig: NCS S-3020-B. Tillegg for annen farge innvendig Tillegg for 2 farger	
Låskasse	Assa 8765	Assa 565
Sylinder	Nei	
Hengsle	3 stk.	
Materiale	Furu med MDF	Presset spon
Karm	Furu – 120 mm	Furu - 93 mm
Terskel	35x120 mm i oljet heltre eik u/sliteskinne	Std. 25x93 mm skrådd anslagsterskel (type G)
Husordensreglene	Dekker kravene	Dekker **ikke** kravene

	Tilsvarende dør som 28 av 64 leiligheter allerede har skiftet til	
Pris	Kr 17.715	Kr. 5.960
Tillegg tofarget	Kr 3.744	Kr. 2.361
Kikkhull	Kr. 387	Kr. 469
Frakt	Kr. 350	Kr. 324

PS! Prisene er u/mva, og cirka priser da vi må innhente oppdatert tilbud.

Følgende alternativer skal stemmes over:

Alternativ 1

Dørene skal ha ekte frisede fyllinger, og være lik dørene fra Jømna Brug som allerede er skiftet ut i mange leiligheter.
Husordensregel opprettholdes.

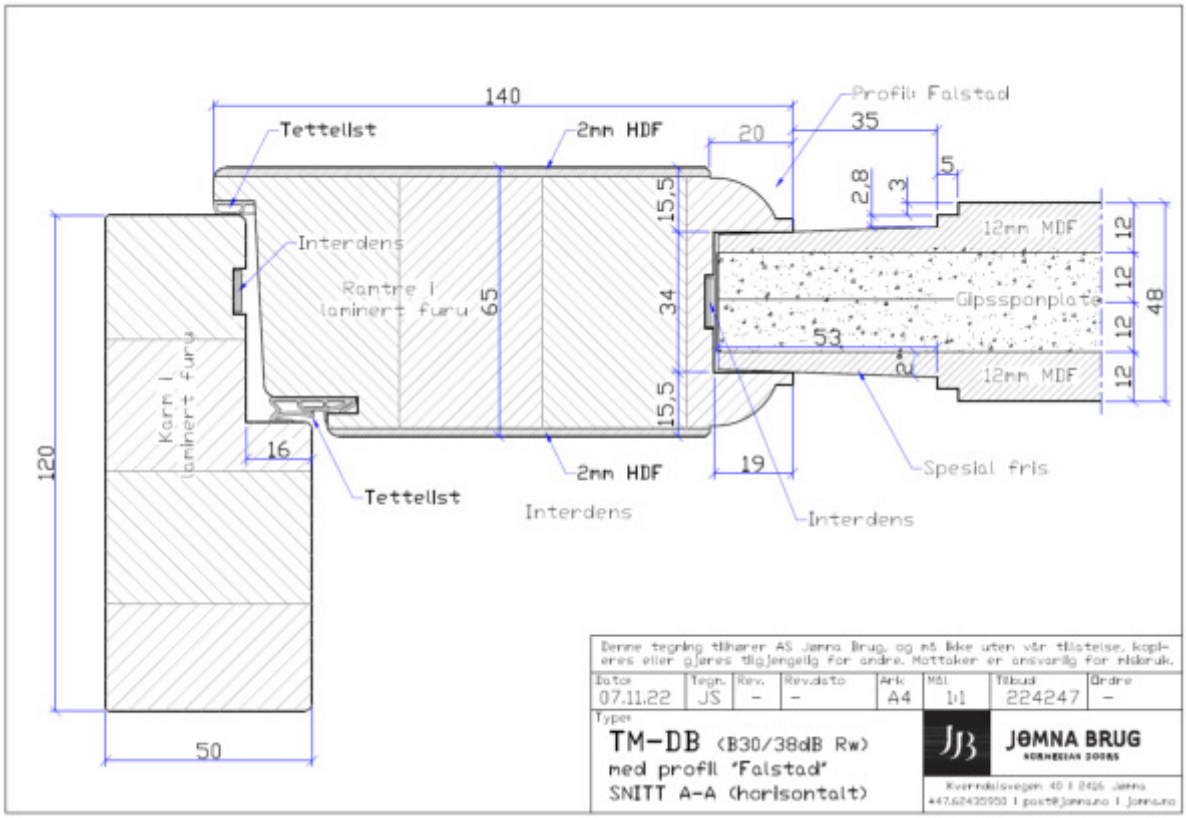
Alternativ 2

Kravet til ekte frisede fyllinger bortfaller, og beboer kan velge dør fra Swedoor eller Jømna Brug.
Husordensreglene må endres.

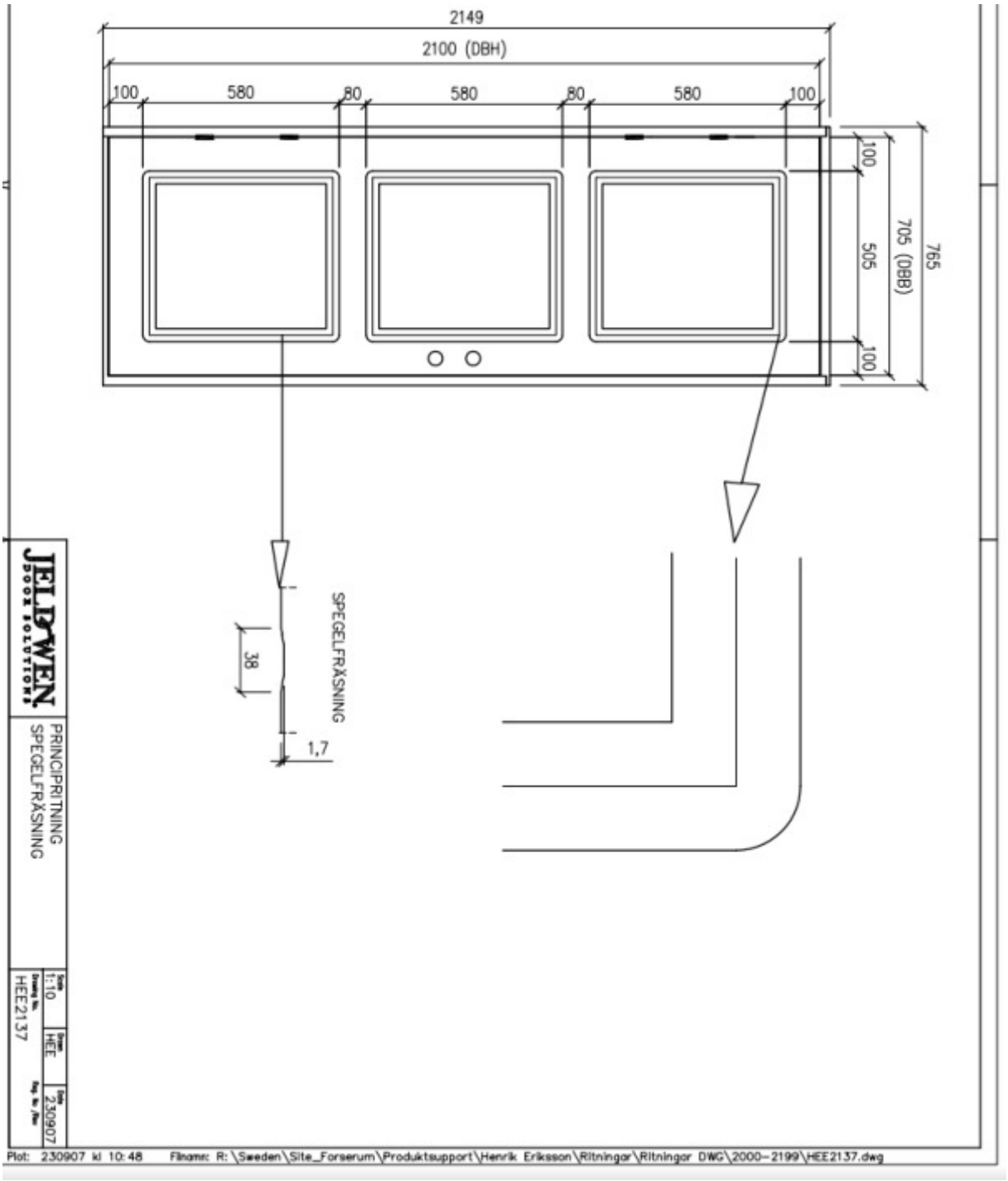
Styrets valg: Alternativ 1

Styret mener det er viktig at utseende i bygården er enhetlig og gjennomført, selv om det er en dør til baktrapp. Mange beboere benytter baktrappa daglig, og da er det penest med like dører.
Døren fra Jømna Brug er en kvalitetsdør, med ekte frisede fyllinger, som helt klart passer best inn i en gammel bygård. 28 leiligheter har allerede denne typen dør.
Døren fra Swedoor er en bra dør, men med speilfresingen ser den simplere og billigere ut.
Styret ønsker ikke at det blir en holdning at «rimelig og moderne» går foran kvalitet og holdbarhet, med fare for at det sakte utvides også til de synlige deler av bygningen.

Styret AS Kirkevang - 2024



Figur 1 - Jømna Brug



Figur 2 - Swedoor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 24.04.24 og er åpent for avstemning i 7 dager
Siste dato for avstemning er 1.05.24
Selskapsnummer: 7225 **Selskapsnavn:** AS Kirkevang

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Mads Pedersen Hjortdal er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Siri Hopperstad og Kjell-Andre Steffensen er valgt

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 100 000

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Dør til leilighetene fra baktrapp

Hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Dørene skal ha ekte frisede fyllinger, og være lik dørene fra Jømna Brug som allerede er skiftet ut i mange leiligheter. Husordensregel opprettholdes.
- [ ] Kravet til ekte frisede fyllinger bortfaller, og beboer kan velge dør fra Swedoor eller Jømna Brug.- Husordensreglene må endres.

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Mads Pedersen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Paul-Henri Henn
- [ ] Rolf Vassdokken

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Dann Dekkers
- [ ] Tove Teilmann

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for AS Kirkevang

Organisasjonsnummer: 921108028
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. april kl. 09:00 til 1. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 41.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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:**
> Mads Pedersen Hjortdal er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Siri Hopperstad og Kjell-Andre Steffensen er valgt
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 100 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Dør til leilighetene fra baktrapp

Styrets innstilling
Styret mener det er viktig at utseende i bygården er enhetlig og gjennomført, selv om det er en dør til baktrapp. Mange beboere benytter baktrappa daglig, og da er det penest med like dører.

Døren fra Jømna Brug er en kvalitetsdør, med ekte frisede fyllinger, som helt klart passer best inn i en gammel bygård. 28 leiligheter har allerede denne typen dør.

Døren fra Swedoor er en bra dør, men med speilfresingen ser den simplere og billigere ut.

Styret ønsker ikke at det blir en holdning at «rimelig og moderne» går foran kvalitet og holdbarhet, med fare for at det sakte utvides også til de synlige deler av bygningen.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Dørene skal ha ekte frisede fyllinger, og være lik dørene fra Jømna Brug som allerede er skiftet ut i mange leiligheter. Husordensregel opprettholdes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Kravet til ekte frisede fyllinger bortfaller, og beboer kan velge dør fra Swedoor eller Jømna Brug.- Husordensreglene må endres.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **29**
Antall stemmer for vedtak 2: **5**
Antall blanke stemmer: **7**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Mads Pedersen (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mads Pedersen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Paul-Henri Henn (32 stemmer)
Rolf Vassdokken (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Paul-Henri Henn
Rolf Vassdokken

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Dann Dekkers (33 stemmer)
Tove Teilmann (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Dann Dekkers
Tove Teilmann

Vedtekter for AS Kirkevang

Vedtatt på generalforsamlingen 2012
(Endret på generalforsamling 8.4.2015)

1. Selskapets navn og formål

Selskapets navn er AS Kirkevang. Selskapets formål er å eie og drive eiendommene Kirkeveien 80 og 82, Schøningsgate 40, 42 og 44, Harald Hårfagresgate 9 og 11 og Hammerstadsgate 17 og 19.
Selskapet har kontorsted i Oslo.

2. Aksjekapital og aksjeeiere

Selskapets aksjekapital er på kr 550 000,- fordelt på 1100 aksjer á kr 500,-. Fullt innbetalt og lydende på navn.
Aksjonærer som har 22 aksjer har krav på å leie en leilighet i selskapets eiendom på fem rom, kjøkken, bad etc. Den som har 18 aksjer har krav på fire rom, kjøkken, bad etc. Den som har 15 aksjer har krav på tre rom, kjøkken, bad etc. Den som har 13 aksjer (Schøningsgate 42 og 44) har krav på tre rom, kjøkken, bad etc. Den som har ni eller ti aksjer har krav på to rom, kjøkken, bad etc.
Aksjeeierne skal hver få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

<u>Sameie i aksjer</u>
Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.
Dersom flere eier aksjer sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

<u>Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier</u>
En aksjeeier har rett til å selge sine aksjer, men kjøperen skal på forhånd godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.
Det settes som vilkår for godkjennelsen at kjøperen skal bruke leiligheten til bolig for seg selv. Kun i helt spesielle tilfelle kan styret fravike denne bestemmelsen
Godkjennelse kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det.
Godkjennelse kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
Salget godkjennes ikke før forfalt husleie og mulige andre økonomiske mellomværender med selger er ordnet.
Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjennelse er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksje.

3. Borett og bruksoverlating

Boretten
Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets godkjennelse.
Aksjeeieren 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 aksjeeiere.
En aksjeeier kan med styrets godkjennelse gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.
Styret har fastsatt ordensregler for eiendommen.

Bruksoverlating
Aksjeeieren kan ikke uten godkjennelse fra styret overlate bruken av boligen til andre.
Med styrets godkjennelse kan aksjeeieren overlate bruken av hele boligen, dersom aksjeeieren selv, aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.
Godkjennelse kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjennelse kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.
Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjennelse av bruker innen 20 dager etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.
Aksjeeier som bor i boligen selv kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjennelse. Slik bruksoverlatelse er begrenset til én annen person. Bruksoverlating av hele, eller deler av leiligheter, kan ikke skje til flere enkeltpersoner (type kollektiv). Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Styret og dets vedtak

Styret
Selskapets styre består av tre styremedlemmer som velges for to år av gangen. Hvert år trer henholdsvis ett eller to styremedlemmer ut. Hvert år velges også to varamedlemmer til styret for ett år. Til styre og varamedlemmer bør kun velges aksjonærer som har fast bopel i eiendommen.
Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer skal velges av generalforsamlingen.
Styreleder velges ved særskilt valg.
Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

Styrets oppgaver
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.
Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret.
Styret skal foreslå budsjett for generalforsamlingen, herunder foreta nødvendige reguleringer av husleie.
Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.
Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør styrelederens stemme utslaget.

Representasjon og fullmakt
Styreleder representerer selskapet utad og tegner selskapet i dets navn sammen med et styremedlem.

5. Generalforsamlingen

Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

Tidspunkt for generalforsamling
Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni, fortrinnsvis innen utgangen av april.
Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

Innkalling til generalforsamling
Styret skal kunngjøre tidspunktet for generalforsamling senest minst én måned i forveien. Da skal det også oppgis en frist for å melde inn saker til generalforsamlingen.
Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere. Innkallingen og sakspapirene skal være sendt senest to uker før møtet skal holdes.
Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen.
Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
Godkjenning av årsberetning fra styret.
Godkjenning av årsregnskap og balanse.
Vedtak av budsjett.
Valg av styreleder, styremedlemmer og første og andre varamedlem.
Fastsetting av godtgjørelse til styret.
Andre saker som er nevnt i innkallingen.

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.

Stemmerett og fullmakt
Hver aksjeeier har stemmerett for sitt antall aksjer på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. Hvis flere eier aksjer sammen må det godtgjøres for styret hvem som representerer sameierne og kan stemme for aksjene.

Vedtak på generalforsamlingen
Foruten saker som nevnt over kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.
Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

6. Inhabilitet og mindretallsvern

Inhabilitet
Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

7. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.6.1997 nr. 34 og lov om borettslag av 6.6.2003 nr. 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5, §§13-1 nr. 1 og omdanningsreglene i § 13-5.

Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i forhold til antall aksjer.

Generalforsamlingen i AS Kirkevang april 2012

Regler for husorden, oppussing og vedlikehold

AS Kirkevang

Slik de ble vedtatt på generalforsamlingen 19.april 2012
(Endret på generalforsamlingen 7.-15. april 2021)

Gårdens beboere er forpliktet til å respektere denne husorden. Den inngår som en del av leiekontrakten.

Det påligger gårdens beboere å overholde ro og orden, og forøvrig opptre hensynsfullt overfor hverandre slik som god skikk og bruk tilsier.

Vaktmesteren er bemyndiget til å påtale brudd på husorden. Ved gjentagelse skal han melde fra til styret.

Eventuelle klager over brudd på husorden sendes skriftlig til styret.

1. Gårdsplassen

Biler, motorsykler eller mopeder må ikke parkeres eller repareres på gårdsplassen. Det er kun tillatt å kjøre inn på gårdsplassen for å hente eller bringe varer og lignende, samt for av- og påstigninger til Hammerstads gate 17 og 19. Sykler skal kun parkeres inne i sykkelskuret.
Lufting av hunder på gårdsplassen er forbudt.
Ballspill i bakgården skal ikke forekomme etter kl.21.

2. Husdyr

Husdyrhold skal meldes til styret.
Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
Det er ikke anledning til å lufte hunder i bakgården og eier må påse at hunden ikke gjør fra seg i bakgården. Hunder skal føres i bånd innenfor gårdens område. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

3. Søppel

Det er ikke tillatt å oppbevare søppel i oppgangene, fellesområder eller andre steder. Søppel skal kun kastes i de utvendige søppelbeholdere. Det er kun husholdningsavfall som skal kastes, dvs. matavfall, plast, restavfall og papp/papir.

Det oppfordres til kildesortering.
Spesialavfall skal leveres på miljø og gjenbruksstasjoner. Gave/julepapir skal ikke kastes i papirbeholderen, men som restavfall. Større pappesker må kuttes/rives i mindre biter for å hindre at beholderen fylles opp. Søppelbeholderne må ikke fylles med unødig søppel og skrot i forbindelse med oppussing eller annet som genererer mye søppel.
Det er ikke tillatt å sette avfall utenfor søppelbeholdere.

4. Vaskeriene

Vaskeriene og rullene kan benyttes når det er ledige timer på timetavlene. Maksimum 3 klokketimer per husstand av gangen.
Etter endt bruk skal vaskeriene og rullebodene forlates i rengjort og forskriftsmessig stand.
Tøy kan tørkes på loftet, men da må det være dryppfritt.
Vaskeriene er kun for beboerne i Kirkevang. Det er ikke tillatt å benytte vaskeriene til forretningsformål, for idrettslag eller tilsvarende.

5. Balkongene

Banking og risting av tepper og lignende må ikke skje fra balkongene. Det er ikke tillatt å kaste ting ut gjennom vinduene ned på plen eller gårdsplass. Balkongtrekkene skal brukes og ha lik farge. Fargenummeret er 364 570. Ved bestilling av balkongtrekk eller markise, ta kontakt med styret!
Det er ikke tillatt å feste antenner eller andre innretninger på veggene eller taket. Dette gjelder også mot bakgården.
Eneste unntak er markise over balkong.

6. Oppgangene

Begge oppgangene er rømningsveier, og det er dermed forbudt å oppbevare/plassere noe i oppgangene. Eneste unntak er barnevogner som kan settes under trappen, så sant de ikke er til hindring ved en evt. rømning. Ting som oppbevares/settes i oppgangene vil bli fjernet av styret/vaktmester.

Inngangsdørene skal til enhver tid være låst. Unntaket er inngangsdørene ut til bakgården som kan settes i åpen stilling når vedkommende beboer oppholder seg i bakgården. Ved tegn til nedbør/fuktig være skal dørene lukkes.
Settes vinduene i trappeoppgangene åpne for lufting må disse lukkes etter kort tid.

Dersom det ikke er inngått avtale om vask av trappeoppgangene med et eksternt selskap og/eller person(er), gjelder følgende:
Beboerne besørger vask av felles trapper og vinduer i oppgangene. Beboerne i hver leilighet skal vaske hovedtrapp en gang hver annen uke og baktrapp en gang i måneden. Beboerne i hver leilighet har ansvar for å vaske trapp ned til neste etasje (eventuelt utgangsdør) samt platting i egen etasje. Er det flere leiligheter i samme etasje, oppfordres beboerne i disse til å samkjøre renholdet.

7. Kjeller og loft

Det er ikke tillatt å lagre gjenstander i kjellergangene eller på tørkeloftet. Påse at kjeller- og loftsdører er låst.
Barn skal ikke leke i kjeller eller på loft.
Røyking og bruk av bart lys er strengt forbudt.

8. Sentralvarme- og varmtvannsanlegg

Det henstilles til leieboerne om ikke å sløse med det varme vannet, ei heller "fyre for kråkene". Lufting må skje på en slik måte at radiatorer ikke fryser.
Mangler ved radiatorer, varmtvannsanlegg, vaskemaskiner eller bad må straks meldes fra til vaktmesteren.
Ved installasjon av oppvaskmaskiner, vaskemaskiner og termostatblandebatterier må tilbakeslagsventiler monteres både på kaldt- og varmtvannsledningene. Vedlikehold av bad og sanitæranlegg påhviler aksjonærene.
Vaktmesteren kan være behjelpelig med skifting av pakninger og lignende mot godtgjørelse.

9. Musikk og støy

Bruk av radio, TV-apparater, musikkinstrumenter og lignende må skje på mest mulig hensynsfull måte. Banking, boring og tilsvarende støyende aktivitet skal ikke foregå mellom kl 21 og 07.

10. Elektrisk lys

Leieboerne anmodes om å påse at elektrisk lys i fellesrom ikke står på i utide.

11. Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

Den enkelte aksjeeieren skal holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand. Dette innebærer:

- Vinduer, balkongdør, oppgangsdører, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater.
- Radiatorer (koblinger, brytere og varmejusteringen)
- Nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
- Oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Boligen skal holdes fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til styret.

Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

12. Retningslinjer for oppussing

12.1 Varsling av styret
Større oppussing av leilighet skal meldes til styret i god tid før arbeidet igangsettes. Beskrivelse og skisse over planlagt arbeid skal legges ved meldingen.

Med større oppussing forstås
- endring av rominndeling,
- endring av bærende konstruksjoner, omdisponering av arealer i henhold til opprinnelig bruksplan og
- endringer i tilknytning til VVS.

Ansvar for utført arbeid overfor selskapet og naboer vil bli tilknyttet leiekontrakten for angjeldende leilighet i form av en tilleggsklausul til leiekontrakten. Dette inkluderer ansvar for rydding av fellesarealer etter at arbeidet er avsluttet.

12.2 Varsling av naboer
Før arbeidet igangsettes skal naboene orienteres. Dette er for at de skal kunne ivareta sine interesser hvis de blir berørt av utbedringen eller ombyggingen.

12.3 Støydemping
Dersom omdisponering av arealene innebærer at hverdagsrom (kjøkken, stue, oppholdsrom) blir liggende med naboleilighetens soverom over eller under, må himling og/eller gulv støydempes tilstrekkelig.

12.4 Brannbegrensende konstruksjoner
Vegger som omkranser leilighet, dekker og himlinger betraktes som brannbegrensende konstruksjoner. Inngripen i disse er meldepliktig arbeid i bygningslovens forstand. Slikt arbeid må kun utføres av firma med ansvarsgodkjenning.

12.5 Vinduer og dører
Vinduer må kun skiftes med/til gårdens gjeldende modell både i form og funksjon. De skal være innslående og sidehengslet. Dersom noen allerede har montert vinduer med topp/bunnhengsel i tillegg til sidehengsel, skal kun sidehengsel benyttes ved lufting etc.

Inngangsdører, også til kjøkkeninngang, må bare skiftes etter godkjenning fra styret. Dør mot **kjøkkentrapp** skal tilfredsstille minimumskravene **El 30CS/D-s2,d0** (B 30 S med terskel etter gammel byggeforskrift). Vi anbefaler lydreduksjon på minimum 30dB. Målene på dørene er 73x215 cm. Dørene skal ha 3 ekte frisede fyllinger tilsvarende eksisterende dører. Døren må ha selvlukker (dørpumpe). Det anbefales FG godkjent sikkerhetslås. Utvendig farge skal være **NCS S-3020-B**.

Ved utskifting og rehabilitering av **oppgangsdører** gjelder følgende:
Dørene skal ha ekte frisede fyllinger og være i tråd med vedlagt teknisk tegning (Alternativ 1 eller 2).
Alternativ 1 med vinduer skal anvendes i Kirkeveien 80 og 82, og Harald Hårfagres gate 9 og 11. Alternativ 2 uten vinduer skal brukes i Schønings gate 40, 42 og 44 og Hammerstadsgate 17 og 19. Dørene skal være hvite (fargekode: varm hvit **NCS 0502-Y**). Dørene skal minimum tilfredsstille kravene til E30 og ha lydreduksjon på minimum 30dB. Dørhåndtak er utført i messing og skal være identiske med de allerede eksisterende (se vedlagt tegning). Eventuelt nytt håndtak spesiallages av gjørtler.

Ta kontakt med styret dersom det er aktuelt å skifte ut oppgangsdøren.

12.6 Peis
Dersom det skal bygges ny peis er det etter offentlig forordning ikke tillatt å mure åpne gruepeiser direkte på tregulv. Dersom det ønskes åpen peis, må tålebegrensninger av gulvet samt målsatt tegning med anvisning av avstand til brennbart materiale forelegges den offentlige godkjennelsesinstansen. Arbeidet må utføres av godkjent fagpersonell/fagperson og attesteres av Oslo Brannvesen eller Autorisert murmester.

Ferdigstillelseserklæring må sendes Oslo Brannvesen.

Andelseier/beboer som ønsker å sette opp ildsted tilknyttet et pipeløp som ikke er satt i forskriftsmessig stand, må selv ta kostnaden for å sette det aktuelle pipeløpet i forskriftsmessig stand.

12.7 Vifte og avtrekk
Det er ikke anledning til å knytte vifter eller avtrekk til luftekanalene verken på kjøkken eller bad da det her baseres på naturlig ventilasjon. Ved større arbeider må lukene dekkes slik at støv ikke driver over til naboens leilighet. Det er heller ikke adgang til å lage hull i yttervegger for å føre ut avtrekk. På kjøkken er derfor sirkulasjonsvifte med kullfilter eneste mulighet.

12.8 Soilrør og rehabilitering av bad/ kjøkken
Ved skifte av soilrør skal brannhindringsmansjetter monteres i alle overganger når smeltefarlige rør benyttes.

Da noe av det felles røropplegget i gården er gammelt og korrodert, ønsker styret at beboerne vurderer behov for utskiftning av soilrør i forbindelse med rehabilitering av bad/kjøkken. Styret ser på dette som en mulighet til å bytte ut dårlige rør på en relativt billig måte. Dermed kan man unngå kostbare vannlekkasjer og utskiftninger etter at badene er pusset opp og, i mange tilfeller, rørene bygd inn.

AS Kirkevang dekker inntil 15.000,- + moms per rom (kjøkken/bad) etter spesifisert regning for deler og arbeid som er direkte relatert til fellesanlegget. Kostnader utover dette vil kun bli dekket ved søknad på forhånd (basert på anbud/takst) eller i helt spesielle tilfeller. Det er en forutsetning av arbeidet utføres av et autorisert rørleggerfirma. Det er videre en forutsetning at det planlegges bruk av støpejernsrør (ubrennbare) og at gjennomføring mellom leilighetene branntettes. Branntetting foretas i gulvet i de respektive leilighetene (ansvar for gjennomføring i himling tillegges i utgangspunktet leiligheten over).

For godkjent utførelse av branntetting henvises det til byggdetaljblad 720.315 Brannteknisk utbedring av eldre murgårder" (Figur 354 b, Ubrennbar gjennomføring).

12.9 Aksjeeiers ansvar og begrensninger i endringsmuligheter

Styret skal ha beskjed om eventuell utplassering av container på fellesarealer i forbindelse med oppussing. Gjenstander forøvrig må ikke i arbeidsperioden lagres slik at de blir til sjenanse for andre av gårdens beboere.

Det er ikke anledning til endringer utenfor leilighetens areal.

Når arbeidene er avsluttet må trapper og vegger i begge oppganger rengjøres og eventuelt repareres etter skader forårsaket av oppussingsarbeidet. Likeså må eventuelle skader på utvendige fellesarealer utbedres. Hvis ikke dette blir gjort, vil styret på det tidspunktet skadene blir kjent bestille arbeidet utført for den enkelte aksjonærs regning.

Alle arbeider som krever autorisasjon skal utføres av autorisert fagpersonell. Attestasjon på autorisering og utført arbeid skal sendes styret på forespørsel.

13. Selskapets vedlikeholdsplikt

- Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne.
- Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.
- Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.
- Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter felles vinduer og ytterdører til boligen; reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre vedlikeholdsplikten, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.
- Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

14. Felleskostnader og pantesikkerhet

Felleskostnader (husleie)

Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel eller med kortere frist etter vedtak på generalforsamling.
For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrenten etter lov av 17. desember 1976 nr 100 og de kostnader selskapet blir påført som følge av innfordringen av det skyldige beløpet.

Selskapets pantesikkerhet

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

15. Mislighold og konsekvenser

Aksjeeierens brudd på forpliktelsene sine overfor selskapet utgjør mislighold.

Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

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

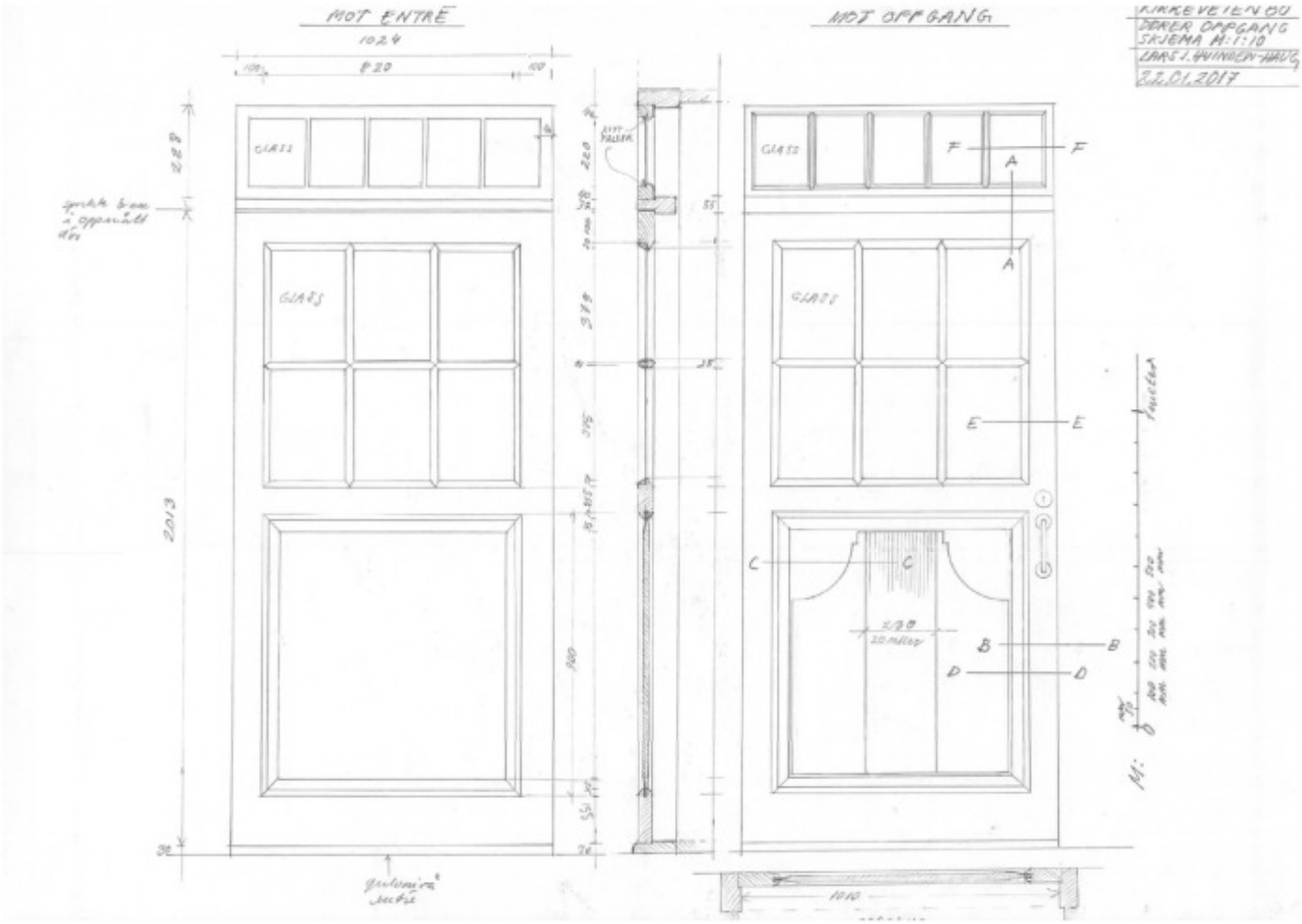
Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

Generalforsamlingen i AS Kirkevang april 2012

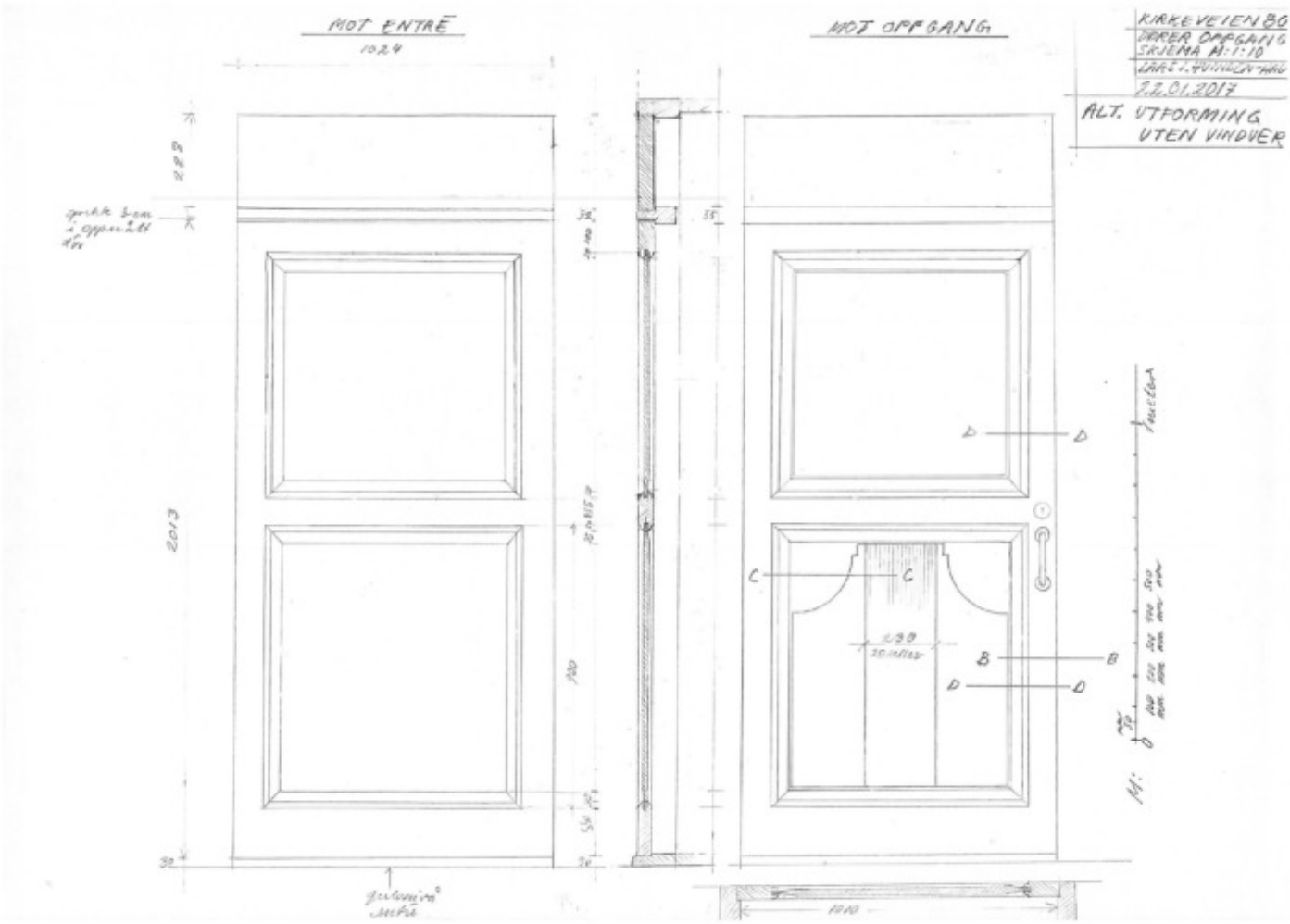
Vedlegg

Teknisk tegning dører til leiligheter i hovedtrapp
Arkitekt Lars J. Hvinden-Haug

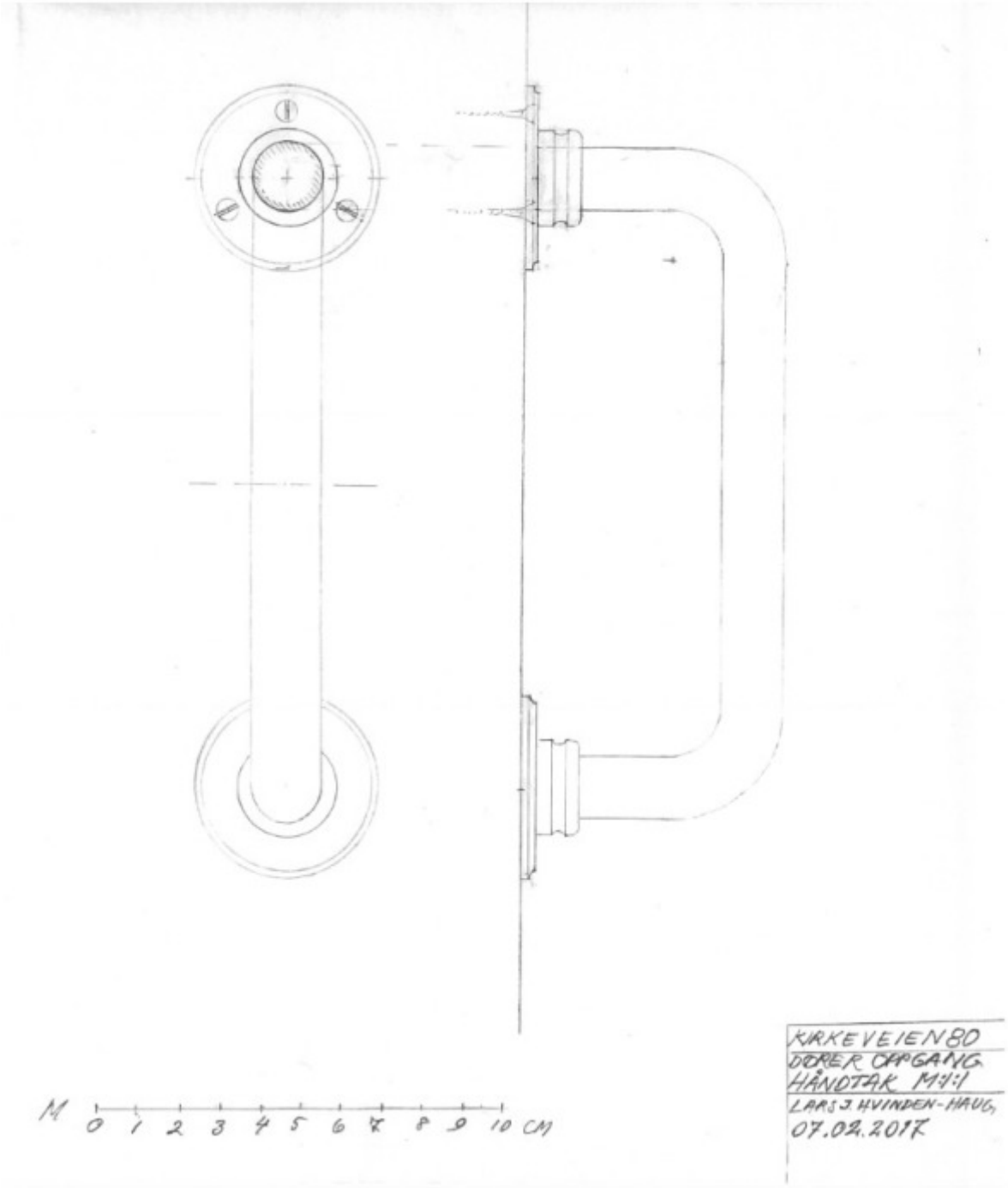
Alternativ 1 – Oppgangsdører i hovedtrapp i Kirkeveien og Harald Hårfagres gate



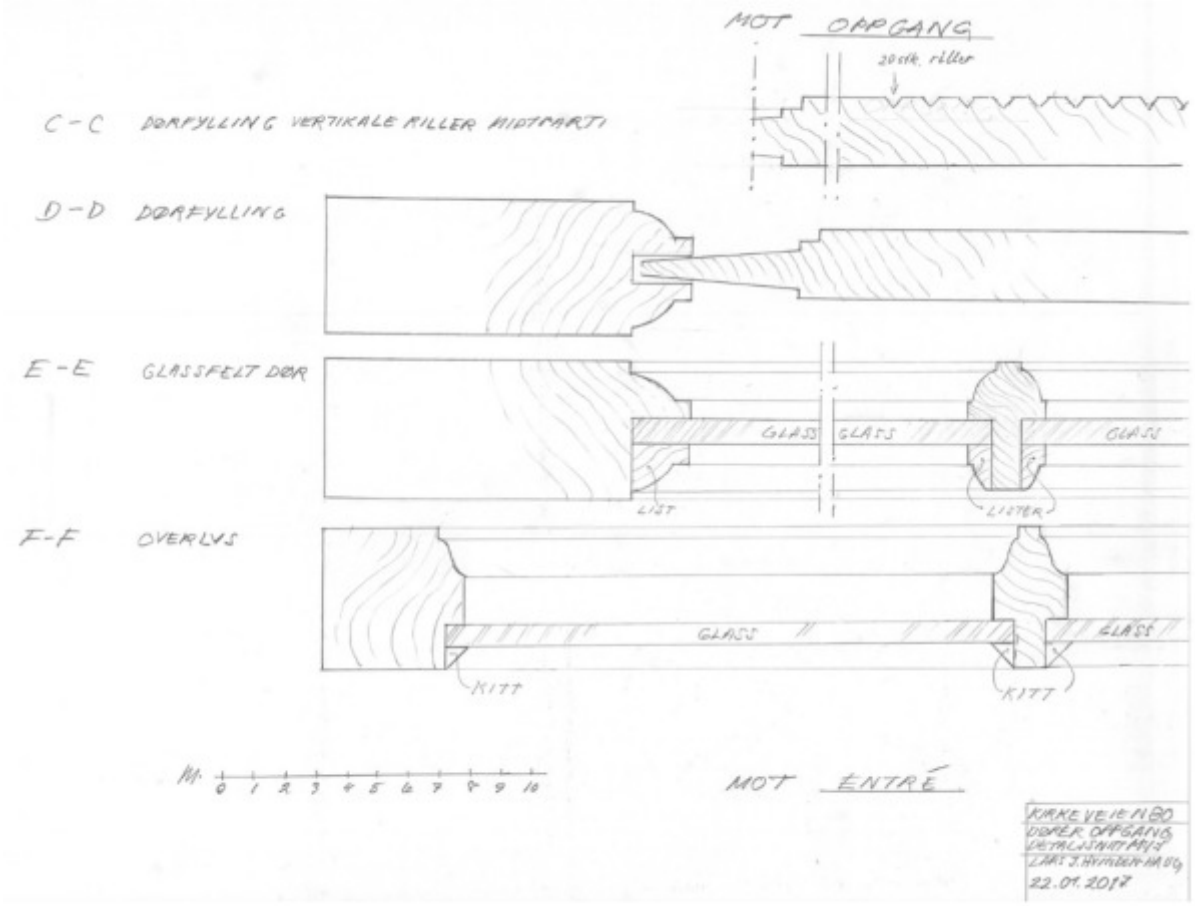
Alternativ 2 – Oppgangsdører i hovedtrapp i Schønings gate og Hammerstads gate

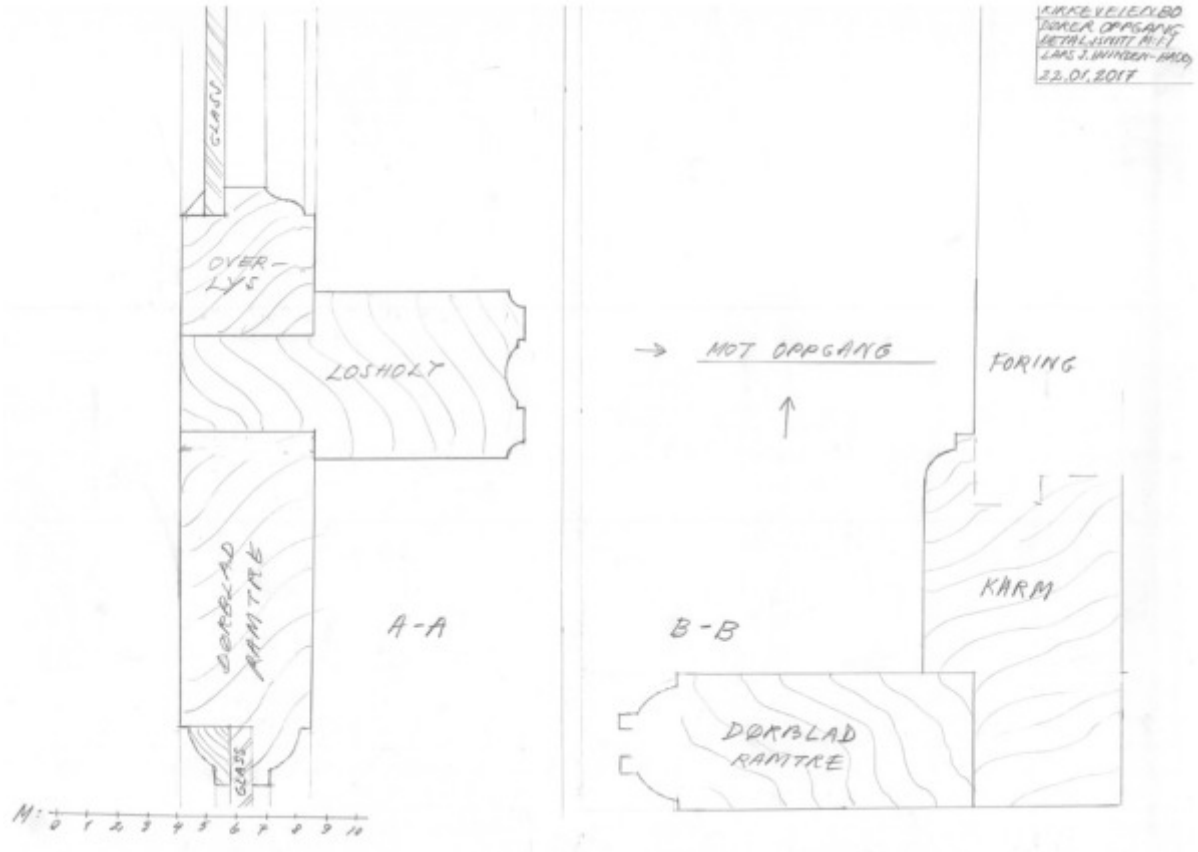


Dørhåndtak – Oppgangsdører i hovedtrapp



Detaljsnitt – Oppgangsdører





PROTOKOLLUTSKRIF
T ÅRSMØTE

Protokoll til årsmøte 2024 for AS Kirkevang

Organisasjonsnummer: 921108028
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. april kl. 09:00 til 1. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 41.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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:**
> Mads Pedersen Hjortdal er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Siri Hopperstad og Kjell-Andre Steffensen er valgt
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 100 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Dør til leilighetene fra baktrapp

Styrets innstilling
Styret mener det er viktig at utseende i bygården er enhetlig og gjennomført, selv om det er en dør til baktrapp. Mange beboere benytter baktrappa daglig, og da er det penest med like dører.

Døren fra Jømna Brug er en kvalitetsdør, med ekte frisede fyllinger, som helt klart passer best inn i en gammel bygård. 28 leiligheter har allerede denne typen dør.

Døren fra Swedoor er en bra dør, men med speilfresingen ser den simplere og billigere ut.

Styret ønsker ikke at det blir en holdning at «rimelig og moderne» går foran kvalitet og holdbarhet, med fare for at det sakte utvides også til de synlige deler av bygningen.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Dørene skal ha ekte frisede fyllinger, og være lik dørene fra Jømna Brug som allerede er skiftet ut i mange leiligheter. Husordensregel opprettholdes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Kravet til ekte frisede fyllinger bortfaller, og beboer kan velge dør fra Swedoor eller Jømna Brug.- Husordensreglene må endres.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **29**
Antall stemmer for vedtak 2: **5**
Antall blanke stemmer: **7**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Mads Pedersen (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mads Pedersen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Paul-Henri Henn (32 stemmer)
Rolf Vassdokken (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Paul-Henri Henn
Rolf Vassdokken

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Dann Dekkers (33 stemmer)
Tove Teilmann (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Dann Dekkers
Tove Teilmann

HUSORDENSREGLER

Regler for husorden, oppussing og vedlikehold

AS Kirkevang

Slik de ble vedtatt på generalforsamlingen 19.april 2012
(Endret på generalforsamlingen 7.-15. april 2021)

Gårdens beboere er forpliktet til å respektere denne husorden. Den inngår som en del av leiekontrakten.

Det påligger gårdens beboere å overholde ro og orden, og forøvrig opptre hensynsfullt overfor hverandre slik som god skikk og bruk tilsier.

Vaktmesteren er bemyndiget til å påtale brudd på husorden. Ved gjentagelse skal han melde fra til styret.

Eventuelle klager over brudd på husorden sendes skriftlig til styret.

1. Gårdsplassen

Biler, motorsykler eller mopeder må ikke parkeres eller repareres på gårdsplassen. Det er kun tillatt å kjøre inn på gårdsplassen for å hente eller bringe varer og lignende, samt for av- og påstigninger til Hammerstads gate 17 og 19. Sykler skal kun parkeres inne i sykkelskuret.
Lufting av hunder på gårdsplassen er forbudt.
Ballspill i bakgården skal ikke forekomme etter kl.21.

2. Husdyr

Husdyrhold skal meldes til styret.
Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
Det er ikke anledning til å lufte hunder i bakgården og eier må påse at hunden ikke gjør fra seg i bakgården. Hunder skal føres i bånd innenfor gårdens område. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

3. Søppel

Det er ikke tillatt å oppbevare søppel i oppgangene, fellesområder eller andre steder. Søppel skal kun kastes i de utvendige søppelbeholdere. Det er kun husholdningsavfall som skal kastes, dvs. matavfall, plast, restavfall og papp/papir.

Det oppfordres til kildesortering.
Spesialavfall skal leveres på miljø og gjenbruksstasjoner. Gave/julepapir skal ikke kastes i papirbeholderen, men som restavfall. Større pappesker må kuttes/rives i mindre biter for å hindre at beholderen fylles opp. Søppelbeholderne må ikke fylles med unødig søppel og skrot i forbindelse med oppussing eller annet som genererer mye søppel.
Det er ikke tillatt å sette avfall utenfor søppelbeholdere.

4. Vaskeriene

Vaskeriene og rullene kan benyttes når det er ledige timer på timetavlene. Maksimum 3 klokketimer per husstand av gangen.
Etter endt bruk skal vaskeriene og rullebodene forlates i rengjort og forskriftsmessig stand.
Tøy kan tørkes på loftet, men da må det være dryppfritt.
Vaskeriene er kun for beboerne i Kirkevang. Det er ikke tillatt å benytte vaskeriene til forretningsformål, for idrettslag eller tilsvarende.

5. Balkongene

Banking og risting av tepper og lignende må ikke skje fra balkongene. Det er ikke tillatt å kaste ting ut gjennom vinduene ned på plen eller gårdsplass. Balkongtrekkene skal brukes og ha lik farge. Fargenummeret er 364 570. Ved bestilling av balkongtrekk eller markise, ta kontakt med styret!
Det er ikke tillatt å feste antenner eller andre innretninger på veggene eller taket. Dette gjelder også mot bakgården.
Eneste unntak er markise over balkong.

6. Oppgangene

Begge oppgangene er rømningsveier, og det er dermed forbudt å oppbevare/plassere noe i oppgangene. Eneste unntak er barnevogner som kan settes under trappen, så sant de ikke er til hindring ved en evt. rømning. Ting som oppbevares/settes i oppgangene vil bli fjernet av styret/vaktmester.

Inngangsdørene skal til enhver tid være låst. Unntaket er inngangsdørene ut til bakgården som kan settes i åpen stilling når vedkommende beboer oppholder seg i bakgården. Ved tegn til nedbør/fuktig være skal dørene lukkes.
Settes vinduene i trappeoppgangene åpne for lufting må disse lukkes etter kort tid.

Dersom det ikke er inngått avtale om vask av trappeoppgangene med et eksternt selskap og/eller person(er), gjelder følgende:
Beboerne besørger vask av felles trapper og vinduer i oppgangene. Beboerne i hver leilighet skal vaske hovedtrapp en gang hver annen uke og baktrapp en gang i måneden. Beboerne i hver leilighet har ansvar for å vaske trapp ned til neste etasje (eventuelt utgangsdør) samt platting i egen etasje. Er det flere leiligheter i samme etasje, oppfordres beboerne i disse til å samkjøre renholdet.

7. Kjeller og loft

Det er ikke tillatt å lagre gjenstander i kjellergangene eller på tørkeloftet. Påse at kjeller- og loftsdører er låst.
Barn skal ikke leke i kjeller eller på loft.
Røyking og bruk av bart lys er strengt forbudt.

8. Sentralvarme- og varmtvannsanlegg

Det henstilles til leieboerne om ikke å sløse med det varme vannet, ei heller "fyre for kråkene". Lufting må skje på en slik måte at radiatorer ikke fryser.
Mangler ved radiatorer, varmtvannsanlegg, vaskemaskiner eller bad må straks meldes fra til vaktmesteren.
Ved installasjon av oppvaskmaskiner, vaskemaskiner og termostatblandebatterier må tilbakeslagsventiler monteres både på kaldt- og varmtvannsledningene. Vedlikehold av bad og sanitæranlegg påhviler aksjonærene.
Vaktmesteren kan være behjelpelig med skifting av pakninger og lignende mot godtgjørelse.

9. Musikk og støy

Bruk av radio, TV-apparater, musikkinstrumenter og lignende må skje på mest mulig hensynsfull måte. Banking, boring og tilsvarende støyende aktivitet skal ikke foregå mellom kl 21 og 07.

10. Elektrisk lys

Leieboerne anmodes om å påse at elektrisk lys i fellesrom ikke står på i utide.

11. Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

Den enkelte aksjeeieren skal holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand. Dette innebærer:

- Vinduer, balkongdør, oppgangsdører, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater.
- Radiatorer (koblinger, brytere og varmejusteringen)
- Nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
- Oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Boligen skal holdes fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til styret.

Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

12. Retningslinjer for oppussing

12.1 Varsling av styret
Større oppussing av leilighet skal meldes til styret i god tid før arbeidet igangsettes. Beskrivelse og skisse over planlagt arbeid skal legges ved meldingen.

Med større oppussing forstås
- endring av rominndeling,
- endring av bærende konstruksjoner, omdisponering av arealer i henhold til opprinnelig bruksplan og
- endringer i tilknytning til VVS.

Ansvar for utført arbeid overfor selskapet og naboer vil bli tilknyttet leiekontrakten for angjeldende leilighet i form av en tilleggsklausul til leiekontrakten. Dette inkluderer ansvar for rydding av fellesarealer etter at arbeidet er avsluttet.

12.2 Varsling av naboer
Før arbeidet igangsettes skal naboene orienteres. Dette er for at de skal kunne ivareta sine interesser hvis de blir berørt av utbedringen eller ombyggingen.

12.3 Støydemping
Dersom omdisponering av arealene innebærer at hverdagsrom (kjøkken, stue, oppholdsrom) blir liggende med naboleilighetens soverom over eller under, må himling og/eller gulv støydempes tilstrekkelig.

12.4 Brannbegrensende konstruksjoner
Vegger som omkranser leilighet, dekker og himlinger betraktes som brannbegrensende konstruksjoner. Inngripen i disse er meldepliktig arbeid i bygningslovens forstand. Slikt arbeid må kun utføres av firma med ansvarsgodkjenning.

12.5 Vinduer og dører
Vinduer må kun skiftes med/til gårdens gjeldende modell både i form og funksjon. De skal være innslående og sidehengslet. Dersom noen allerede har montert vinduer med topp/bunnhengsel i tillegg til sidehengsel, skal kun sidehengsel benyttes ved lufting etc.

Inngangsdører, også til kjøkkeninngang, må bare skiftes etter godkjenning fra styret. Dør mot **kjøkkentrapp** skal tilfredsstille minimumskravene **El 30CS/D-s2,d0** (B 30 S med terskel etter gammel byggeforskrift). Vi anbefaler lydreduksjon på minimum 30dB. Målene på dørene er 73x215 cm. Dørene skal ha 3 ekte frisede fyllinger tilsvarende eksisterende dører. Døren må ha selvlukker (dørpumpe). Det anbefales FG godkjent sikkerhetslås. Utvendig farge skal være **NCS S-3020-B**.

Ved utskifting og rehabilitering av **oppgangsdører** gjelder følgende:
Dørene skal ha ekte frisede fyllinger og være i tråd med vedlagt teknisk tegning (Alternativ 1 eller 2).
Alternativ 1 med vinduer skal anvendes i Kirkeveien 80 og 82, og Harald Hårfagres gate 9 og 11. Alternativ 2 uten vinduer skal brukes i Schønings gate 40, 42 og 44 og Hammerstadsgate 17 og 19. Dørene skal være hvite (fargekode: varm hvit **NCS 0502-Y**). Dørene skal minimum tilfredsstille kravene til E30 og ha lydreduksjon på minimum 30dB. Dørhåndtak er utført i messing og skal være identiske med de allerede eksisterende (se vedlagt tegning). Eventuelt nytt håndtak spesiallages av gjørtler.

Ta kontakt med styret dersom det er aktuelt å skifte ut oppgangsdøren.

12.6 Peis
Dersom det skal bygges ny peis er det etter offentlig forordning ikke tillatt å mure åpne gruepeiser direkte på tregulv. Dersom det ønskes åpen peis, må tålebegrensninger av gulvet samt målsatt tegning med anvisning av avstand til brennbart materiale forelegges den offentlige godkjennelsesinstansen. Arbeidet må utføres av godkjent fagpersonell/fagperson og attesteres av Oslo Brannvesen eller Autorisert murmester.

Ferdigstillelseserklæring må sendes Oslo Brannvesen.

Andelseier/beboer som ønsker å sette opp ildsted tilknyttet et pipeløp som ikke er satt i forskriftsmessig stand, må selv ta kostnaden for å sette det aktuelle pipeløpet i forskriftsmessig stand.

12.7 Vifte og avtrekk
Det er ikke anledning til å knytte vifter eller avtrekk til luftekanalene verken på kjøkken eller bad da det her baseres på naturlig ventilasjon. Ved større arbeider må lukene dekkes slik at støv ikke driver over til naboens leilighet. Det er heller ikke adgang til å lage hull i yttervegger for å føre ut avtrekk. På kjøkken er derfor sirkulasjonsvifte med kullfilter eneste mulighet.

12.8 Soilrør og rehabilitering av bad/ kjøkken
Ved skifte av soilrør skal brannhindringsmansjetter monteres i alle overganger når smeltefarlige rør benyttes.

Da noe av det felles røropplegget i gården er gammelt og korrodert, ønsker styret at beboerne vurderer behov for utskiftning av soilrør i forbindelse med rehabilitering av bad/kjøkken. Styret ser på dette som en mulighet til å bytte ut dårlige rør på en relativt billig måte. Dermed kan man unngå kostbare vannlekkasjer og utskiftninger etter at badene er pusset opp og, i mange tilfeller, rørene bygd inn.

AS Kirkevang dekker inntil 15.000,- + moms per rom (kjøkken/bad) etter spesifisert regning for deler og arbeid som er direkte relatert til fellesanlegget. Kostnader utover dette vil kun bli dekket ved søknad på forhånd (basert på anbud/takst) eller i helt spesielle tilfeller. Det er en forutsetning av arbeidet utføres av et autorisert rørleggerfirma. Det er videre en forutsetning at det planlegges bruk av støpejernsrør (ubrennbare) og at gjennomføring mellom leilighetene branntettes. Branntetting foretas i gulvet i de respektive leilighetene (ansvar for gjennomføring i himling tillegges i utgangspunktet leiligheten over).

For godkjent utførelse av branntetting henvises det til byggdetaljblad 720.315 Brannteknisk utbedring av eldre murgårder" (Figur 354 b, Ubrennbar gjennomføring).

12.9 Aksjeeiers ansvar og begrensninger i endringsmuligheter

Styret skal ha beskjed om eventuell utplassering av container på fellesarealer i forbindelse med oppussing. Gjenstander forøvrig må ikke i arbeidsperioden lagres slik at de blir til sjenanse for andre av gårdens beboere.

Det er ikke anledning til endringer utenfor leilighetens areal.

Når arbeidene er avsluttet må trapper og vegger i begge oppganger rengjøres og eventuelt repareres etter skader forårsaket av oppussingsarbeidet. Likeså må eventuelle skader på utvendige fellesarealer utbedres. Hvis ikke dette blir gjort, vil styret på det tidspunktet skadene blir kjent bestille arbeidet utført for den enkelte aksjonærs regning.

Alle arbeider som krever autorisasjon skal utføres av autorisert fagpersonell. Attestasjon på autorisering og utført arbeid skal sendes styret på forespørsel.

13. Selskapets vedlikeholdsplikt

- Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne.
- Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.
- Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.
- Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter felles vinduer og ytterdører til boligen; reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre vedlikeholdsplikten, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.
- Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

14. Felleskostnader og pantesikkerhet

Felleskostnader (husleie)

Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel eller med kortere frist etter vedtak på generalforsamling.
For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrenten etter lov av 17. desember 1976 nr 100 og de kostnader selskapet blir påført som følge av innfordringen av det skyldige beløpet.

Selskapets pantesikkerhet

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

15. Mislighold og konsekvenser

Aksjeeierens brudd på forpliktelsene sine overfor selskapet utgjør mislighold.

Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

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

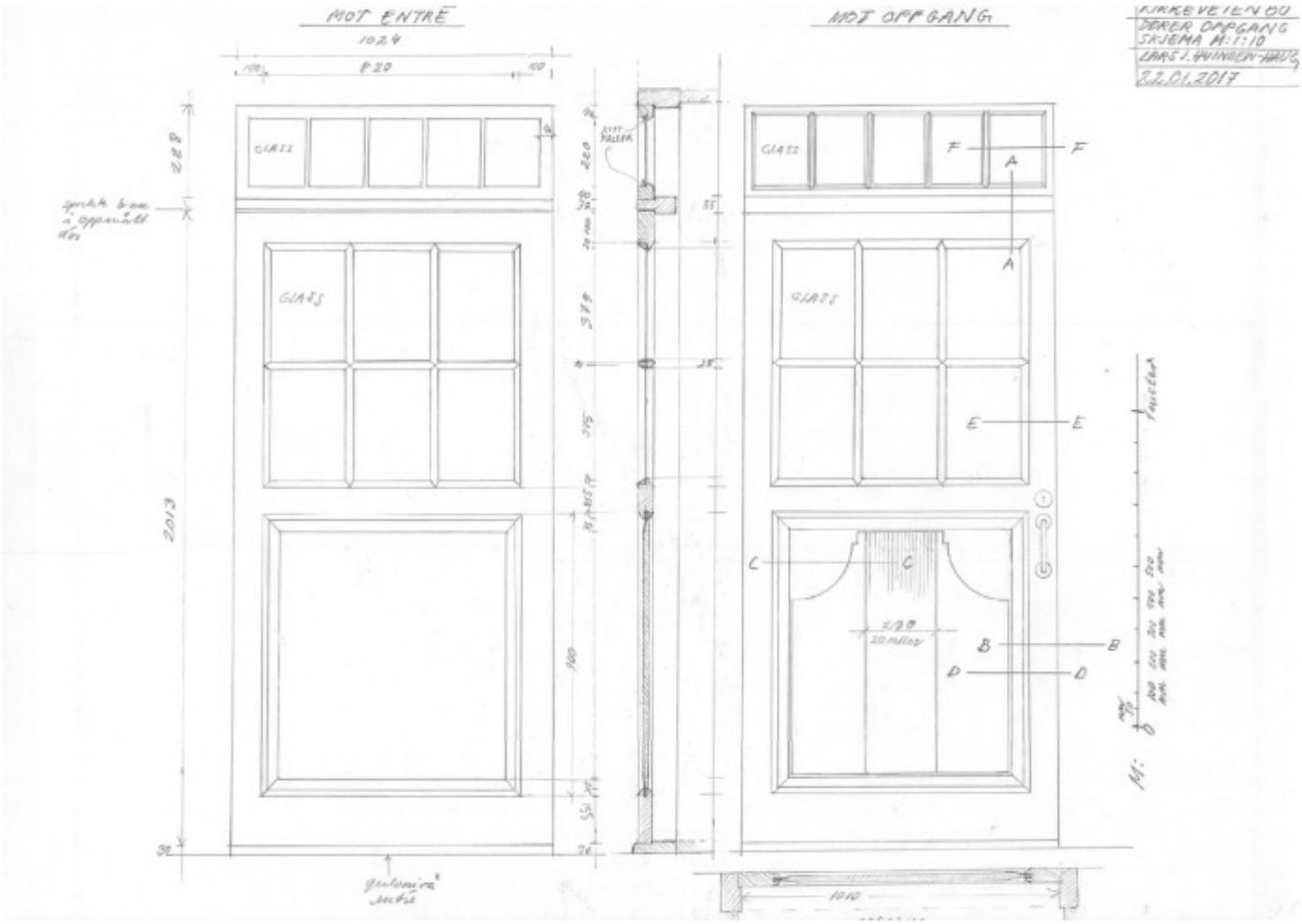
Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

Generalforsamlingen i AS Kirkevang april 2012

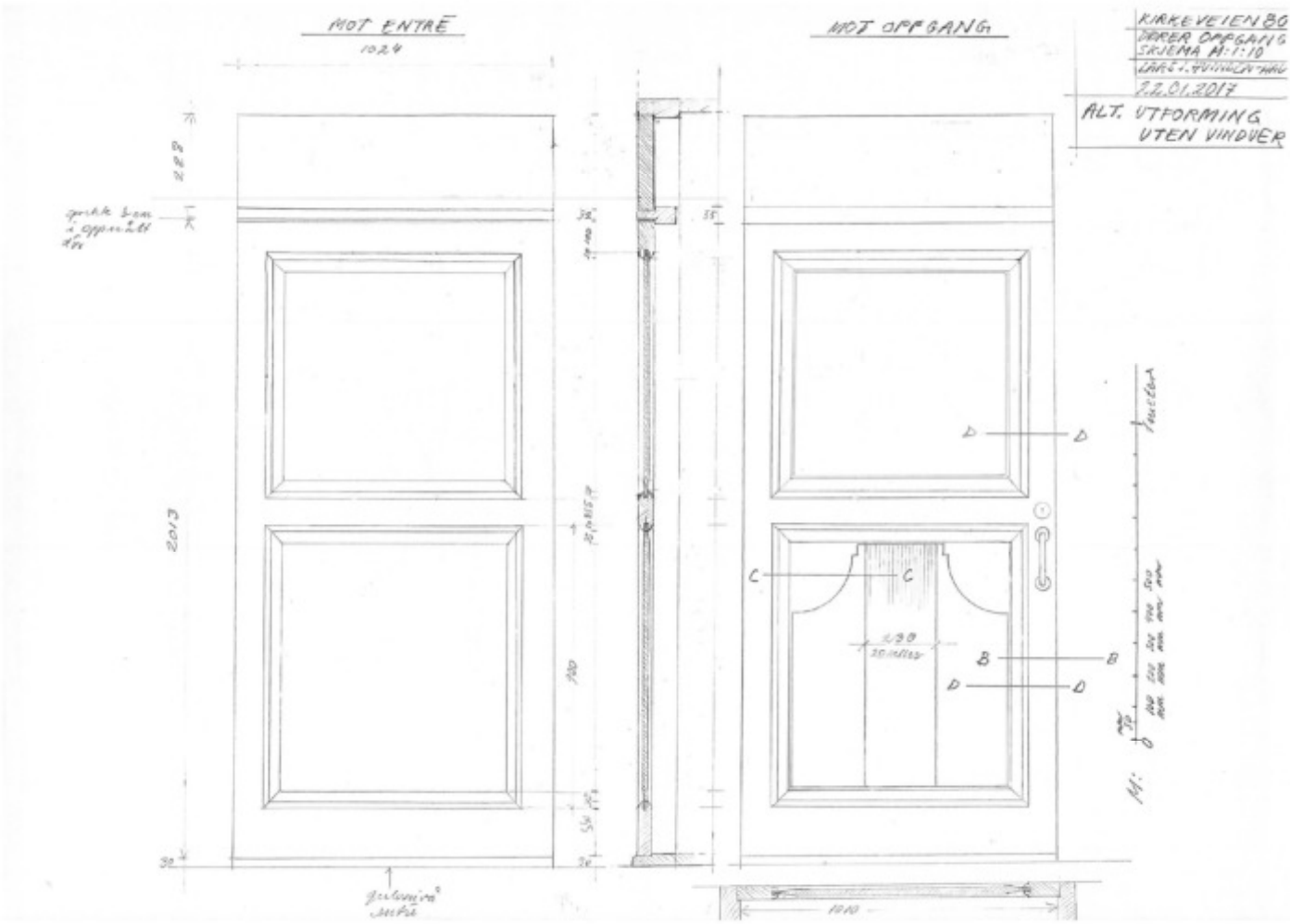
Vedlegg

Teknisk tegning dører til leiligheter i hovedtrapp
Arkitekt Lars J. Hvinden-Haug

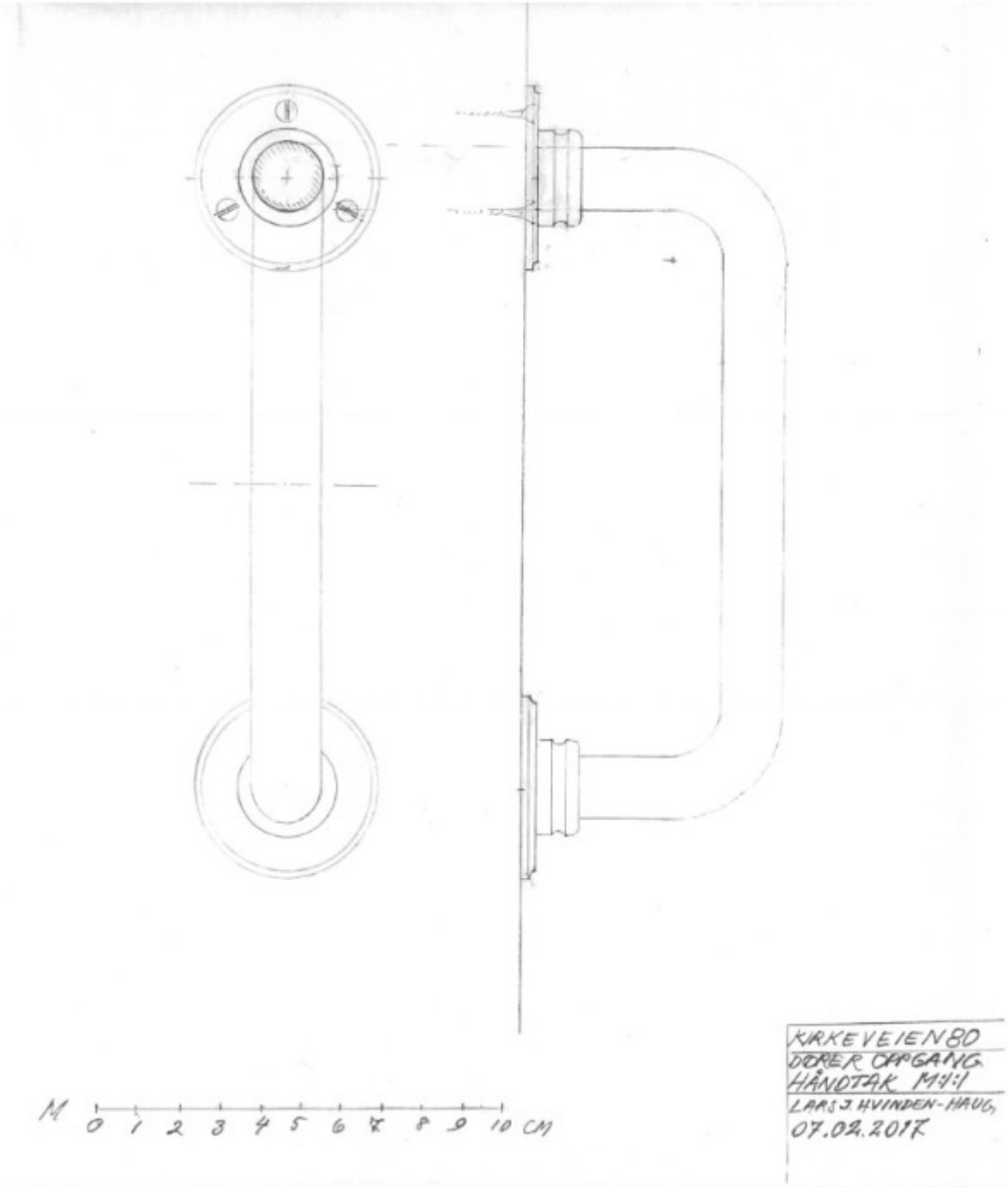
Alternativ 1 – Oppgangsdører i hovedtrapp i Kirkeveien og Harald Hårfagres gate



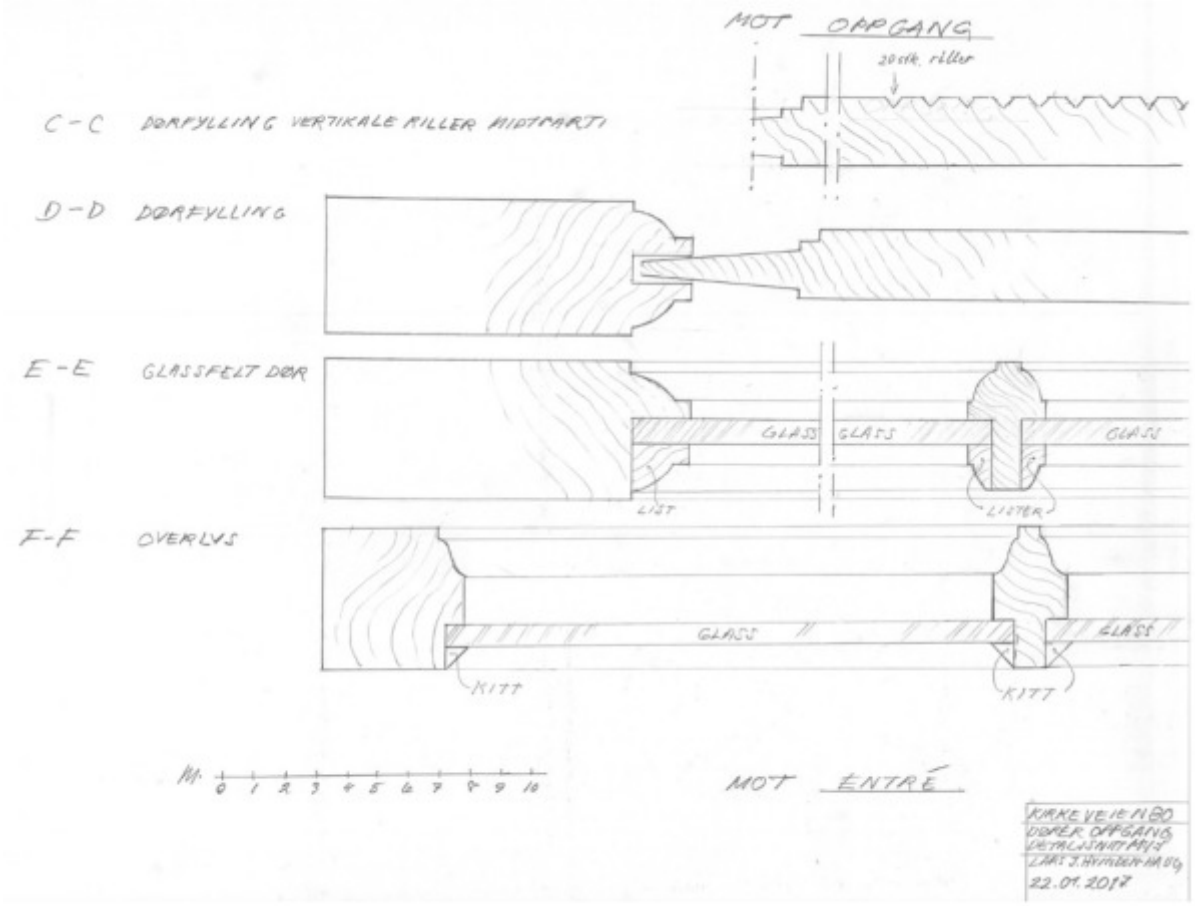
Alternativ 2 – Oppgangsdører i hovedtrapp i Schønings gate og Hammerstads gate

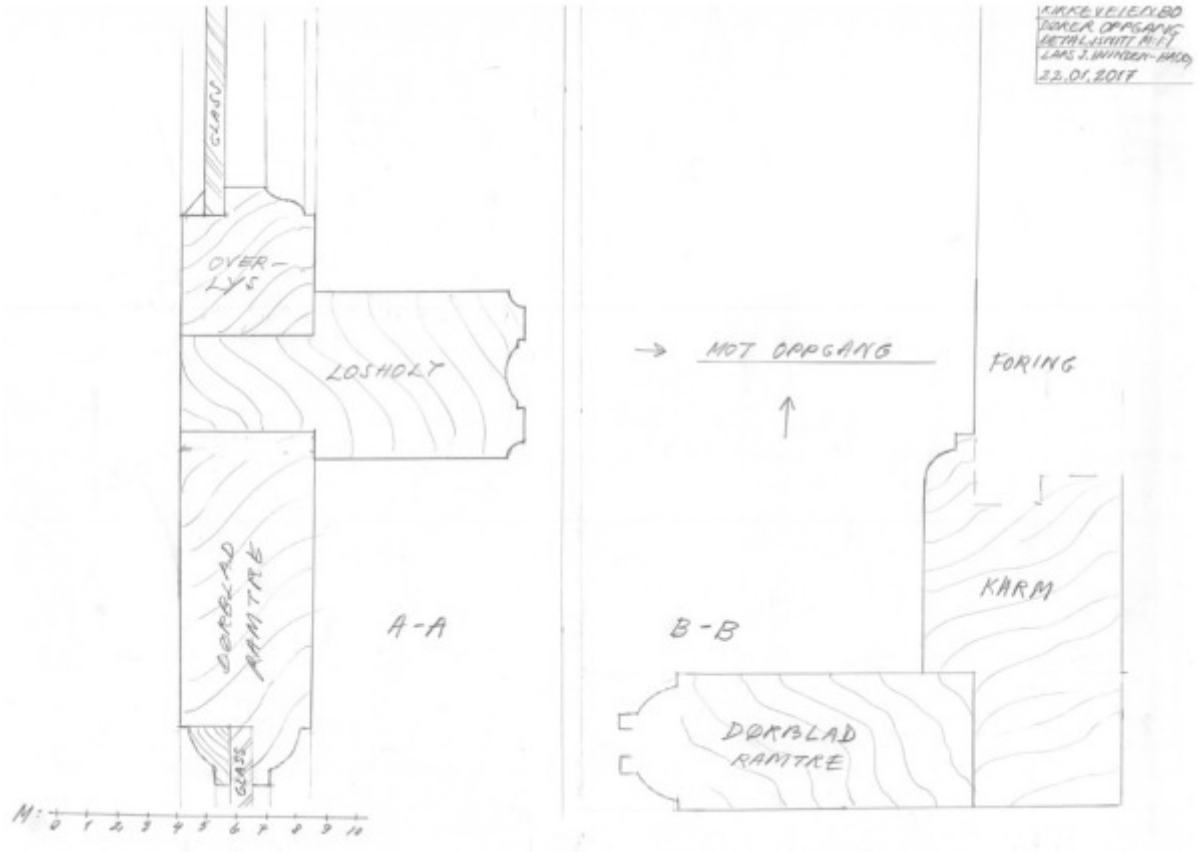


Dørhåndtak – Oppgangsdører i hovedtrapp



Detaljsnitt – Oppgangsdører





VEDTEKTER

Vedtekter for AS Kirkevang

Vedtatt på generalforsamlingen 2012
(Endret på generalforsamling 8.4.2015)

1. Selskapets navn og formål

Selskapets navn er AS Kirkevang. Selskapets formål er å eie og drive eiendommene Kirkeveien 80 og 82, Schøningsgate 40, 42 og 44, Harald Hårfagresgate 9 og 11 og Hammerstadsgate 17 og 19.
Selskapet har kontorsted i Oslo.

2. Aksjekapital og aksjeeiere

Selskapets aksjekapital er på kr 550 000,- fordelt på 1100 aksjer á kr 500,-. Fullt innbetalt og lydende på navn.
Aksjonærer som har 22 aksjer har krav på å leie en leilighet i selskapets eiendom på fem rom, kjøkken, bad etc. Den som har 18 aksjer har krav på fire rom, kjøkken, bad etc. Den som har 15 aksjer har krav på tre rom, kjøkken, bad etc. Den som har 13 aksjer (Schøningsgate 42 og 44) har krav på tre rom, kjøkken, bad etc. Den som har ni eller ti aksjer har krav på to rom, kjøkken, bad etc.
Aksjeeierne skal hver få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

<u>Sameie i aksjer</u>
Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.
Dersom flere eier aksjer sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

<u>Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier</u>
En aksjeeier har rett til å selge sine aksjer, men kjøperen skal på forhånd godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.
Det settes som vilkår for godkjennelsen at kjøperen skal bruke leiligheten til bolig for seg selv. Kun i helt spesielle tilfelle kan styret fravike denne bestemmelsen
Godkjennelse kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det.
Godkjennelse kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
Salget godkjennes ikke før forfalt husleie og mulige andre økonomiske mellomværender med selger er ordnet.
Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjennelse er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksje.

3. Borett og bruksoverlating

Boretten
Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets godkjennelse.
Aksjeeieren 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 aksjeeiere.
En aksjeeier kan med styrets godkjennelse gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.
Styret har fastsatt ordensregler for eiendommen.

Bruksoverlating
Aksjeeieren kan ikke uten godkjennelse fra styret overlate bruken av boligen til andre.
Med styrets godkjennelse kan aksjeeieren overlate bruken av hele boligen, dersom aksjeeieren selv, aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.
Godkjennelse kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjennelse kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.
Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjennelse av bruker innen 20 dager etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.
Aksjeeier som bor i boligen selv kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjennelse. Slik bruksoverlatelse er begrenset til én annen person. Bruksoverlating av hele, eller deler av leiligheter, kan ikke skje til flere enkeltpersoner (type kollektiv). Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Styret og dets vedtak

Styret
Selskapets styre består av tre styremedlemmer som velges for to år av gangen. Hvert år trer henholdsvis ett eller to styremedlemmer ut. Hvert år velges også to varamedlemmer til styret for ett år. Til styre og varamedlemmer bør kun velges aksjonærer som har fast bopel i eiendommen.
Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer skal velges av generalforsamlingen.
Styreleder velges ved særskilt valg.
Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

Styrets oppgaver
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.
Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret.
Styret skal foreslå budsjett for generalforsamlingen, herunder foreta nødvendige reguleringer av husleie.
Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.
Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør styrelederens stemme utslaget.

Representasjon og fullmakt
Styreleder representerer selskapet utad og tegner selskapet i dets navn sammen med et styremedlem.

5. Generalforsamlingen

Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

Tidspunkt for generalforsamling
Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni, fortrinnsvis innen utgangen av april.
Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

Innkalling til generalforsamling
Styret skal kunngjøre tidspunktet for generalforsamling senest minst én måned i forveien. Da skal det også oppgis en frist for å melde inn saker til generalforsamlingen.
Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere. Innkallingen og sakspapirene skal være sendt senest to uker før møtet skal holdes.
Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen.
Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
Godkjenning av årsberetning fra styret.
Godkjenning av årsregnskap og balanse.
Vedtak av budsjett.
Valg av styreleder, styremedlemmer og første og andre varamedlem.
Fastsetting av godtgjørelse til styret.
Andre saker som er nevnt i innkallingen.

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.

Stemmerett og fullmakt
Hver aksjeeier har stemmerett for sitt antall aksjer på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. Hvis flere eier aksjer sammen må det godtgjøres for styret hvem som representerer sameierne og kan stemme for aksjene.

Vedtak på generalforsamlingen
Foruten saker som nevnt over kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.
Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

6. Inhabilitet og mindretallsvern

Inhabilitet
Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

7. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.6.1997 nr. 34 og lov om borettslag av 6.6.2003 nr. 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5, §§13-1 nr. 1 og omdanningsreglene i § 13-5.

Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i forhold til antall aksjer.

Generalforsamlingen i AS Kirkevang april 2012

VEDTAK
INNREDNING WC

OSLO KOMMUNE — Approbasjon

Arbeidssted	46/20.Schönningsgate 42.	58/799.	Tegn. nr.
Arbeidets art	Innredning w.c.	Innmeldt 9/4-58.	
Bygningens art			
Byggherre	Fru Caspersen,Schönningsgate 42.		
Byggemelder	" " "		

Dato 29. april 1958.
SN/SH

Byggemelding med ~~skisse~~ ~~xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx~~ approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og ~~xxxxxxxxxxx~~ under henvisning

til vedlagte uttalelse av 22/4-58 fra helserådet.

Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

- [x] A. Ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. Arbeidstillatelse foreligge fra Byggeløyvekontoret, Klingenberggt. 4, tlf. 41 01 50.
- [ ] C. Melding foreligge fra veivesenet om at gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erverv av gategrunn, er ordnet.
- [ ] D. Gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. Redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. Ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G.
- [ ] H.
- [ ] I.

S. Nesheim.
bem.

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.
Bemerk «Spesielle krav» og «Alminnelige regler» på siste side.

13-0001 12-56 K.A.

Arbeidets art

Innredning av w.c.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Schönningsgt. 42.	gnr. 46, bnr. 20	58/799

Byggherre

Fru Caspersen
Schönningsgt. 42
O s l o.

Ansvarshavende

HB/HU.
Dato

OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN
J.000458 -9 MRS61
RØRLEGGERAVD. YTRE SONE VEST

OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN, rørleggeravdelingen.
Byggearbeidet på ovennevnte eiendom er nå ferdigkontrollert av bygningskontrollen. Det forespørres om rørleggerarbeidet er i orden, så ferdigattest kan utstedes.

For bygningssjefen - 7 MAR 1961
R. Valde

Sendes tilbake til BYGNINGSKONTROLLEN.
Det bekreftes at rørleggerarbeidet er kontrollert av oss og funnet i orden. J.nr. 631/58

Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen, den 13/6 19 61.

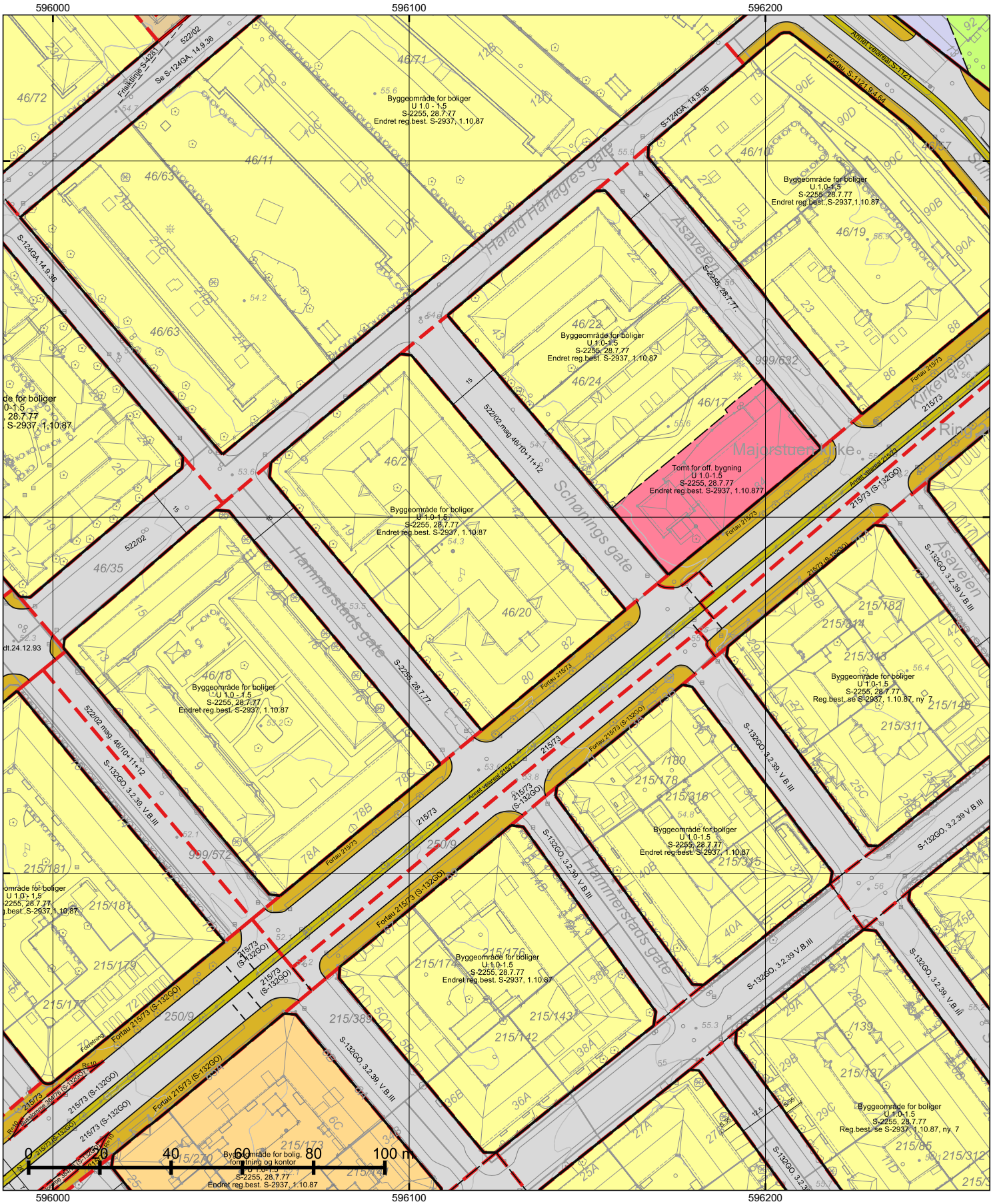
A. Lund

Bygningsråd

14 MAR 1961

3000 - 11-58 - R.A.

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139339/ 86507028
Adresse: HAMMERSTADS GATE 17
Gnr/Bnr: 46/20

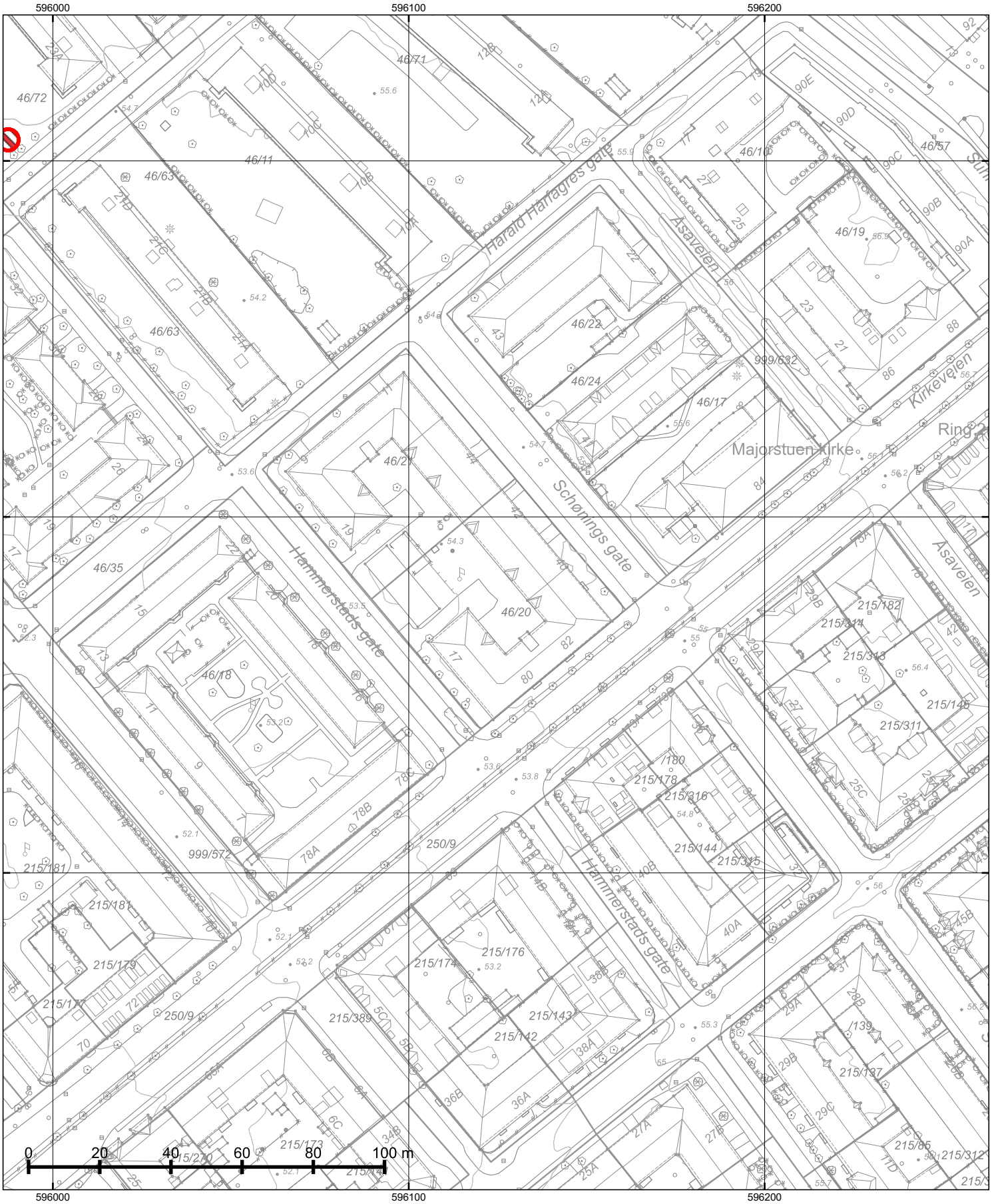
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3006186
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

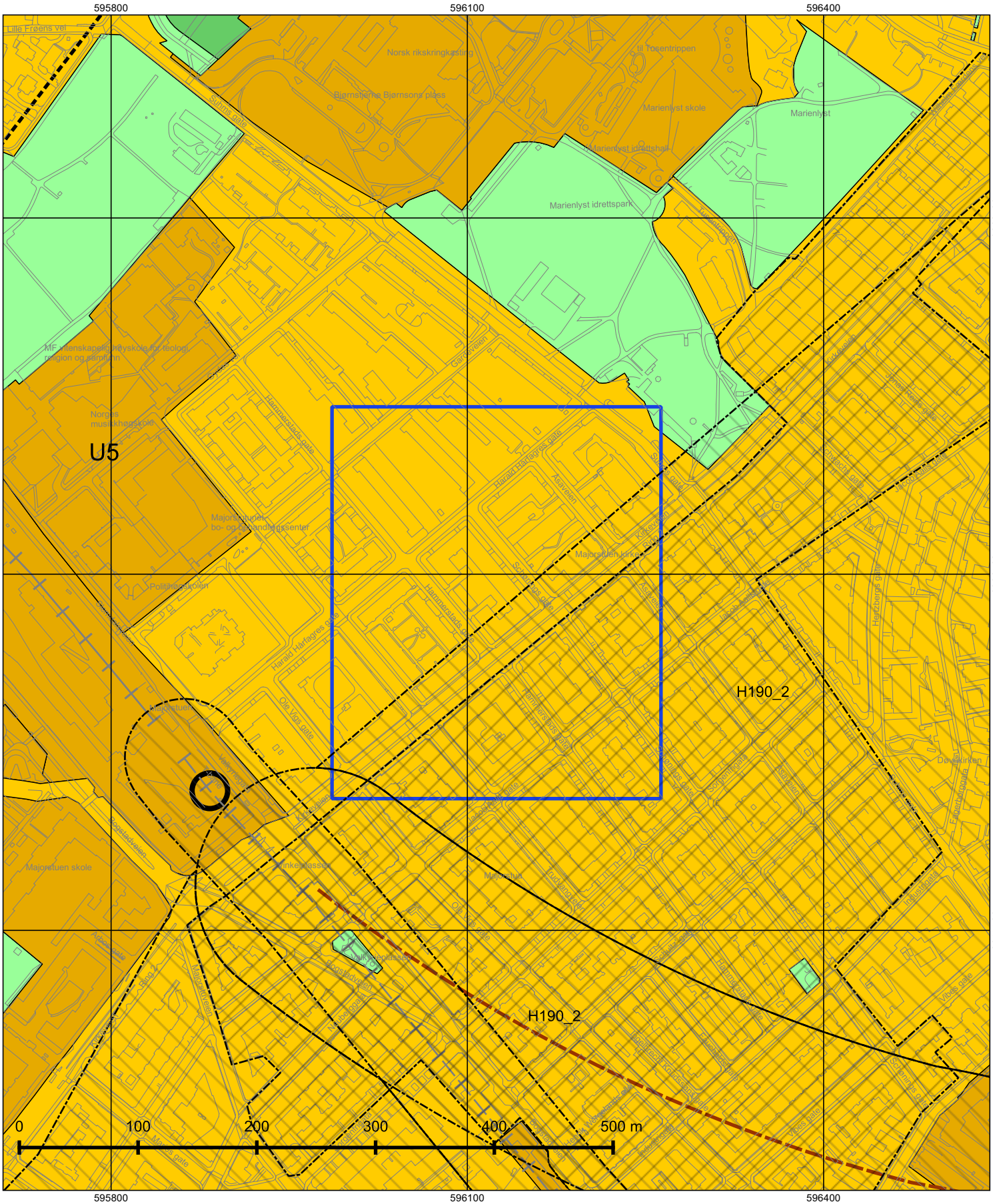
Naturmangfold

– 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: 139339/ 86507028
Adresse: HAMMERSTADS GATE 17
Gnr/Bnr: 46/20

Deres ref.: 17723/ WM120_6_3006186
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139339/86507028
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3006186

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



KDP-17

Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200411657

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

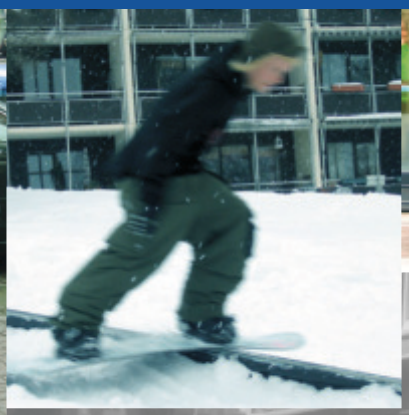
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

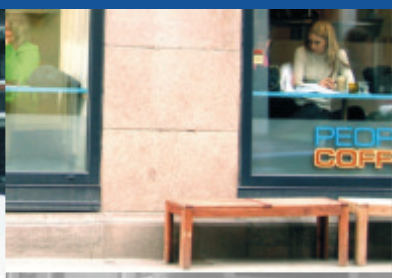
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser







Plan- og bygningsetaten

Forord

Kommunedelplan for torg og møteplasser ble vedtatt i Oslo bystyre den 24.04.2009. Planen består av mål, plankart (i fire deler: for indre Oslo, og ytre by vest, øst og syd), bestemmelser og retningslinjer. Dette dokumentet inneholder planen sammen med en planbeskrivelse.

I tillegg er det utarbeidet en "verktøykasse" eller eksempelsamling til hjelp og inspirasjon ved gjennomføring.

Det er en økende forståelse for betydningen av det offentlige rom som sosial møteplass. Større kulturelt og etnisk mangfold tilsier behov for møteplasser der ulikhetene gis rom til å være tilstede. Intensivert bruk av uterommene og pågående fortetting øker konkurransen om uterommene. Særlig viktig er det å sikre tilrettelegging for barn, unge, eldre og andre som i stor grad er henvist til uterommene i sitt nærmiljø.

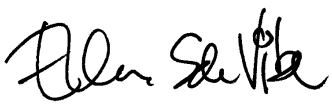
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler, og den fastlegger at nye utbyggingsprosjekter skal sørge for et godt tilbud av torg og møteplasser. Den omfatter ikke fellesarealer eller andre utearealer ment for privat bruk, og heller ikke overdekte torg i bl.a. kjøpesentre. Planen er en arealplan på et grovmasket nivå, det vil si det finnes mindre torg og møteplasser i planområdet som ikke vises i planen. Den gir heller ikke konkrete føringer for utforming av det enkelte torg eller den enkelte møteplass.

Kommunedelplanen er en del av "Vakker by – handlingsprogram for estetikk og god byarkitektur" Oppdraget å utarbeide en kommunedelplan for torg og møteplasser ble gitt av Byrådsavdeling for byutvikling høsten 2004. Plan- og bygningsetaten fikk ansvar for arbeidet, i nært samarbeid med bydelene og berørte etater. Planarbeidet ble varslet igangsatt den 04.08.2005. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 25. juni – 1. september 2007.

Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

Planen er utarbeidet av en prosjektgruppe med deltakere fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Friluftsetaten, Samferdselsetaten og Vann- og avløpsetaten. Plan- og bygningsetaten har hatt prosjektledelsen for arbeidet, med Torsten Glad som prosjektleder. Medvirkning med bydelene og lokalmiljøene i bydelene har vært viktig i planarbeidet. Resultatet fra en medvirkningsprosess med arbeidsmøter i hver bydel har stått sentralt i arbeidet.

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010



Ellen S de Vibe
Etatsdirektør



Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

Forord 3
1. Bystyrets vedtak 5
2. Planens mål 6
3. Planens bestemmelser og retningslinjer 7
4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser 13
5. Planbeskrivelse 18
6. Utfordringer 26
Litteraturliste 43
Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale 44

1. Bystyrets vedtak

Oslo bystyre behandlet den 24.04.2009, sak 107, forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser og fattet følgende vedtak:

”1. Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens §20-5, kommunedelplan for torg og møteplasser med mål og bestemmelser, som vist på plankart merket:

”Indre Oslo” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
”Ytre by vest” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
”Ytre by øst” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
”Ytre by syd” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

2. Den endelige utformingen av parken på Filipstad må avgjøres i forbindelse med behandlingen av en reguleringsplan for området.

3. Kartbetegnelsen for Alnas utløp ikke skal godkjennes før etter endelig behandling av reguleringsplanen for dette område (Sydhavna og ev. Grønlia).

4. Samarbeidsavtalen mellom bydelene og Plan- og bygningsetaten må utvides slik at også saker som berører torg og møteplassser sendes til bydelene for uttalelse.

5. Kommunedelplanen med handlingsprogram skal rulleres og legges frem for bystyret hvert 4 år.

R5.1e Samarbeid og medvirkning
Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

2. Planens mål

Hovedmål

Planen skal tilrettelegge for etablering av nye og videreutvikling av eksisterende torg og møteplasser for hele Oslos byggesone utenom sentrumsområdet, og slik at det i hver bydel over en femårsperiode kan utvikles en lokal møteplass, lett tilgjengelig for beboerne.

Delmål

Planen skal tilrettelegge for et bredt spekter av torg og møteplasser, det vil si:

- torg og møteplasser som gir rom for ulike aktiviteter og brukergrupper, herunder kunst og kultur, og gir rom for et mangfoldig og flerkulturelt byliv
- sørge for en god sammenhengende struktur av de ulike typene torg og møteplasser både for den tette byen og i ytre by
- tilrettelegge for barn og unges behov
- sikre at møteplassene får en universell tilgjengelighet
- trygge byrom
- sikre lokalklimatiske og økologiske forhold
- vektlegge estetikk og kvalitet i gjennomføring av tiltakene
- drøfte mulighetene for å øke tilgjengelig gategrunn

Planen skal fremme møteplassenes sosiale rolle i byen, det vil si:

- fremme tilhørighet, stedsidentitet og sosialt liv i tilknytning til byens møteplasser
- øke forståelsen for det offentlige rom som sosial arena

Planen skal tilrettelegge for gode prosesser i utvikling av torg og møteplasser, det vil si:

- gi en oversikt over hver bydels viktigste møtesteder
- utvikle en "verktøykasse" som gir ideer til metoder, prosesser og løsninger for utvikling av torg og møteplasser
- gi et styringsverktøy som sikrer attraktive torg og møteplasser gjennom kommunens behandling av private reguleringsforslag og byggesaker
- utvikle gode samarbeidsprosesser mellom kommunens etater, bydeler og private utbyggere i forhold til å utvikle byens allment tilgjengelige møteplasser

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelsene er gitt i henhold til plan- og bygningslovens § 20-4.

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

- "Indre Oslo" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- "Ytre by vest" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- "Ytre by øst" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
- "Ytre by syd" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

§ 2 Hensikt med planen

Kommunedelplanen skal sikre at alle deler av byggesonen utenfor sentrumsområdet har et allsidig, velfungerende og lett tilgjengelig tilbud av torg og møteplasser med høy estetisk kvalitet. Det skal tilrettelegges for ulike typer møteplasser og ulike måter å møtes for et bredt spekter av brukergrupper, og møteplassenes sosiale rolle skal fremmes samtidig med at viktige bevaringshensyn skal ivaretas. Planen skal tilrettelegge for velfungerende prosesser med sikte på et godt resultat ved behandling av plan- og byggesaker som berører torg og møteplasser. For torg og møteplasser hvor gjeldende reguleringsplan opprettholdes er denne en viktig premiss for utviklingen.

§ 3 Definisjoner i planen

"Torg og møteplasser" forstås som allment tilgjengelige uterom, det vil si felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten. De kan også ha andre viktige funksjoner i tillegg til å være torg og møteplasser. Torg og møteplasser er delt inn i:

1. Overordnete torg og møteplasser
2. Lokale torg og møteplasser

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

"Overordnete torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom, som har rolle som møteplass for minst ett byområde. Som "byområde" forstås et område i byen som omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal.

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

1. "Torg/plass" er et bymessig utformet uterom, det vil si med en klart definert romlig avgrensning, som ofte utgjøres av bebyggelse.
2. "Annen overordnet møteplass" er vanligvis en park/friområde eller annet grønt rekreasjonsområde, hvor hele eller deler av arealet har en viktig rolle som møteplass.
3. "Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested" er en gate utenfor sentrum med blandet arealbruk og et variert handelstilbud. Gaten legges på hele eller store deler av strekningen til rette som møtested. Den er en viktig sammenbindende ferdselsåre til fots, den er viktig for kollektivnettet og for opplevelsen av bydelen. Gaten skal opprettholde sin rolle som ferdselsåre

i samsvar med vedtatte planer. Allment tilgjengelige sidearealer som vist på plankart (jamfør § 1), inngår i gaten.
4. "Overordnet forbindelse" er overordnete turveier og andre viktige gang- og sykkelbaserte forbindelseslenker til og mellom byens torg og møteplasser.

§ 3.2 Lokale torg og møteplasser
"Lokale torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom med betydning for et område som er mindre enn et "byområde", eksempelvis enkeltboligområder.

Utearealer tilknyttet skoler inngår som lokale torg og møteplasser. I indre Oslo inngår gågater, gatetun og andre fotgjengerprioriterte arealer i tilknytning til byromsstrukturen.

§ 3.3 Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling
"Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" er område hvor det ved byutvikling skal etableres torg og møteplass(er) som del av ny allment tilgjengelig byromsstruktur.

§ 3.4 Område med behov for torg/møteplass
"Område med behov for torg/møteplass" er område vist på plankart, jamfør § 1, som i indre Oslo har mer enn 200 meter og i ytre by mer enn 300 meter (luftlinjeavstand) til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass.

§ 4 Planens rettsvirkning

Plankart (jamfør § 1) og tilhørende bestemmelser er bindende og gjelder som tillegg til tidligere vedtatte kommunedelplaner og reguleringsplaner. Planen erstatter allikevel tidligere vedtatt plan i de tilfeller som følger av liste og kart på side 39 - 43 i planrapport fra Plan- og bygningsetaten datert desember 2007 (1). For torg/plass og annen overordnet møteplass framgår det av plankartet om gjeldende reguleringsplan opprettholdes eller settes til side. Til bestemmelsene er også knyttet veiledende retningslinjer for tiltak på og inntil planens torg og møteplasser, samt ved andre tiltak i byggesonen.

1. Liste og kart er gjengitt på side 13-17 i denne rapporten.

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

Offentlighet
I planer og tiltak som berører plassene vist på plankart, jamfør § 1, skal deres funksjon som allment tilgjengelige møtesteder prioriteres og videreføres. Møteplassenes sosiale og integrerende rolle skal vektlegges, og tiltak som forhindrer eller reduserer mulighetene for slik utvikling skal unngås. Inngjerding tillates ikke, med unntak av areal regulert for sambruk med barnehagers uteareal. Fysisk overdekking tillates ikke, med unntak av mindre paviljonger for bruk knyttet til funksjon som torg og møteplass. Tiltak på eiendommer som grenser til torg og møteplasser skal i størst mulig grad støtte opp om disse og søke å øke attraktiviteten og tilgjengeligheten, for eksempel ved tilrettelegging for varierte funksjoner, og for publikumsrelaterte funksjoner i 1. etasje (bakkeplan). Tydelige skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer skal tilstrebes, som ledd i å fremme bruk for alle.

Biologisk mangfold/naturkvaliteter
For områder innenfor torg og møteplasser som er registrert som viktige områder for biologisk mangfold i kommunens naturdatabase skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til naturinteressene. Størrelse, form og sammenheng mellom møteplassene skal styrke den stedegne faunas og floras livs- og spredningsmuligheter og bidra til å styrke grønnstrukturen.

Kulturminner
For torg og plasser, strøksgater, parker, gårdsanlegg med videre som er registrert i Byantikvarens gule liste over verneverdige bygg og anlegg, skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til kulturminneinteressene, og nye tiltak skal ivareta viktige bevaringshensyn. Søknads- og meldepliktige tiltak på disse arealene forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak og realisering.

Stedsidentitet
Tiltak på torg og møteplasser skal ta utgangspunkt i stedlige karaktertrekk, som kultur- og naturlandskap, kulturminner og

historiske spor, bebyggelse, vann og vassdrag, grønnstruktur eller virksomheter, slik at lokal stedsidentitet styrkes og utvikles.

For torg og møteplasser ved sjø, vann eller vassdrag skal bruken av vann som rekreasjons- og formingselement vektlegges. Gamle elve- og bekkelukkinger skal søkes gjenåpnet.

Arealsikring
Nye torg og møteplasser skal ha en minste størrelse på 1 dekar anvendbart nettoareal eksklusive kjøreareal, med en minste bredde på 25 meter. Arealet skal utgjøre ett sammenhengende areal, og ha en utstrekning og form som ivaretar møteplassens krav til at denne skal være åpen og allment tilgjengelig. Plassen skal hovedsaklig ikke ha større terrengfall enn 1:12, og bør i størst mulig grad grense til eller ha god romlig tilknytning til offentlig gate eller gang- og sykkelvei. Det bør legges til rette for sykkelparkeringsplasser på eller nær torg og møteplasser.

Tilrettelegging for bruk til ulike aktiviteter
Torg og møteplass skal legges til rette for sammensatt og variert bruk for ulike brukere, innenfor rammene som er vist på kartet og omtalt i disse bestemmelsene. Barns behov og deres mulighet for samhandling med ungdom og voksne skal ivaretas særskilt. Torg og møteplasser skal legges til rette for opphold, ulike aktiviteter og lek på en måte som skal bidra til samhandling mellom mennesker. Bruken og intensiteten i bruken kan variere mellom områdene, og over året og døgnet. Plassering av returpunkt for avfall på torg og møteplasser kan godtas, forutsatt god utforming, som arkitektonisk inngår som en del av plassens helhet.

Universell utforming – tilgjengelighet
Torg og møteplasser skal legges til rette slik at de blir tilgjengelige og anvendelige for alle, inkludert bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede, barn, eldre og ulike kulturelle grupper. Allmenn tilgjengelighet skal være en integrert del av alle fysiske tiltak på torg og møteplasser, slik at behovet for spesialløsninger for funksjonshemmede minimeres. Bestandige materialer og gode drifts- og vedlikeholdsrutiner skal sikre universell tilgjengelighet også vinterstid, og over lang tid. Klar og enkel organisering av plassene samt skilting og annen informasjon skal bidra til bedret orientering i uterommet. Et godt og lett tilgjengelig tilbud til ulik service skal vurderes, enten ved å lokalisere det til plassen, eller ved gode gangforbindelser til service i tilstøtende byområder.

Sykkelparkeringsplass kan vurderes på torg og møteplasser, forutsatt at den ikke hindrer fotgjengerferdsel eller beslaglegger viktig oppholdsareal, og at viktige siktlinjer ivaretas. Nærhet til offentlig kommunikasjon skal utnyttes som ledd i å øke tilgjengeligheten. Tilstrekkelig allment tilgjengelige sittemuligheter skal legge til rette for økt aksjonsradius, fysisk aktivitet og sosial samhandling.

Trygge møtesteder
Torg og møteplasser skal være trygge oppholdssteder, og dette skal særskilt tas hensyn til ved utformingen. Møteplasser skal gjennom organisering og utforming bidra til oversikt og sosial kontroll. Lokalisering av adkomster og publikumsfunksjoner skal bidra til dette. Møteplassene skal utformes slik at de stimulerer til variert bruk og aktivitet og oppleves som attraktive av ulike brukere. Bygninger skal henvende seg mot møteplassen og fasadeutforming med innganger på bakkeplan skal gi åpenhet og god belysning mot uterommet. Atkomster og ganglinjer gjennom møteplassen skal ha god belysning. Holdeplasser/stasjoner som vente- og oppholdsarealer for offentlig kommunikasjon skal i størst mulig grad lokaliseres slik at gangstrømmer bidrar til sosial kontroll og øker opplevelsen av trygghet både for reisende og andre over store deler av døgnet.

Bruk av vegetasjon og vann
Ved opparbeidelse av torg og møteplasser skal bruk av vegetasjon vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelser gjennom året. Vegetasjon skal benyttes aktivt som et arkitektonisk og identitetsskapende element men samtidig ikke bidra til å skape utrygghetsfølelse. Det skal i hvert enkelt tilfelle vurderes hvordan vegetasjon kan bidra til å styrke byens sammenhengende grønnstruktur. I de tilfeller hvor torg og møteplasser berører områder hvor det er mulig med gjenåpning av vassdrag, skal dette utnyttes som opplevelses- og estetisk element. Utvikling og oppgradering av plasser skal legge til rette for slik gjenåpning. Håndtering av overflatevann skal som regel skje lokalt og utnyttes som opplevelses- og estetisk element.

Sol-, lys- og lokalklimaforhold
Gode solforhold på oppholdsarealer skal tilstrebes, slik at de ved vår/høstjevndøgn kan bli solbelyst minst 4 timer. Gode lokalklimatiske forhold uten vindkorridorer skal sikres slik at det stimuleres til opphold og bruk over så store deler av året som mulig. Belysning skal sikre at alle oppholds- og ferdselsarealer til enhver tid er godt opplyst.

Støy/forurensing
Torg og møteplasser skal lokaliseres, planlegges og utformes slik at ulempene fra støy og forurensing minimeres. Rennende vann skal vurderes brukt som avbøtende tiltak. Terrenginngrep og bruk av vegetasjon, levegger eller mindre bygningsvolumer/-installasjoner skal også vurderes brukt som skjermingstiltak. Tiltakene skal ikke hindre sikt, oversikt eller føre til redusert tilgjengelighet.

Tilrettelegging for sitteplasser
Alle overordnete møteplasser og torg skal ha minimum 3 ulike allment tilgjengelige sittegrupper, plassert slik at det om sommeren er mulig å velge plassering i sol eller skygge. Skjermingstiltak mot vind, nedbør, støy og eksos skal vurderes. Ved vår/høstjevndøgn skal sitteplassene kunne ha minst 4 timer sollys. Det skal også være mulig å bruke noen sitteplasser om vinteren. Sittegruppene bør både ivareta behov for ro og orienteres mot områder med aktiviteter.

Teknisk service
Torg og møteplasser skal, dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig, opparbeides med avfallsbeholdere, toaletter, mottak for engangsgriller osv, slik at de fremstår som brukervennlige og innbydende steder.

Utforming og materialbehandling
Utforming og materialbehandling skal oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet, slik at møteplassene tåler intensiv bruk i mange år, og slik at drift og vedlikehold blir så enkel og rasjonell som mulig.

Krav til dokumentasjon
Det skal i reguleringsplan og søknad om rammetillatelse for torg og møteplass dokumenteres hvordan disse bestemmelsene foreslås oppfylt. Kommunen kan gi nærmere anvisning om innhold i dokumentasjon, herunder evt. krav til stedsanalyser, byromsstudier, barns og unges behov, sol- og skyggediagram, målinger av trafikkmengder, støy osv.

R5.1 Retningslinjer for utvikling.
R5.1a Norm for avstand til torg og møteplasser
Befolkningen i hele byggesonen bør ha tilgang til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass innenfor en luftlinjeavstand på:
a. 200 meter i indre Oslo
b. 300 meter i ytre by.

Område hvor det ifølge disse kriterier er mangel på torg og møteplass er vist på plankartet som "område med behov for torg/ møteplass".

R5.1b Innenfor "område med behov for torg/ møteplass"
Ved planforslag og søknad om rammetillatelse innenfor "område med behov for torg/ møteplass" på plankartet bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres minst ett torg eller en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/ møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang- og sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det dokumenteres spesielt hvordan tiltaket kan bidra til å avbøte områdets mangel på allment tilgjengelig plass. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.
• For utbygging som omfatter inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/ møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/ plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1c Innenfor øvrige områder i byggesonen bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres

minst ett torg/en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/ møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/ sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.

• For utbygging som omfatter mindre enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/ møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.

• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/ plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1d Inntil torg/møteplass

Planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører overordnet torg eller møteplass bør bidra til at plassen utvikles i samsvar med bestemmelsenes § 5. Publikumsrettede funksjoner bør lokaliseres i 1. etasje mot plassen, med gangatkomst fra plassen. Innkjøring til varelevering og parkeringsanlegg bør legges utenom plassen. Utforming av bebyggelse som fører til vesentlig begrensning av 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 programmerings- og forprosjektstadiet.

§ 5.2 Torg/plass

For torg/plass i sentre som er regulert til byggeområde opprettholdes gjeldende reguleringsplan, med supplering av disse bestemmelsene. Torg/plass kan etableres på del av arealet. Utforming og materialbehandling av torg/plass skal være bymessig, både i indre og ytre by. Dette innebærer at torg/møteplass skal utformes som et klart definert og opparbeidet område med kvalitativt høy materialstandard. Overganger mellom torg/plasser og private utearealer skal være entydige. Materialbruk og høydeforskjeller kan bidra til tydeligere lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private utearealer.

R5.2 Retningslinjer for tiltak

Torghandel, uteservering og temporære arrangementer kan vurderes, innenfor rammen av øvrige krav i disse bestemmelsene. Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved torg/ plass søkes tilrettelagt med publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot uterommet. Som ledd i å frigjøre torg/plass fra overflateparkering kan parkering vurderes under torg/ plass, dersom dette samsvarer med kommunens parkeringspolitikk.

§ 5.3 Annen overordnet møteplass

I annen overordnet møteplass tilrettelegges for allsidig, gjerne varierende rekreasjonsbruk. Det skal legges vekt på tilrettelegging for ikke organisert bruk.

Innenfor annen overordnet møteplass kan avgrensete arealer legges til rette og utvikles for allsidig rekreasjonsbruk.

R5.3 Retningslinjer for tiltak

Etablering av parsellhage innenfor annen overordnet møteplass kan vurderes, dersom gjenværende areal er egnet og stort nok for å ivareta kvaliteter som forutsatt i 5.1. Parsellhager vurderes som viktig integrasjons- og møteplassarena i bydelene.

§ 5.4 Strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested
Tiltak i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal bygge opp om gatens rolle slik den er beskrevet i § 3. Fotgjengerne skal sikres god tilgjengelighet til offentlig transport. Plasser/byrom langs gatene skal utformes for å ivareta funksjonen som møteplass og velfungerende fotgjengerforbindelse. Søknads- eller meldepliktige tiltak, for eksempel plattinger og teltkonstruksjoner, tillates ikke i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested. Gaten skal opparbeides bymessig, se § 5.2.

R5.4 Retningslinjer for tiltak knyttet til tilgrensende funksjoner/formål
Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested bør ha publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot gaten. Private/felles utearealer foran bygg og anlegg skal i høyder og materialbruk gi tydelig lesbare overganger til gaten.

Ved planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal konsekvenser beskrives og vurderes for hele den delen av gaten som etter kommunens skjønn er relevant i denne forbindelsen.

§ 5.5 Overordnet forbindelse
Utvikling av overordnet forbindelse skal bidra til et nett av trygge, vakre, innbydende og sammenhengende gangbaserte forbindelser til og mellom byens torg og møteplasser. Trasévalg og geometri for ny overordnet forbindelse skal som regel underordne seg landskapets hovedtrekk. Broer, utsiktspunkter, steder langs vann og vassdrag og andre spesielle steder langs forbindelsen skal vektlegges særskilt som møteplasser, ved tilrettelegging og utforming.

§ 6 Lokale torg og møteplasser

Ved planer og tiltak på lokale torg og møteplasser skal disse utformes med samme kvalitet som angitt i § 5.1. Det skal dokumenteres hvilke konsekvenser planen/tiltaket har for plassen, og hvordan plassens funksjon som møteplass ivaretas.

§ 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

Innenfor slike områder skal det ved utbygging knyttet til byutvikling etableres torg/møteplasser med kvalitet som angitt i § 5. Plassene skal behandles i stedsanalyse og sikres som friområde eller offentlig trafikkområde/ torg – plass i reguleringsplan for områdene. De skal normalt ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. Der hvor prinsipplassering av torg/møteplass er vist på plankartet, skal dette være retningsgivende for plasseringen ved detaljplanleggingen. I områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling skal tilstøtende byområdes behov for torg/møteplass vurderes og tas hensyn til ved planlegging for byutvikling.

Torg og møteplasser skal ivaretas slik:
• Dersom ikke annet er fastlagt i reguleringsplan, skal det for utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 m^2 BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
• For utbygging inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) skal sikring og etablering av minst ett torg/én møteplass med kvaliteter i henhold til disse bestemmelsene sikres. Størrelsen på arealet vurderes nærmere.

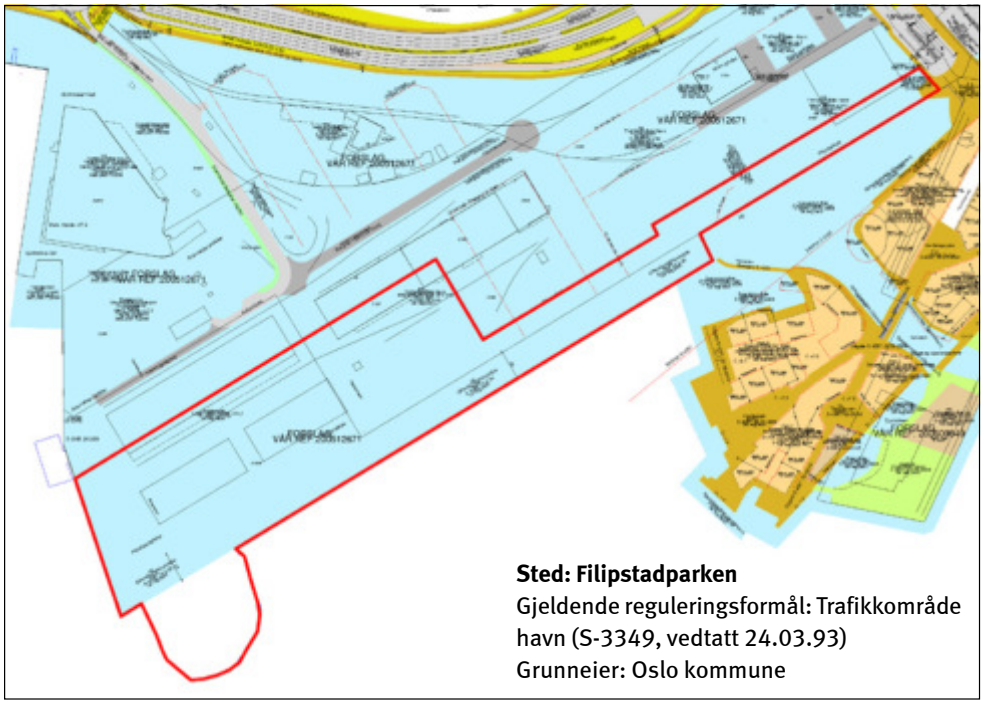
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Kommunen kan kreve at et større areal avsettes dersom dette vurderes som nødvendig i det aktuelle området.

4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser

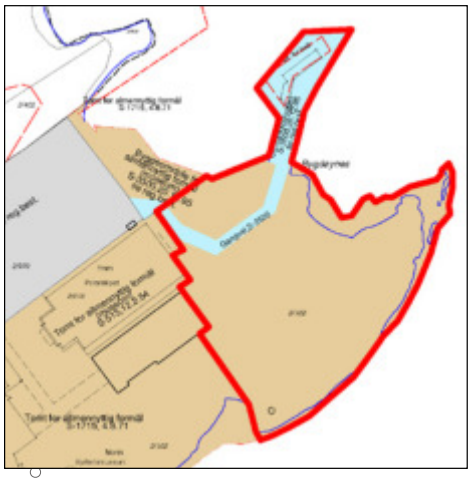
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet vises avgrensingen av de områder hvor reguleringsplanen er tilsidesatt.

Innenfor disse arealene vil kommunedelplanens arealbruk gjelde foran reguleringsplanen, men den opphever ikke reguleringsplanen formelt. Dette må gjøres i et eget vedtak, eller i forbindelse med at ny reguleringsplan vedtas.

Bydel Frogner

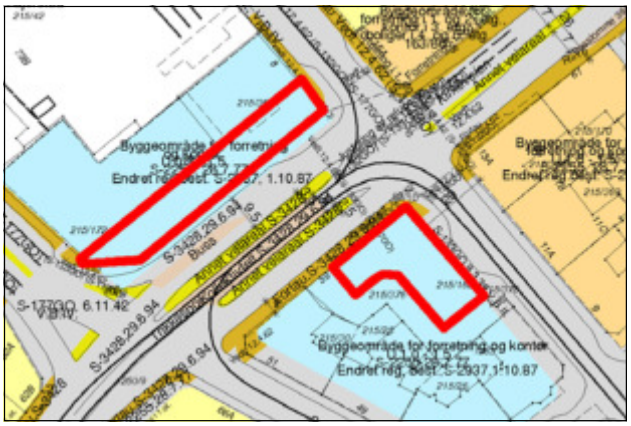


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



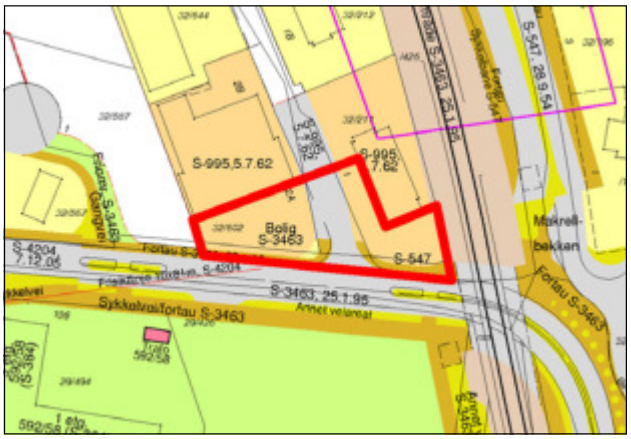
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

Sted: Majorstukrysset
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning/kontor
(S-2255, vedtatt 28.07.77)
Grunneier:
Veigrunn/Oslo kommune



Bydel Vestre Aker

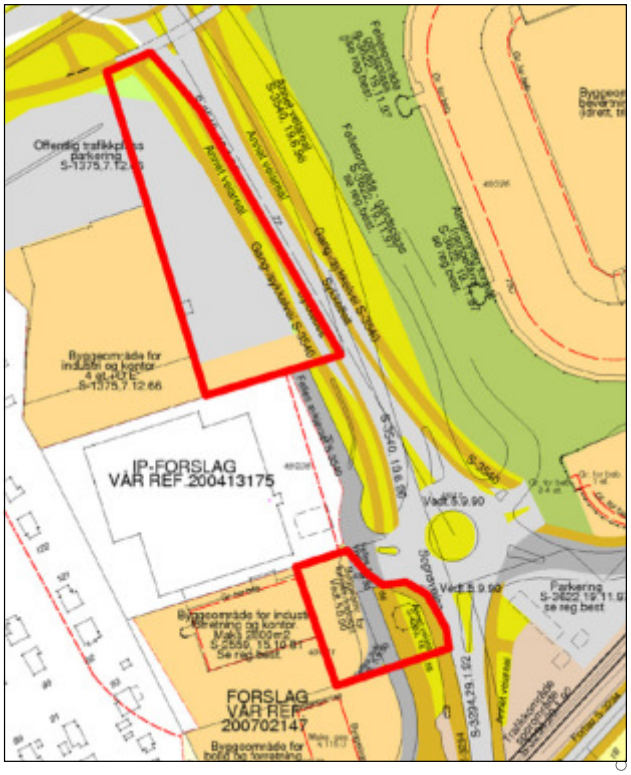
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

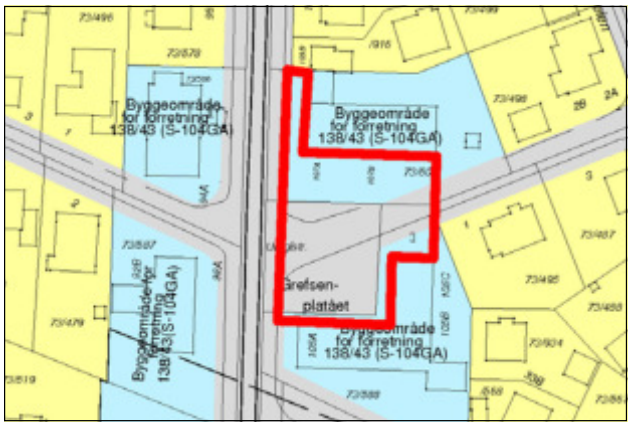


Bydel Nordre Aker

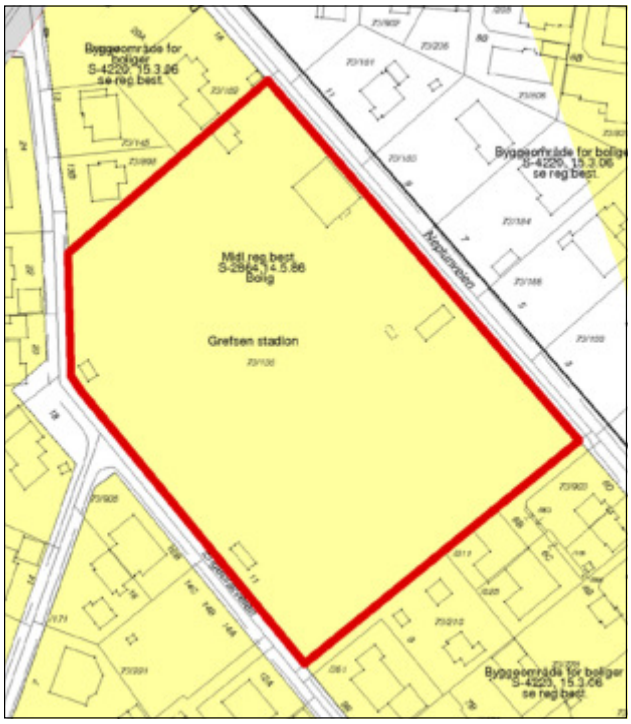
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

Sted: Sognsveien 72
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/kontor,
trafikkområde parkering
(S-1375, vedtatt 24.03.93)
Grunneiere:
Norges Forskningsråd,
Norges Geotekniske Institutt



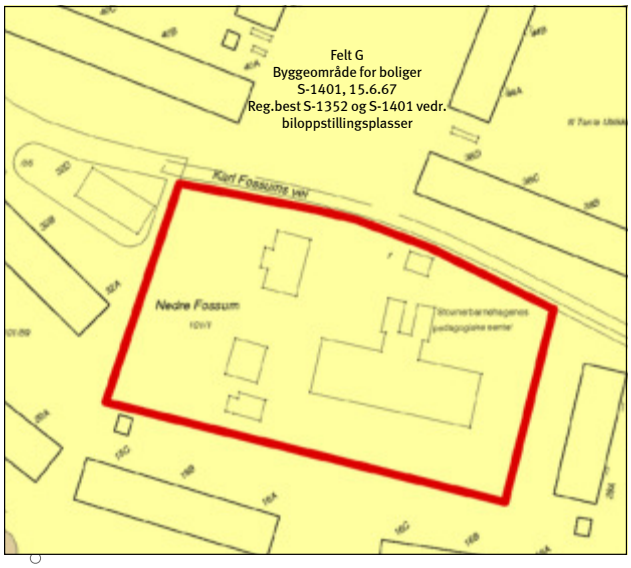


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



Sted: Grefsen stadion
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (midlertidige reguleringsbestemmelser, S-2864, vedtatt 14.05.86)
Grunneier: Oslo kommune

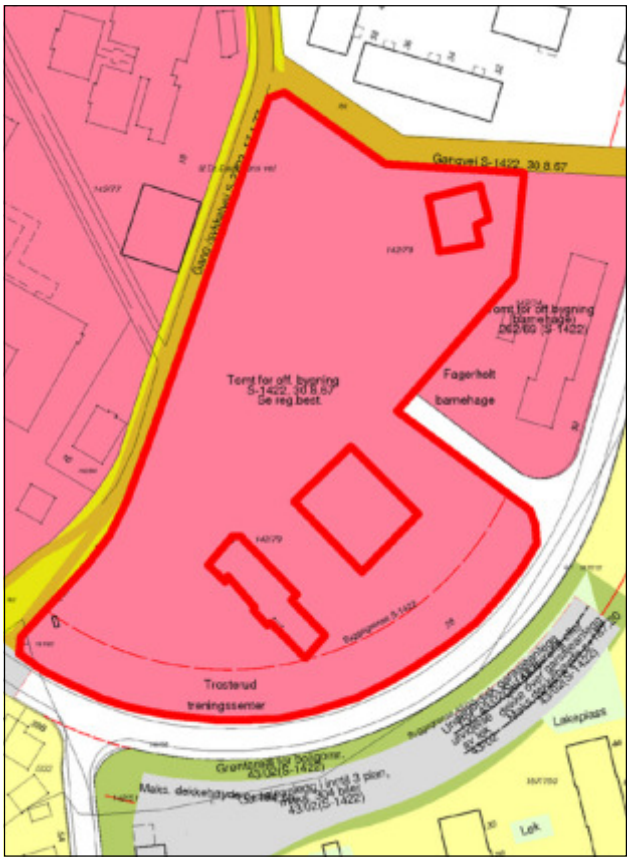
Bydel Stovner



Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

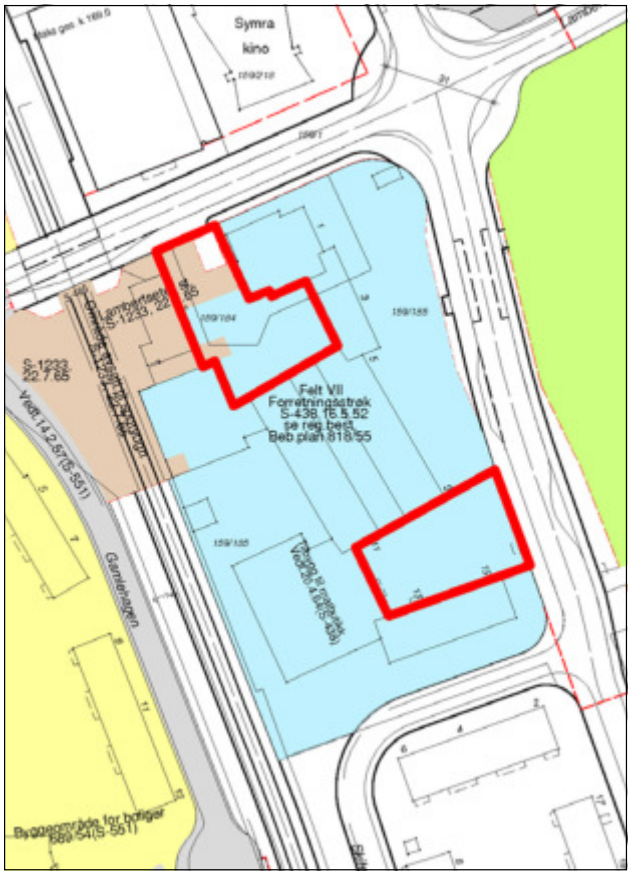
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



Sted: Haugerudparken
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (sosialsenter) (S-1786, vedtatt 20.10.72)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF



Bydel Nordstrand



Sted: Lambertseter torg
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – forretningsstrøk (S-438, vedtatt 16.05.52) og trafikkområde (Lambertseter stasjon) (S-1233, vedtatt 22.07.65)
Grunneiere:
OBOS Forretningsbygg AS, Langbølgen Borettslag

Bydel Søndre Nordstrand



Sted: Bakkeløkka
Gjeldende reguleringsformål:
Uregulert
Gjeldende arealbruk:
Byggeområde næringsområde i kommunedelplan for næringskorridor Oslo syd (Kdp. nr. 7, vedtatt 26.05.93)
Grunneier: Oslo kommune

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

Tabellen nedenfor gir en skjematisk oversikt over hvordan kommunedelplanen henger sammen med andre aktuelle planer som er vedtatt eller under arbeid pr. oktober 2009.

Sammenheng med andre planer og annet planarbeid – status pr. oktober 2009

Planoppgave	Vedtatt år/ under arbeid	Type sak	Geografisk avgrensing	Premiss for kdp t+m	Gir mål for kdp t+m	Koordinert med kdp t+m	Kdp t+m kan gi føringer
Oslomiljøet – byøkologisk program	2003	Politisk program	Oslo	X	X		
Kommuneplan 2008	2008	Kommuneplan	Oslo		X		
Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012	2009	Kommunal plan	Oslo	X	X		
Grøntplanen (revisjon)	Under arbeid	Kommune-delplan	Oslo			X	(X)
Kdp Alna miljøpark	Under arbeid	Kommune-delplan	Langs Alna				X
Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo	Under arbeid	Kommune-delplan	Indre Oslo			X	X
Samarbeids-prosjektet "Levende Oslo"		Samarbeids-prosjekt Oslo kommune og private aktører	Sentrum + +			X	X
Fjordbyplanen	2008	Planprogram	Sjøfronten	X		X	
Helhetlig utviklings-plan for Groruddalen (HUG)	2006	Ikke lovfestet strategiplan	Groruddalen	X	X		
Strategisk grønn-strukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Groruddalen	X	X		
Vedtatte regulerings planer/kommune-delplaner (kdp) for avgrensete områder	Vedtatt	Reguleringsplaner/kdp	Ulike del-områder	X			
Reguleringsplaner under arbeid	Under arbeid	Reguleringsplan	Ulike del-områder			X	X
"Vakker by"	2005	Handlings-program	Oslo		X		
Designmanual for Oslo – Indre by. Versjon 01	Under arbeid	Handlings-program	Oslo			X	X
Gatebruksplanen	Under arbeid	Handlings-program	Sentrum + Haus-manns-kvartalene			(X)	(X)
Program for gateopp-rusting – Indre Oslo	Revideres	Handlings-program	Indre Oslo				X
Stasjoner og til-gjengelighet T-bane (T-baneprosjekt)		Handlings-program	Oslo			X	X
Belysningsplan for Oslo	Under be-handling	Ikke lovfestet plan	Sentrum + +			X	X

Sammenhengen til kommunedelplan for blågrønn struktur i byggesonen (Grøntplanen)
Gjeldende Grøntplan ble vedtatt i desember 1993 og er under revisjon. Et revidert planforslag var lagt ut til offentlig ettersyn juni – september 2009.

Grøntplanen omfatter til dels de samme arealene som kommunedelplan for torg og møteplasser. Planene har begge fokus på rekreasjon, parker og turveinett. Grøntplanen er likevel mer rettet mot fysisk utfoldelse og naturopplevelser enn kommunedelplan for torg og møteplasser. Denne understreker de sosiale aspektene ved rekreasjon, og tilrettelegging og utforming av plasser for å fremme god samhandling mellom mennesker. Grøntområdenes rolle som naturområder og tema biologisk mangfold omhandles i hovedsak i Grøntplanen.

De samme arealene kan altså inngå i begge planene, men med ulikt hovedfokus, og derfor med ulike bestemmelser. I slike tilfeller gjelder begge sett av bestemmelser.

Planens innhold

Planen har to hovedfokus:
1. Planen gir en struktur av torg og møteplasser som består av nye og eksisterende møteplasser, og forbindelser dem imellom. Torg og møteplasser både på overordnet og lokalt nivå inngår i strukturen. Arealbruken gis for de fleste plassene med juridisk bindende virkning, og det knyttes bestemmelser og retningslinjer til dem, for å sikre god tilrettelegging og kvalitet.

2. Planen stiller krav til torg og møteplasser for nye utbyggingstiltak. I utpekte "områder for etablering av torg og møteplasser ved byutvikling" formuleres disse kravene som juridisk bindende bestemmelser som må følges opp i reguleringsplan, mens de for øvrig gjelder som veiledende retningslinjer.

Planen fastlegger fem typer torg og møteplasser
Planen vektlegger spesielt "overordnete torg og møteplasser", som omfatter allment tilgjengelige uterom som er møteplass for minst ett byområde. "Byområde" omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal. Følgende typer torg og møteplasser er fastlagt, hvorav de fire første er definert som overordnete:

- Torg/plass, som i stor grad er det vi forbinder med bymessige plasser i indre Oslo og knyttet til sentra i ytre by. Ofte er den avgrenset av bebyggelse, eller eventuelt en annen klar fysisk avgrensing.

- Annen overordnet møteplass, som i hovedsak er grøntområder i sin funksjon som møteplasser. Dette kan være parker, store aktivitets-/lekeplasser for barn, større idrettsanlegg, skolehager, grøntområder langs byens største vassdrag, gårdsanlegg i først og fremst ytre by.

Grøntområdenes rolle som møteplasser er forskjellig i indre og i ytre by. I indre Oslo utgjør både torg/plasser og grøntområder ofte klart avgrensete arealer, som helt eller til stor del fungerer som møteplasser. I ytre by er grøntstrukturen mange steder sammenhengende, og møteplassene utgjør mindre, fysisk ikke klart avgrensete arealer inne i grøntområdene. Konsentrasjonen av ulike aktiviteter, gjerne også inntil skoler og andre lokale funksjoner, kan utgjøre grunnlaget for møteplassen. Også grøntområdene langs de åtte viktigste vassdragene i byen (Ljanselva, Alna, Akerselva, Ellingsrudelva, Hoffselva, Makrellbekken, Mærradalsbekken, Lysakerelva) har samme karakter av grøntdrag med punktvise møteplasser.

Grøntområdene langs Oslos vassdrag, langs fjorden, og også andre grøntområder, er sentrale for byens biologiske mangfold. Tilrettelegging av møteplasser og ferdsel i disse områdene må avveies mot naturverdiene. Dette gjelder særlig hvor torg og møteplasser berører områder i kommunens naturdatabase, se eget vedlegg "Temakart naturområder". Nærheten til vann er også viktig for byens særpreg og identitet, og ferdsel og opphold ved sjøen og vassdragene er en viktig kilde til opplevelser.

- Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested er en gate utenfor sentrum med høy grad av sentralitet og et variert handelstilbud. De har en viktig funksjon som møtested på hele eller deler av strekningen, men også som viktige transportårer for offentlig transport. Til slik gate defineres

i denne planen også tilstøtende allment tilgjengelige sidearealer som skal tilrettelegges og utformes for å øke gatens attraktivitet som møtested.

- Overordnet forbindelse er en overordnet turvei eller annen viktig fotgjengerforbindelse til og mellom byens torg og møteplasser. Viktige er også forbindelsene langs sjøen og vassdragene. Det er de overordnete forbindelsenes rolle som sammenknytning av møteplasser, eller i rollen av selv å være møteplass, som er begrunnelsen for at de tas med i dette planforslaget.

- Lokalt torg/møteplass er en plass som er viktig som bruksområde for et mindre område enn et "byområde". Disse plassene er utpekt dels som et resultat av medvirkningsprosessen i bydelene, i indre Oslo supplert med en analyse på ortofoto av eksisterende og potensielle plassrom. Innspill fra publikum er også vurdert. Skolegårder er definert som lokale møteplasser.

Kriterier for utpeking av overordnete torg og møteplasser i planen
Både overordnete og lokale torg og møteplasser er viktige for sine brukere. Ofte har de både overordnete og lokale roller. Det har likevel vært vurdert som fornuftig med en prioritering av det store antallet plasser (totalt over 1000), slik at materialet blir lettere håndterbart ved bruk og oppfølging av planen. Inndelingen kan være et utgangspunkt for prioritering av gjennomføring av nye eller oppgradering av eksisterende møteplasser.

Som grunnlag for inndelingen i overordete og lokale torg og møteplasser i planen ligger en vurdering av følgende forhold:

- rolle: steder som har en rolle som møteplass for et "byområde" som er større enn et "boligstrøk" men mindre enn en bydel
- størrelse: områdene må ha en viss størrelse som gir rom for en viss bredde i mulig aktivitetstilbud. Nødvendig størrelse antas å være større i ytre enn i indre by
- avstand til møteplass: avstand fra bolig/arbeidsplass til møteplass må være så kort at plassen oppleves tilgjengelig og blir brukt. Avstanden antas å kunne være noe større i ytre enn i indre by. Den må korrigeres for vesentlige barrierer
- alle møteplasser langs Oslos åtte hovedvassdrag er i utgangspunktet definert som overordnete
- idrettsanlegg med kunstgressbane defineres som overordnete møteplasser
- tilgjengelighet til et byområde og grad av offentlighet
- lokale prioriteringer: ønsker fra bydelene
- lokalt behov I: vurdering av bydelens særskilte behov og utfordringer knyttet til bl.a befolkningssammensetning, bystruktur og lignende
- lokalt behov II: vurdering av bydelens behov knyttet til prioriterte grupper (barn, unge, eldre osv.)
- gjennomførbarhet: de samarbeidende etatenes vurdering av gjennomførbarhet/samsvar med prosjekter på gang
- forhold til reguleringsstatus: forslaget bør ikke være i strid med nylig vedtatt reguleringsplan (til f.eks. byggeområde)
- et håndterbart antall overordnete plasser per bydel er anslått til mellom 15 og 25

Juridisk bindende bestemmelser skal sikre høy kvalitet og tilrettelegging for ulik bruk.
Det er fastlagt dels generelle bestemmelser som gjelder alle torg og møteplasser, dels bestemmelser som knytter seg til de enkelte typer plasser. Etablering av nye allment tilgjengelige møteplasser ved større utbyggingsprosjekter sikres også i bestemmelsene.

Bestemmelsene skal sikre høy kvalitet ved bl.a. offentlig tilgjengelighet, biologisk mangfold, stedsidentitet, minste arealstørrelse, tilrettelegging for variert bruk og for ulike brukere, universell utforming, trygghet, vegetasjon og vann, sol-, lys- og klimaforhold, frihet fra støy og forurensing, tilrettelegging for sitteplasser.

Planen omfatter både eksisterende og nye torg og møteplasser
De fleste eksisterende torg og møteplasser er planmessig sikret fra før. Vanligvis er de regulert til trafikkområder eller friområder. Men reguleringsbestemmelsene har oftest lite fokus på plassene som møteplasser, og de suppleres derfor med denne planens bestemmelser. I planen er disse torg og møteplassene vist som ***"Eksisterende torg/møteplass – reguleringsplan opprettholdes"***
Dette gjelder også i de situasjoner hvor torg og møteplasser er regulert til byggeområder, med bestemmelser og eventuelt byggegrenser som sikrer offentlig tilgjengelig areal. I de fleste slike tilfeller anses torg/møteplass sikret, supplert med kommunedelplanens bestemmelser.

I sentre som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygd del av tomta, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra, er det gitt en bestemmelse om dette.

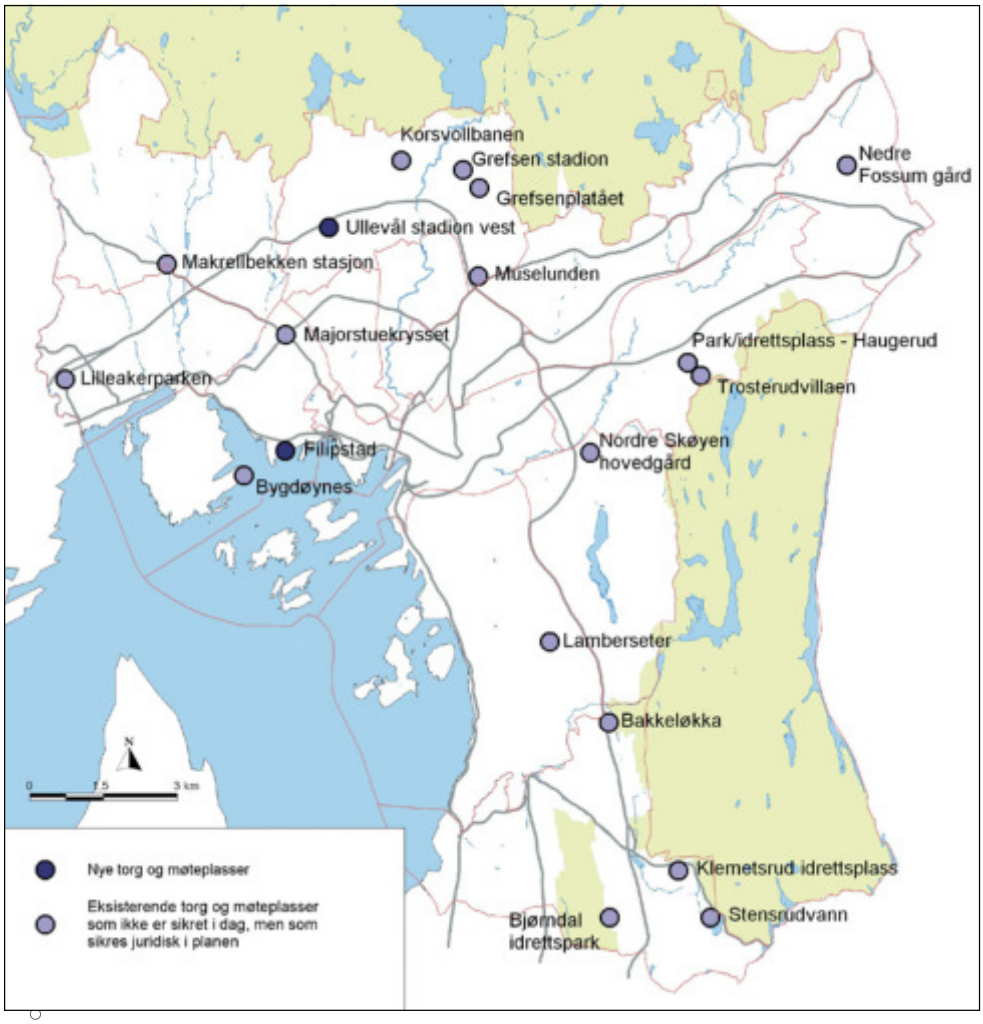
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

Enkelte eksisterende torg og møteplasser er ikke sikret planmessig og sikres i denne planen. De er fastlagt som ***"ny eller eksisterende plass – reguleringsplan tilsidesettes"*** som også omfatter nye plasser. I de tilfeller det gjelder en eksisterende plass kan den være uregulert eller regulert til byggeområde men ikke bygd ut. I disse tilfellene settes gjeldende reguleringsplan til side og erstattes av denne planen, med sine bestemmelser og retningslinjer. Kartet under viser en samlet oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

På side 13 - 17 er vist de torg og møteplasser hvor reguleringsplan er satt til side og erstattes av foreliggende plan.

Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

For å sikre at behov for torg og møteplasser blir ivaretatt ved nye utbyggingsprosjekter er det definert "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" som er fastlagt som byggeområder med bindende bestemmelser. Dette er områder hvor det foreligger vedtak eller forslag om byutvikling, og hvor det pågår eller kan forventes bli satt i gang planlegging, og hvor et viktig moment er at det skal etableres torg og møteplasser som del av en ny allment tilgjengelig byromsstruktur. Hensikten med bestemmelsen er ikke å fastlegge områder hvor det skal skje byutvikling, men hvor en eventuell byutvikling vil utløse krav til torg/møteplasser.



Oversikt over nye og eksisterende torg og møteplasser som sikres juridisk i planen.

I enkelte av områdene er torg og møteplasser fastlagt konkret, i enkelte er de vist som prinsipp, og i enkelte er plassering og omfang ikke avklart. Dette framgår av plankartene. Avgrensingen av områdene er vurdert og eventuelt justert i forhold til om krav om torg og møteplasser er relevant. Følgende områdetyper er tatt med:

- knutepunktområder ifølge kommuneplan 2004
- områder med vedtatte områdeprogram
- områder for regulering til "bymessig utvikling" som del av småhusstrategien fra 1997
- område for "Områdeanalyse Sinsen"
- øvrige stasjonsnære områder med utviklingspotensial, se Plan- og bygningsetatens utredningsforslag "Boligutvikling i stasjonsnære områder" datert februar 2006
- Filipstad innenfor fjordbyområdet
- "institusjonelle utviklingsområder" i forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo
- enkelte andre utviklingsområder (bl.a. Majorstulokket, Kværnerbyen, Bjerke – Løren osv.)

Bestemmelsene som knyttes til "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" stiller krav om at det skal sikres minst et torg/én møteplass for hver 20 000 m^2 BRA i bebyggelsen, med et areal på minst 5 % av bruksarealet. Minste størrelse på et torg/én møteplass skal være 1 daa, som også er 5 % av 20 000 m^2.

En grov gjennomgang av enkelte aktuelle utviklingsprosjekter viser at størrelsen på offentlig tilgjengelige torg og møteplasser varierer mye, liksom arealandel avsatt til formålet. I større prosjekter (over 100 000 m^2 BRA) er det som regel avsatt areal til formålet. I Lodalen – Kværneområdet er andelen offentlig plass/park i underkant av 7 %, i Ensjø ca. 17 % pluss gater og i Bjørvika 39 % pluss gater. I mindre prosjekter (mellom 5000 m^2 og 40 000 m^2) er det ofte ikke satt av offentlig tilgjengelig plass i planen, noe som kan ha med den konkrete situasjonen å gjøre.

Et byggs BRA sier vanligvis noe om bruksintensiteten, det er konkret og lett forståelig, og er derfor vurdert som et gunstig grunnlag for å stille krav om torg og møteplasser.

Minstekravet på 1 daa areal for nytt torg/møteplass og en minste bredde på 25 m antas å kunne sikre nok størrelse til at man kan få en viss variasjon i typene aktiviteter, og samtidig unngå opplevelse av privatisering av arealet. Eksempler på plasser på omtrent denne størrelsen er Knud Knudsens plass på St. Hanshaugen og den runde plassen på Dobloug løkka.

Bestemmelsen om torg/møteplass i nye prosjekter gjelder i tillegg til krav om felles utearealer knyttet til boligutbygging, fordi det er arealer med i stor grad ulik rolle.

Områder med behov for torg og møteplass er vist på plankartene og er gitt veiledende retningslinjer som skal fokusere på behovet og på hvordan det kan imøtekommes. Som utgangspunkt er valgt en norm på 200 m avstand i indre Oslo og 300 m i ytre by for hvor lang maks avstand (i luftlinje) alle i byen bør ha til nærmeste torg eller møteplass. På plankartene vises med egen skravur de større sammenhengende områdene i byen med større avstand enn dette til nærmeste overordnete eller lokale møteplass, og som defineres som "områder med behov for torg og møteplass".

Luftlinjeavstandene 200 m og 300 m betyr 30 – 50 % lenger reell gangavstand, og kan betraktes som en rimelig gangavstand til holdeplass for buss og trikk. Torg/møteplass er et gode for allmennheten hvor kravene til tilgjengelighet bør kunne sammenlignes med bl.a. offentlig transport og ordinære friområder.

Det foreslås som retningslinje at det ved utbygging over 20 000 m^2 BRA i disse områdene bør sikres minst ett torg/møteplass, og at behovet vurderes i utbygging under 20 000 m^2 BRA.

Det er i typiske villastrøk i Oslo vest og på Nordstrand at de største sammenhengende "områder med behov for torg og møteplass" finnes. Dette samsvarer også med områder med generelt svak dekning av utearealer for allmennheten. Holmenkollen og Vinderen – Smestad peker seg ut som de to største områdene. Mindre områder med svak dekning finnes i småhusområder i hele byen, og i den tette byen på Frogner og Majorstua.

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

Byens møteplasser i det offentlige uterom er varierte og omfatter alt fra plasser og parker til balløkker og bydelstorg. Hver enkelt bruker påvirker byens sosiale møteplasser, gjennom sin bruk og adferd knyttet til uterommene. Til sammen bidrar dette til et komplekst samspill mellom møteplasser og brukere.



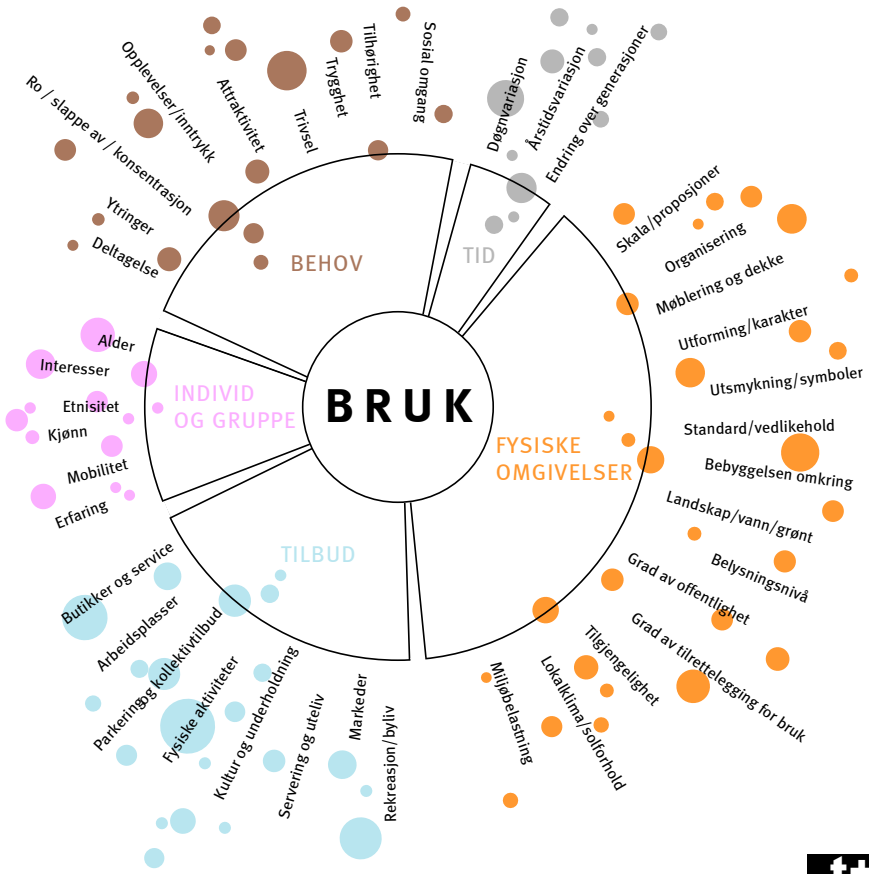
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan forstås som "for alle". Ordene allmennhet – allemannsrett – allemannseie, som alle har forstavelsen allmenn, spiller på fellesskapets rettigheter.

Herav følger planens definisjon:
"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten".

BYENS UTEROM
Arenaer for ulike møter
Byens uterom legger til rette for en rekke former for møter, både planlagte og ikke-planlagte. I de planlagte møtene ligger det grader av utvelgelse både sosialt og fysisk; hvem man ønsker å omgås og hvilke steder man foretrekker å oppsøke.

De ikke-planlagte møtene skjer spontant og finner sted mer eller mindre tilfeldig. Disse møtene kan skje både mellom folk som kjenner hverandre og mellom ukjente. I møtet med folk man ikke kjenner, ligger det et potensial for nye erfaringer, refleksjon og læring, samtidig som konfrontasjoner og utrygghet kan komme til syne i møtet med det ukjente.

"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten"



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre.





"A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence" Aristoteles



Møtet med det ukjente

Ulike sosiale og kulturelle tilhørigheter og fellesskap, ulike interesser, behov og preferanser, alder, kjønn osv. påvirker hvordan man opptrer, forholder seg til og bruker omgivelsene. Bykultur og byliv utvikler seg variert, fra sted til sted. Noen byområder fremstår med en mer homogen bykultur, andre er mer sammensatte.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre. Det skjer ingen direkte interaksjon og samhandling. Likevel innebærer tilstedeværelsen en tilvenning til det ukjente, der toleransegrensene for ulikhet justeres. Aksept av og fortrolighet til det fremmede, skjer som en gradvis læring. Dette er et første og viktig ledd i en mulig integreringsprosess mellom ulike mennesker. Den sosiale og kulturelle læringen skjer gjerne ubevisst, men forståelsen av normalitet og ulikhet utfordres og justeres. Dette påvirker også den enkeltes oppfattelse av seg selv som individ i forhold til de andre og derav endret praksis i det offentlige rom.

Ulikhet – en del av byens vesen

I "Politikken" skriver Aristoteles: "A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence". Dette kan oversettes slik: "En levende by er sammensatt av ulike typer mennesker; like mennesker skaper ikke en by". I dette utsagnet definerer Aristoteles ulikhet til å være en del av byens vesen. Motsetninger er et uttrykk for byens mangfold og liv.

Hvis vi erkjenner at møter mellom ulike mennesker er en del av byens grunnleggende vesen, og at det ligger en verdi i denne ulikheten, får også det offentlige uterommet en sentral rolle i byen. Som arena der ulike mennesker møtes, ligger byrommenes kanskje største utfordring: Hvordan fremme tilstedeværelse av nettopp forskjellige mennesker med ulike preferanser og behov? Om møter skjer eller ikke, kan bare til en viss grad påvirkes av ulike tiltak og tilrettelegginger. Men først og fremst handler dette om fremming av en tolerant og inkluderende bykultur. En forutsetning er at byområder fremtrer som tilstrekkelig varierte, med en intensitet og bredde i tilbudene som trekker mange og ulike brukere til seg.

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

Utvalget av rekreative tilbud påvirker bylivet. Tilstedeværelse av handel, service, kulturtilbud, ulike serverings- og utelivstilbud og arrangementer trekker folk til seg. Oslos sentrumsområde kan betraktes som en sammenhengende arena for ulike former møter i det offentlige rom. Området har betydning som møteplass både for tilreisende og hele Oslo. Andre steder i byen som har denne intensiteten og det fortettede bylivet kan være større knutepunkt, regionale sentra og strøksgater. For øvrig vil innelukkede kjøpesentre også kunne ha denne karakteren for deler av døgnet.





*Analysekart for indre Oslo som viser **konsentrasjonen av tilbud** av butikker, kaféer, restauranter, teater, kino, utstillinger og andre kulturtilbud (fra gult til lilla). Byrom, parker, sjø- og elvefronter og andre uterom som del av byens rekreative arenaer inngår ikke i analysemodellen. Konsentrasjonen av tilbud gir også et bilde av intensitet i byliv. Kartet er utarbeidet av PBE, og baserer seg på foretaksregister og andre GIS-data.*

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen

I denne kommunedelplanen er fokus rettet mot bydelenes og nabolagets arenaer. Byens møteplasser fungerer gjerne både som møteplasser for beboere i nabolaget og for folk fra andre steder i byen. Denne sammensatte og mer overlappende bruken, der nabolagets arenaer har mange brukere med ulik tilhørighet til nabolaget, gir ulike uttrykk for måter å forholde seg til nabolaget på. ("By og byliv i endring", Edward Robbins).

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





Høy mobilitet for store deler av byens befolkning gir gode muligheter til å ta i bruk steder langt fra egen bopel. Spesialiserte behov og ønsker tilsier at svært mange forflytter seg aktivt også ved bruk av hverdagslivets møteplasser. Tilbud i nærmiljøet konkurrerer med tilbud andre steder i byen og nærhet er for mange ikke en avgjørende faktor ved valg av møtested.



Fleksibel nabolagsplass som brukes mye til ballspill mm. om sommeren og skøyting om vinteren.

Barn, unge og eldre i fokus

Ved særlig å fokusere på nærmiljøets arenaer tilgodeser man grupper som har begrenset mulighet til å forflytte seg og velge møtested, eller som av ulike årsaker har større behov for møteplasser i nærmiljøet og ulike former for lokal tilknytning.

Grupper som anses å bruke nærmiljøet mest aktivt er barn, unge og eldre, samt voksne som i mindre grad er i arbeid for en kortere eller lengre periode.

Grad av mobilitet påvirker hvilke steder som tas i bruk og kan til en viss grad knyttes til hvordan man forflytter seg. I oppveksten øker aksjonsradiusen med alder. Fram til man blir voksen er barn og ungdom i stor grad knyttet til nærområdenes arenaer og det kollektive transporttilbudet. Aksjonsradiusen avtar igjen for eldre.

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

Nabolagets plasser kan være svært forskjellige for ulike grupper mennesker. Men noen behov anses som grunnleggende:

- leke- og aktivitetsområder for barn og unge
- rekreasjonsområder og møteplasser for alle, med fokus på tilgjengelighet, aktivitet, trivsel og trygghet
- attraktive urbane møteplasser

For å kartlegge slike arenaer ble det som del av planarbeidet gjennomført en omfattende medvirkningsprosess i samarbeid med bydelene.

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

I det følgende drøftes ulike sosiale og fysiske utfordringer knyttet til utvikling av møteplasser i det offentlige rom. Kommunedelplanens forslag til strategi på disse utfordringene er angitt i blå tekstbokser.



6.2 Sosiale utfordringer

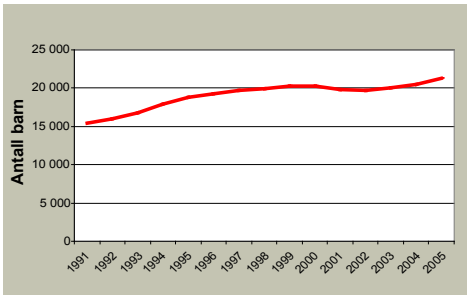
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

Som en følge av internasjonale urbanisringstendenser, sterk sentralisering og tilflytting til de største byene, er byens attraktivitet som bolig- og rekreasjonsarena økt. Preferansene er endret og en større del av rekreasjonen skjer i selve byen. Fremveksten av urban rekreasjon er både knyttet til det forhold at flere bor sentralt i byen, men også regionens bruk av disse arenaene. Mange og små leiligheter i indre by medfører at nærområdets arenaer blir en forlengelse av de private arenaene. Det faktum at barnefamilier generelt i større grad velger å bo sentralt i byen, medfører at andelen barn i indre by øker.

Ved at hverdagslivet i større grad utspiller seg i sentrale byområder, endres til dels behovene. Å kunne ta i bruk nærområdene ytterligere for opphold, lek og aktivitet aktualiseres. Den byrekreative bruken skjer i stor grad som uorganisert bruk, i et samspill knyttet til uterommene, andre tilliggende tilbud og bolig- og næringsarenaer. For mange inngår lokale tilbud som kaffebarer og uteservering som del av hverdagslivet. Parkene benyttes aktivt både på dag- og kveldstid.

Intensivert bruk av begrensede sentrale områder og ulike brukergruppers behov kan til dels være i konflikt med hverandre. Ulike segregeringstendenser og innvandring bidrar til å forsterke konkurransen om tilgang til attraktive utearealer. Gentrifisering, som uttrykk for en av flere segregeringstendenser, der nye ressurssterke beboere inntar tidligere arbeiderstrøk i byen som Grünerløkka og Grønland, medfører endrede forbruksmønstre og uttrykk som spesialiserte handels- og servicetilbud, kaffebarer o.l. En mer ensidig bruk av uterommene kommer til syne i homogene boligområder. De multietniske bymiljøene innebærer også nye uttrykk og påvirker gateliv, vareutvalg og typer gateutsalg og markeder.



Figuren viser at andelen barn (0 - 15 år) i indre by er økende.

Nye behov

Et annet forhold som påvirker bruken er endrede sosiale relasjoner. Mange enslige og aleneforeldre velger å bo sentralt i Oslo. En mer utflytende grense for hvor og når arbeid finner sted, der skillet mellom arbeid og fritid er mer utydelig, bidrar til ny bybruk. Spesialiserte bybrukere forflytter seg aktivt rundt i byen og er selektive i forhold til omgivelsenes attraktivitet. Kontakt og relasjoner utvikles gjennom ulike sett av nettverk, og er ikke i like stor grad knyttet til geografisk nærhet som tidligere. "Image" knyttes både til type aktivitet og sted og gir signaler om ønsket identitet og tilhørighet. Hurtige endringer i valg av arenaer, danner motsats til mer stabil bruk knyttet til nabolagsarenaer for lek og opphold.

Stor bredde i typer møteplasser vil gi rom for å dekke ulike brukergruppers behov og et variert og intensivert byliv som kan endre seg over tid og dekke fremtidige behov.

PLANSTRATEGI

Gjennom utvelgelsen av en overordnet struktur for torg og møteplasser bidrar planen til at hver bydel får et variert utvalg av møtesteder som ivaretar et intensivert og mangfoldig byliv og som dekker flere brukeres behov. I indre by prioriteres leke- og aktivitetsarenaer. I ytre by prioriteres møteplasser for mange og ulike brukere, med nærhet til andre typer tilbud og etablerte sentre.

Utvikling av arenaer for aktivitet og mer uorganisert bruk vektlegges og fanges opp i bestemmelse.

Gode eksempler på tilrettelegging for allsidig bruk og aktivitet vises i verktøykassen.



"Jibbepark" (snowboard) på Grünerløkka, eksempel på ny bruk av park vinterstid.



Akebakke i urban setting, utradisjonell bruk av byrommet, Amsterdam.

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



Den blå stenen i Bergen har blitt selve symbolet på en møteplass.



IDENTITET OG TILHØRIGHET

Å kunne knytte tilhørighet til steder i byen, er viktig for opplevelsen av å høre til og inngå som en del av samfunnet. Mange og ulike brukeres behov bør i denne sammenheng tilgodeses. Menneskers identitet kan knytte seg til sosial og kulturell tilhørighet og til ulike grupper. Kleskode, adferd, ulike hilseformer, talemåter, språk og etnisitet signaliserer tilhørighet. Dette kommer til uttrykk i valg av møteplasser og hvordan plassene brukes. Lokale møteplasser kan legge til rette for sosial omgang i hverdagen.

Identitet kan knytte seg både til steder og minner knyttet til disse. Parker og plasser, kulturhistoriske anlegg, statuer, symboler, bylandskap og elver er identitetsskapende elementer i byen. Eksempelvis bidrar gårdsanleggene i ytre by til lokal identitet. Det er behov for både å ta vare på og videreføre eksisterende steders identitet og å revitalisere steder gjennom å fremme ny identitet.

Lokal medvirkning i planarbeidet har påvist steder i byen med identitet og lokal egenart. Den overordnede strukturen av møteplasser fanger opp mange av disse stedene.



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

Retningslinjene gir prosesskrav for lokal medvirkning, for detaljplanleggingen av planforslagets møteplasser, som også fremmer tilhørighet til møteplassene.

Bestemmelse fastlegger at tiltak på torg og møteplasser tar utgangspunkt i natur, vann, kulturminner og andre stedlige karaktertrekk. Bruk av identitetsskapende elementer ved utforming av møteplasser, som "den blå sten" i Bergen, eksemplifiseres i planens verktøykasse.

DEN FLERKULTURELLE BYEN

Oslo har de siste tiårene endret befolkningssammensetning mot et mer flerkulturelt samfunn. Bydeler som Sagene, Grünerløkka og Gamle Oslo har lenge hatt en etnisk



sammensatt befolkning. De senere år har bydeler som Søndre Nordstrand og bydelene i Groruddalen fått økt andel av innvandrere. Det er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.

Større bredde i befolkningssammensetningen gir ny bruk av uterommene. Flere byforskningsprosjekter har søkt å gi svar på om byens uterom legger til rette for integrasjon mellom ulike brukergrupper eller ikke. Som vedlegg til planen drøfter rapporten "Møtesteder i multietniske bymiljøer" typer møteplasser som har potensial som integrasjonsarenaer.

Rapporten viser blant annet at:

- For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom. Dette for å sikre allsidig bruk og og legge tilrette for flere grupper samme sted.
- Større parker og parsellhager er utendørs møtesteder der omgang med familie og venner står sentralt.
- Menns møtesteder knytter seg i større grad til urbane byrom som gater og plasser.
- Kvinners bruk av uterommene er i større grad knyttet til hverdagsliv, innkjøp og husholdning.
- Parsellhager er viktige møteplasser for kvinner i multietniske bymiljøer.
- Grønland er et særskilt intensivt, flerkulturelt byområde, attraktivt for hele regionen. Byområdets særskilte multietniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.



- Konsentrasjon av moskeer og andre trossamfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parsellhager er viktige arenaer for samvær.
- Ikke - kommersielle tilbud som bibliotek og fritidsklubber er viktige innendørs møtesteder.
- Gentrifisering og fortetting i indre bys multietniske bydeler har gitt økt konkurranse om bruken av uterommene.

For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom.



Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

Møteplassene som inkluderende arenaer for mange og ulike brukere skal vektlegges, ved at det tilrettelegges for opphold for ulike brukergrupper samme sted.

Ved utvelgelsen av overordnede torg og møteplasser er dette tatt spesielt hensyn til ved bredde i utvalget av typer steder, med ulike roller og bruk. Retningslinjene åpner for parsellhager som del av denne strukturen.

Forhold som berører utforming av uterom og tilliggende bebyggelse, fanges opp i bestemmelser, retningslinjer og verktøykasse. Eksempelvis størrelse, åpne, oversiktlige utearealer og flere, varierte oppholdssoner som kan legge til rette for sambruk av uterommene.

Verktøykassen og rapporten "Møteplasser i multietniske utemiljøer" drøfter ytterligere tiltak knyttet til dette.

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

Barn og unge utfolder seg både gjennom organisert og uorganisert bruk. Barn og unge som ikke i like stor grad har organiserte aktiviteter, er i større grad avhengig av bydelens øvrige møteplasstilbud.

Generell fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder. Steder av betydning for den uorganiserte bruken er gater og plasser, parker, ulike friarealer, "hundremeterskoger", gang- og sykkelveier, skolegårder, barnehager og andre felles uteanlegg. I stor grad er disse arealmessig sikret, men uregulerte grøntområder og ubebygd regulert grunn kan være arealer i fare for gjenbygging.

Fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen sikrer i stor grad regulerte og uregulerte friarealer fra å bli gjenbygd. Arealmangel legger press på bruken av friområdene og ønsket om å benytte disse til utbygging for offentlige formål. Tilliggende boligbebyggelse, skoler og barnehager vil kunne ha behov for tilgang til disse utearealene. Det er nødvendig å unngå at to viktige samfunnsnyttige tilbud, som eksempelvis barnehager og friområder utvikles på bekostning av hverandre. For å unngå dette må "grå" arealer eller transformasjonsområder sikres til disse formålene.

Planen viser skolenes 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 skjermingstiltak, som gjerder, trafikksikkerhetstiltak og annen skjerming mot støy og forurensning. Men oppvekst i by krever at nabolag og by gradvis "tas i besittelse" og inngår som del av barn og unges arena for selvstendighet (jf. Maria Nordström "Barn i stan?", Stadsmiljørådets skrift). Ved at barn og unge trekkes inn i alle deler av bylivet, bidrar dette til flerbruk av byrom . Tilrettelegging for lek bør også inkludere voksne, som gjerne er tilstede der barn og unge er. Døgn-, uke- og årstidsvariasjon gir muligheter for å ta i bruk arealer som til andre tider kan være utilgjengelige, som parkeringsplasser ved kjøpesentre. Attraktive steder med tilrettelegging bør fungere som noder i bystrukturen, gjerne ved krysningspunkter eller med annen variert aktivitet (jf. Dag Yttri, Helsevernetaten).

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

Generelt har barn og unge begrensede muligheter til å fremme og få gjennomslag for sine synspunkter i byutviklingen. I bydelene er det opprettet egne ungdomsråd som fungerer som høringsinstans, blant annet i forbindelse med behandling av plan- og byggesaker. Gruppen har få ressurser og opplever å bli tatt hensyn til i begrenset grad. Som ledd i å kartlegge barn og unges behov, har Norsk Form startet prosjektet "Barnetråkk".





PLANSTRATEGI

Planen sikres planmessig steder av betydning for barn og unge. Bestemmelsene fastlegger kvalitetskrav som skal sikre barns og unges behov.

Ved tilrettelegging av møteplasser skal det særskilt tas hensyn til barn og unges muligheter for fri utfoldelse, lek og aktivitet gjennom prioritering av størrelse på arealer, lokalisering, egnethet og utforming. Lokale barnetråkkregistreringer vil kunne kartlegge hvor barn og unge ferdes, samt si noe om bruk, interesser og behov. Løsninger som fremmer muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne skal prioriteres.

Gode eksempler vises i verktøykassen, blant annet på temporær bruk som ledd i å forankre og utteste ny bruk.

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

Eldre er i økende grad en aktiv, mobil og ressurssterk gruppe, men store forskjeller eldre imellom gir varierte behov. Ulike interesser, store forskjeller i økonomi, helse og tilgang på bil og andre transportmidler, gir svært ulik bruk og tilknytning til nærmiljøet. For mange eldre er trygge uterom, butikker og andre service- og kulturtilbud i nærmiljøet avgjørende for dagligliv og sosialt nettverk. Møteplasser i nabolaget vil for mange legge grunnlaget for ulike fellesskap. De mange lokale møteplassene er her svært viktige.

Gater og andre steder med ferdsel og aktivitet kan være gode steder å komme i kontakt med andre. Uformelle møter skjer gjerne i overgangssonen mellom ute og inne, der andre tilbud finnes, kjøpesentre, kaféer, forsamlingslokaler, bibliotek, eldresenter o.l. Dette er steder det i større grad bør legges tilrette for opphold og sittemuligheter.

Eldresentrene vil for mange danne grunnlaget for daglig livskvalitet, gjennom sosial omgang og aktiviteter. Offentlig tilgjengelige uterom knyttet til lokalsentre og eldresentre, vil gi eldre opplevelser, stedstilhørighet og følelse av trygghet. For mange eldre som har nedsatt funksjonsevne, er det viktig å kunne kontrollere/mestre mindre "byer" i byen.

Andre viktige møteplasser for eldre er turstier og utsiktspunkter, parker, gravplasser og andre grøntområder, samt områder tilrettelagt for aktiviteter som eksempelvis kulespillet petanque o.l.

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

Ved å tilrettelegge for økt tilgjengelighet, opphold og rikelig med sittemuligheter ved uterom i nærmiljøet, økes mobiliteten og aksjonsradiusen til fots. Dette gir fysiske og psykiske helsemessige gevinster og øker livskvaliteten for den enkelte. Enkle fysiske tiltak som å redusere høye kanter, ujevnheter og andre hindre , samt etablere fysiske ledelinjer og orienteringspunkter, fremmer tilgjengeligheten.

Å iaktta og være deltagende

Eldre har, som andre aldersgrupper, et variert behov. Møteplasser som favner en større bredde i befolkningen, uavhengig av alder, kjønn, kultur og etnisitet, må by på sammensatte tilbud. Ved utformingen av møteplasser er det behov for større fokus på variasjon av rolige og aktive soner, der både å iaktta og være deltagende er ivaretatt innen samme møtested, en kvalitet som trolig eldre vil sette spesielt pris på.

Trygghetsfølelsen er viktig

Et viktig trygghetsfremmende tiltak er belysning. Både belysningsnivå, hvilke områder som belyses og hvordan lyset rettes, blant annet ved å kunne se ansiktene til andre, påvirker opplevelsen av uterommet ved å gi større oversikt og kontroll over omgivelsene. Lokalisering av møteplasser i forhold til ulike funksjoner, kollektivtransport og folkestrømmer påvirker også følelsen av trygghet.

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

De mange lokale møteplassene i nabolaget er særskilt viktige for eldre. Planen fastlegger en struktur av varierte møteplasser, både lokale og overordnede, som legger til rette for allsidig bruk.

Ulike tiltak rettet mot tilgjengelighet og trygghet øker mobiliteten, både ved å redusere hindre og gi bedre oversikt.

Godt tilbud på allment tilgjengelige sittemuligheter er svært viktig. Dette er fanget opp i planens bestemmelser. En egen benkestrategi vil kunne være en oppfølgingsoppgave.

Klart lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom.

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

Planen omhandler uterom som skal være offentlig tilgjengelige. Overvåking og kontroll av uterom kan medføre begrenset handlingsrom for enkelte grupper. Eksempelvis anses skating, gatesalg og annen markedsføring som uønsket i mer halvprivatiserte byområder. Dette er uterom som fremstår som offentlig tilgjengelige, men som begrenser sin offentlighet gjennom bruk av vektere og videoovervåking.

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

I eksisterende byområder er det tidvis press på å bygge over allment tilgjengelige torg. Ulike former for gjenbygging vil begrense offentlighetens tilgang. Bruk vil forflytte seg og til dels foregå innendørs i en kontrollert halvoffentlig situasjon. Sentrenes åpningstider styrer når møtestedene er i bruk og man møtes på det kommersielles vilkår.

Utforming av uterom kan bidra i både privatiserende og inkluderende retning. Klare lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom. Tilsvarende kan utflytende grenser begrense bruk.

Adkomster til ulike virksomheter gir sirkulasjon i uterom og kan gi en mer offentlig karakter. Motsatt kan boligadkomster og innsyn til boliger virke privatiserende. Ved å legge til rette for ulike brukere og variert aktivitet, reduseres møteplassens privatiserende karakter. Størrelse kan være en faktor i opplevelsen av en møteplass som offentlig tilgjengelig.



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.

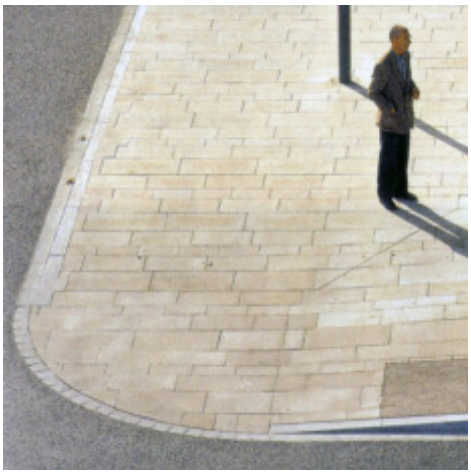
UNIVERSELL UTFORMING

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 enveiskjørte gater kan gi økt opplevelse av utrygghet på grunn av manglende sirkulasjon.

Tilliggende bebyggelse bør henvende seg mot uterommene for å kunne bidra til uterommenes sosiale kontroll. "Øyne" i gatebildet og fra tilliggende bebyggelse, gir en indirekte justis på bruken. Tilliggende virksomheter får et eierskap til omgivelsene og har en interesse i at uønsket aktivitet ikke skjer.

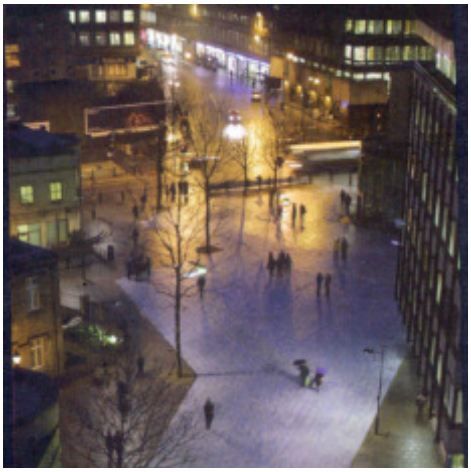
Tydelige lesbare skiller mellom offentlig tilgjengelige og private arealer, gir klare spilleregler og styrer sirkulasjon og opphold.

God belysning bidrar til økt opplevelse av trygghet. Høynet belysningsnivå i uterommene bør vurderes for særskilte steder.

PLANSTRATEGI

Kommunedelplanen stiller krav til at opplevelse av trygghet skal hensyntas ved utforming og utvikling av byens møteplasser.

Dette gjelder forhold som berører utforming både av uterom og tilliggende bebyggelse, som belysningsnivå, uterommets åpenhet og oversikt, organisering av sirkulasjonsstrømmer for å øke sosial kontroll, "øyne på gata" fra bebyggelsen osv. Dette fanges opp i bestemmelser og verktøykasse.



Åpne plasser med god belysning føles tryggere på kveldstid (Newcastle).



I bymiljøer med gjennomstrømning av mennesker vil man lettere kunne oppdage og håndtere kriminalitet (Amsterdam).

6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER

En tettere by gir økt arealkonkurranse

Fortetting og bytransformasjon øker presset på utearealene. Den generelle fortettingen gir økt utnyttelse av de bebygde arealene og fører til utbyggingspress på mange offentlige arealer. Uterommenes størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommenes oppholdskvaliteter ved reduserte lys- og solforhold. Storskalerte utbygginger kan også redusere tilgjengeligheten i byen dersom de ikke gir rom for et nett av byrom og forbindelser som knytter seg til den eksisterende byen.

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøksgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tilliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



Byromsstruktur for indre by. Kartet viser "grå" struktur (plasser, torg, gater og kryssområder), grønn struktur (parker og grøntområder som parsellhager, skolehager og grønne restarealer) og blå struktur (sjøfront og elvedrag).

Behov for nye møteplasser
Transformasjon av tidligere industriområder krever i stor grad etablering av ny offentlig infrastruktur. Sikring av allment tilgjengelige møtesteder og øvrig byromsstruktur står her sentralt.

Parkering under bakken frigjør arealer
Som ledd i å fristille uterom for parkering, kan parkering under bakken være aktuelt som erstatning. Løsningen muliggjør mer helhetlige opparbeidinger av plassrom og torg og kan bidra til økte oppholdskvaliteter i uterommene dersom arealene frigjøres for parkering på terreng.

I København har man utviklet en annen strategi. Her er over lang tid gateparkering fjernet ved oppgradering av sentrumsnære byrom, som ledd i å øke oppholdsarealene sentralt i byen.

Parkeringsanlegg under bakken krever godt tilrettelagte adkomster. Nedkjøringsramper i selve byrommene bør unngås.





Ubebygde arealer i byen er potesielle møtesteder. Noen tas i bruk som de er, andre krever mer tilrettelegging.

Restarealer – potensielle møteplasser
Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som "lommer" i tett bystruktur. Bredere fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

PLANSTRATEGI

I utpekte områder sikrer bestemmelsene at det etableres torg/møteplasser med bestemte kvalitetskrav i forbindelse med store utbyggingstiltak.

Strøksgater, andre overordnede gater og viktige forbindelser sikres ved å inngå i planens overordnede struktur av møteplasser.

Større arealer med potensiale som lokale møteplasser fremkommer av plankart. Muligheten for å utvikle disse bør vurderes i den enkelte plan- og byggesak.

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

MØTEPLASSER I YTRE BY
Behov for fokus på møteplasser i ytre by
Ytre by har i stor grad en spredt bebyggelsesstruktur og flere byområder mangler velfungerende lokale sentre og gode gangbaserte forbindelser selv om de har en mer åpen bebyggelsestruktur. Aktivitetsnivået ved lokale sentre styres i stor grad av sentrenes åpningstider, som i stor grad gir døde uteområder på kveldstid.

Mangel på mer urbane uforpliktende arenaer
I ytre by fungerer mange uterom som nabolagets nære utearealer, med eksempelvis tilrettelagte lekeplasser og benker. Dette er relativt forpliktende arenaer, basert på tette relasjoner i nabolaget. Det er mangel på mer urbane, flerfunksjonelle og uforpliktende møteplasser, der andre typer aktivitet og møter kan finne sted.

Steder med et slikt potensiale finnes i overgangssonene mellom senter og boliger og i selve boligområdene. Her har uterommene mange steder en romlig utflytende karakter, med lite lesbare skiller mellom offentlige og private utearealer, samt uklare spilleregler for bruk. Flere steder i ytre by tilrettelegges på sikt for en bymessig fortetting rundt stasjonsnære torg. En slik gradvis utvikling vil forhåpentligvis gi flere urbane flerfunksjonelle møteplasser, også i ytre by.

Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser
Offentlige tilbud som skoler, barnehager og ulike idrettsaktiviteter er i varierende grad samlokalisert. I tilknytning til disse tilbudene er det potensial til å utvikle nye møteplasser.

Generelt behov for å heve attraktivitet og kvalitet for uterommene, som ledd i gradvis å likestille standard for ytre og indre by vurderes.



I Oslo er det utpekt flere områder egnet for bymessig fortetting. Utgangspunktet er ofte som på bildet (Røa); et veikryss med antydning til senter- og romdannelse, med et stort potensiale for å bli et mer attraktivt møtested.

PLANSTRATEGI

Intensivert samarbeid aktørene imellom og muligheter knyttet til øremerkede midler for Groruddalen og Søndre Nordstrand bør vurderes.

Bestemmelse søker å sikre at tilrettelegging og utforming gir variert og mer intensivert bruk rettet mot ulike brukere.

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY
Lokale, åpne sentertorg bør sikres
Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

Større handelssentre utvikles i nærhet til stasjoner med god kollektiv- og biltilgjengelighet. Dette medfører stort utbyggingspress på tilliggende torg og andre utendørs møteplasser, eksempelvis på Lambertseter torg og Grorud senter.

De store handlesentraene legger beslag på store arealer og bryter med lokal romlig skala og struktur. Organisering av sentrene, gjerne med få innganger og orientering mot større parkeringsanlegg, svekker henvendelsen mot tilliggende gater og plasser. Ved å fjerne hele eller deler av de offentlige utearealene, reduseres også muligheten for å legge tilrette for en variert bruk slik som ønskelig.



På kjøpesentere møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentere har attraktive uteoppholdsarealer.



PLANSTRATEGI

Det er fastlagt planbestemmelse hvor gjenbygging av torg/møteplasser ikke tillates.

Verktøykassen viser eksempler på møteplasser i tilknytning til større kjøpesentre og på nye ikke overbygde sentra.

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

Samtidig som steder og byer blir mer like, pågår en internasjonal konkurranse byer imellom, der særpreg, bykultur og attraktive omgivelser står i fokus. Byers identitet er konkurransefaktor, der byrommene og bylivet i seg selv er viktig. Denne konkurransen legger press på oppgradering av sentrale byområder, og medfører økte forskjeller i standard på uterommene. Velstelte og rene byrom er gjerne uttrykk for attraktive og trygge byrom som ledd i denne konkurransen.

Opparbeidelsesstandard og utforming må vurderes i forhold til om dette fremmer bruk eller ikke. Estetiserte utemiljøer kan begrense bruk ved at møblering og overflater forhindrer annen bruk. Oppholdssoner kan være nedprioritert til fordel for mer kommersielle tilbud og tilrettelegginger.

Bruk finner også sted uavhengig av standard på uterommene. Folk skaper sine egne møtesteder. For barn og unge kan møteplasser med liten grad av tilrettelegging være svært attraktive. Å selv kunne påvirke bruken og eksempelvis improvisere ny bruk, kan virke tiltrekkende.

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

Ved tilrettelegging av nye og eksisterende møteplasser, må hensynet til i hvor stor grad man skal spesialisere og tilrettelegge for spesifikk bruk avklares. Siden brukergrupper kan ha svært ulike behov, kan det være nødvendig med en viss grad av spesialisering. Mange aktiviteter lar seg likevel innpasse på samme sted. Andre aktiviteter kan være så spesialisert eller medføre støy eller andre ulemper som virker avvisende på annen bruk.

Steder som av mange oppfattes som gode møteplasser, kjennetegnes ved at de kan brukes av mange og ulike brukere. De er allsidige, er av en viss størrelse og rommer muligheter for flere former for bruk samtidig. Denne generaliteten kan betraktes som en motsats til spesialisering. Ved generalisering kan man i imidlertid stå i fare for å forflate uterommene og bryte ned byens stedegne karakter og variasjonsrikdom.

PLANSTRATEGI

Oslos særegne kvaliteter, karakteristika og egenart ved utvikling av byens møteplasser søkes i planen sikret ved utvelgelse av overordnet struktur og ved bestemmelse og retningslinje knyttet til denne.

I planens verktøykasse skal det gis eksempler på planprosesser og gjennomføring som har fokus på stedsidentitet, gjennom nytenking, eksperimentell arkitektur, bruk av humor, kunst og lignende.







Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:
- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skiktning av vegetasjonen

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

Nærhet til grønne utearealer fremmer psykisk helse. Kontakt med vegetasjon og vann i byen gir opplevelser knyttet til vekst og årstidsvariasjon. Vann kan gis ulike uttrykk og inspirere til lek og glede. Lyden av vann som risler og fosser som durer gir ro og kan brukes til å dempe trafikkstøy og luftforurensning. Byens naturlige vanndrag og elver inngår som del av møteplassene. Håndtering av overvann på overflaten kan bidra til spennende løsninger, eksempelvis som ved studentboligene på Bjølsen.

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

Nærhet til grønt og vann er en del av Oslos særpreg det er naturlig å vektlegge ved utvikling av byens møteplasser. Fokus på biologisk mangfold ved utvikling og detaljutforming av møteplasser skal bidra til å styrke steders karakter og bidra til gode lokale, bærekraftige løsninger.



Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltgelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for anleggenes krav til å være tilstrekkelig utfordrende.

Prinsipper for biologisk mangfold

Ved utvikling av torg og møteplasser skal det tas hensyn til biologisk mangfold. Grad av tilrettelegging for ferdsel og opphold må avveies i forhold til eventuelle vernehensyn. Utvikling og bruk av møteplasser som del av byens grønne og blå struktur kan være i konflikt med ønsket ivaretagelse av biologisk mangfold.

Byens blågrønne struktur skal styrkes ved at nye tiltak bidrar til å reetablere og skape sammenhenger og forbindelser mellom byens grøntarealer. Det skal tas hensyn til grunnleggende byøkologiske prinsipper ved utvikling møteplasser.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse sikrer vurderinger av muligheten for bruk av vann og vegetasjon for byens møteplasser, samt ivaretagelse av biologisk mangfold.

Overvann fra torg og plasser skal i størst mulig grad håndteres lokalt og vurderes å inngå i selve utformingen. Muligheter for elve- og bekkeåpninger skal vurderes og er sikret i bestemmelse.

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommenes attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelenes uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelenes kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode offentlige uteområder.

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtale.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.

Litteraturliste

By og byliv i endring. Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005

På sporet av byen: lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997

Bo i bysentrum. By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005

Endringsprosesser i norske drabantbyer. Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005

Byliv og havnefront. Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005

Open. New Designs for Public Space. Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004

Flesh and stone. The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994

Byens rum. Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

Byens liv.... Gaten som sosial arena. Oslo. Vegdirektoratet 1998

Til stede. Byens rom. Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003

Fra bakgården til Oslo City – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

Stedelijke vrije tijd. Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge. En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

Ungdommens stemme i bydel Sagene – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

Fellesskap for utvikling, PLA – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser, datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

Møteplasser i multietniske miljøer, Byggforsknotat 83 2006, mars 2006.

Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Fløⱪ, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

kdp t+m
kommunedelplan for torg og møteplasser



OMRÅDEANALYSE

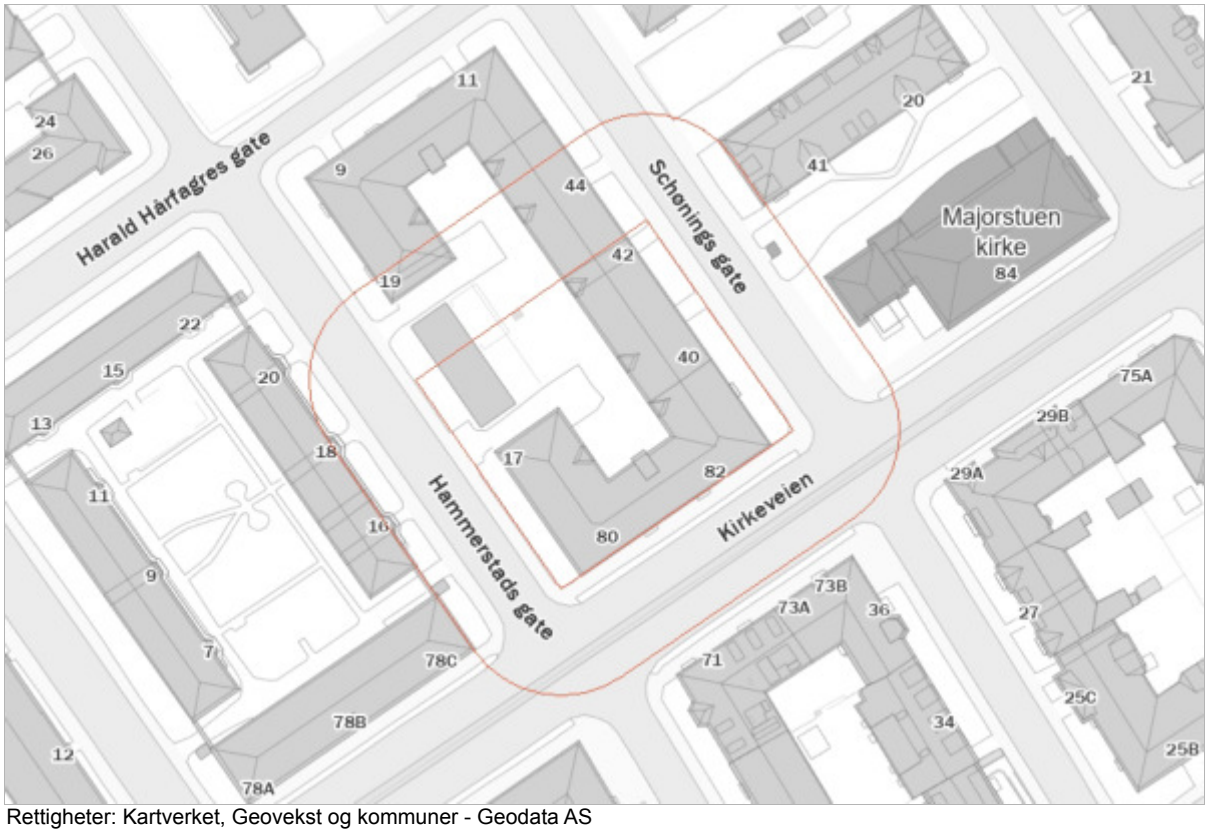
DOK-analyse for eiendom 301-46/20

Dato for analyse	06.03.2025 kl.12:46	Buffer (meter)	20
Spurte datasett	79	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	12	Ikke berørte datasett	67

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen
'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige
'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff
'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

Datoer:
'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.
'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	05.03.2025	06.03.2025
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	05.03.2025	06.03.2025
Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig	Kartverket	03.03.2025	06.03.2025
Befolkning: Tilgjengelighet	Kartverket	06.03.2025	24.02.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		24.02.2025
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		24.02.2025
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		24.02.2025
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer	Riksantikvaren	27.02.2025	24.02.2025
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	05.03.2025	05.03.2025
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	26.11.2024	27.11.2024
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Miljødirektoratet		24.02.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger	2.9 km	Statnett	04.04.2024	08.04.2024
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd	0.8 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	05.03.2025	24.02.2025
Forurensning: Forurenset grunn	0.1 km	Miljødirektoratet		21.02.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	1.2 km	Statens vegvesen	28.02.2025	17.02.2025
Forurensning: Støysoner Avinors lufthavner	20.8 km	Avinor	01.11.2024	17.02.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett	2.0 km	Bane NOR SF	18.03.2024	25.03.2024
Forurensning: Støysoner for Forsvarets flyplasser	58.1 km	Forsvarsbygg	08.12.2023	06.12.2021
Forurensning: Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442	39.1 km	Forsvarsbygg	04.02.2025	24.02.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte	0.1 km	Miljødirektoratet		24.02.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra	2.0 km	Miljødirektoratet		24.02.2025
Friluftsliv: Turrutebasen	0.6 km	Kartverket	06.03.2025	24.02.2025
Geologi: Bergrettigheter	24.0 km	Direktoratet for mineralforvaltning	03.03.2025	24.02.2025
Geologi: Grunnvannsborehull	0.3 km	Norges geologiske undersøkelse		24.02.2025
Geologi: Grus og pukk	6.5 km	Norges geologiske undersøkelse		24.02.2025
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller	1.9 km	Norges geologiske undersøkelse		24.02.2025
Kulturminner: Kulturminner - Brannsmitteområder	1.7 km	Riksantikvaren	20.02.2025	24.02.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger	0.3 km	Riksantikvaren	27.02.2025	24.02.2025
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	0.0 km	Riksantikvaren	06.03.2025	24.02.2025
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger	0.0 km	Riksantikvaren	01.02.2025	24.02.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Kulturminner: Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer	1.7 km	Riksantikvaren	15.02.2025	17.02.2025
Kyst og fiskeri: Akvakultur - lokaliteter	0.7 km	Fiskeridirektoratet	06.03.2025	24.02.2025
Kyst og fiskeri: Gyteområder	7.3 km	Fiskeridirektoratet	28.02.2025	10.02.2025
Kyst og fiskeri: Korallrev	87.7 km	Havforskningsinstituttet	05.03.2025	24.02.2025
Kyst og fiskeri: Låssettingsplasser	7.1 km	Fiskeridirektoratet	28.02.2025	03.02.2025
Landbruk: Dyrkbar jord	1.1 km	Norsk institutt for bioøkonomi		03.12.2024
Landbruk: Jordkvalitet	2.2 km	Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite	148.3 km	Landbruksdirektoratet		03.02.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite	159.1 km	Landbruksdirektoratet		03.02.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite	154.8 km	Landbruksdirektoratet		10.02.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite	116.1 km	Landbruksdirektoratet		07.02.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite	74.8 km	Landbruksdirektoratet		06.02.2025
Landbruk: Reindrift - Avtaleområde	314.9 km	Landbruksdirektoratet		24.02.2025
Landbruk: Reindrift - Beitehage	182.3 km	Landbruksdirektoratet		03.02.2025
Landbruk: Reindrift - Ekspropriasjonsområde	303.5 km	Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Flyttlei	91.6 km	Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Konsesjonsområde	74.8 km	Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Konvensjonsområde	583.7 km	Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Oppsamlingsområde	123.3 km	Landbruksdirektoratet		12.02.2025
Landbruk: Reindrift - Reinbeitedistrikt	229.2 km	Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Reinbeiteområde	229.2 km	Landbruksdirektoratet		12.02.2025
Landbruk: Reindrift - Reindriftsanlegg	93.5 km	Landbruksdirektoratet		11.02.2025
Landbruk: Reindrift - Restriksjonsområde	305.2 km	Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Siidaområde	401.7 km	Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Trekklei	138.8 km	Landbruksdirektoratet		10.02.2025
Natur: Kulturlandskap - verdifulle	4.2 km	Miljødirektoratet		26.02.2025
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)	0.3 km	Miljødirektoratet		26.02.2025
Natur: Naturvernområder	0.9 km	Miljødirektoratet		26.02.2025
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte	9.1 km	Miljødirektoratet		25.02.2025
Natur: Verneplan for vassdrag	18.4 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	05.03.2025	02.02.2025
Natur: Villreinområder	72.7 km	Miljødirektoratet		25.03.2024
Plan: Markagrensen	2.8 km	Klima- og miljødepartementet	02.03.2025	25.02.2025
Plan: Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	2.0 km	Kommunal- og distriktsdepartementet	04.04.2024	01.05.2024
Samferdsel: Ankringsområder	5.5 km	Kystverket	05.03.2025	28.02.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samferdsel: Hovedled og Biled	2.9 km	Kystverket	04.02.2025	07.02.2025
Samferdsel: Hovedled og Biled, arealavgrensning	2.7 km	Kystverket	05.02.2025	07.02.2025
Samferdsel: Jernbane - Banenettverk	1.4 km	Bane NOR SF	26.11.2024	29.11.2024
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	0.2 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.02.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred	3.3 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	13.02.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	0.0 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	03.03.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner	6.0 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	05.03.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt land	38.4 km	Forsvarsbygg	04.04.2024	08.04.2024
Samfunnssikkerhet: Jord- og flomskred aktsomhetsområder	3.3 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	07.12.2023	11.03.2024
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire	0.6 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	06.03.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner	67.0 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	05.03.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser	0.3 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	05.03.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder	4.0 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	11.03.2024
Samfunnssikkerhet: Stormflo og havnivå	2.0 km	Kartverket	02.03.2025	01.03.2025

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	05.03.2025
Antall treff	7	Nedlastet	06.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.03.2025



Beskrivelse

Offisielle fysiske adresser registrert i Matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister). En offisiell adresse er den fullstendige adressen for en bygning, bygningsdel, bruksenhet, eiendom eller et annet objekt. En adresse er enten Vegadresse (Storgata 10) eller Matrikkeladresse (33/2-2). Det er et mål at alle matrikkeladresser skal erstattes av vegadresser.

Adressen inneholder informasjon om kretstilhørighet til post-, valg-, tettsted-, sokn- og grunnkrets. Datasettet har ikke med adressens knytning til eiendom (matrikkelnummer) ned på seksjonsnivå, kun til grunneiendom-/feste-nivå.

Distribusjonen er satt opp mot en løsning som gir noe forsinkelse fra det offisielle Matrikkelsystemet. Fra ca. 15 minutters forsinkelse på WFS og for nedlasting av fritt valgt område fra kart, en dag forsinkelse for kommunefiler og WMS og ukentlig for fylkes-/landsfiler (ny fil genereres kun hvis det har skjedd endringer i kommunen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelse bli større.

...

Punkter

ID	ADRESSE
284421771	Hammerstads gate 17
284421771	Kirkeveien 80
284421771	Kirkeveien 82
284421771	Schønings gate 40

Punkter

284421771	Schønings gate 42
284421772	Hammerstads gate 19
284421772	Schønings gate 44

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	05.03.2025
Antall treff	4	Nedlastet	06.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.03.2025



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger.\\nDatasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, nåværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id(er) for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjekter i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id. \\n\\nUtgåtte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som for eksempel påbygg eller tilbygg.\\nProduktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle.\\n\\nDistribusjoner er satt opp mot en distribusjonsløsning som baserer seg på endringslogg-tjeneste fra Matrikkelsystemet. De ulike distribusjonene har ulik oppdateringsfrekvens, fra 15 minutters forsinkelse på WFS og nedlasting av fritt valgt område fra kart, daglig for kommunevise filer og ukentlig for fylkes- og lands-filer (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen bli større.

...

Punkter

TYPE	NR
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	80127502
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	80127510
Garasjeuthus anneks til bolig	300654474
-	81744610

Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig

Kilde	Kartverket	Oppdatert	03.03.2025
Antall treff	29	Nedlastet	06.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.03.2025



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder et utdrag av eiendomsinformasjon som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom. Datasettet inneholder teiger (avgrensede arealer/jordstykker) med informasjon om hvilken eiendom (matrikkelenhet) de tilhører. Matrikkelnummeret (kommunenummer-gårdsnummer/bruksnummer eventulet festenummer, seksjonsnummer) identifiserer eiendommen og ligger til datatypen Matrikkelenhet. Matrikkelenhet inneholder også andre nøkkelopplysninger og "varsel-flagg" om eiendommen. Grensepunkt, grenser og teigareal med kvalitetsopplysninger er med i datasettet. Volumer til anleggseiendommer (eiendommer over/under bakken) leveres som et areal, - et plant "fotavtrykk", men oppgittVolum kan være registrert.

I tillegg fins ulike id-er for enklere gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid). Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle (åpne data). Produktet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder id-er for kobling mellom Adresse, Bygning og Eiendom.

Distribusjonen er satt opp mot en distribusjonsløsning som gir noe forsinkelse fra Matrikkelsystemet, - fra 30 minutters forsinkelse ved nedlasting av data i fritt valgt område fra kart, daglig for WMS og WFS, ukentlige for nedlasting av ferdiglagde filer og databaser (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen være større.

...

Flater

TYPE	KNR	GNR	BNR	FNR	SNR
Grunneiendom	0301	250	9	0	0
Grunneiendom	0301	46	17	0	0

Flater

Grunneiendom	0301	46	18	0	0
Grunneiendom	0301	46	20	0	0
Grunneiendom	0301	46	21	0	0
Grunneiendom	0301	46	22	0	0
Grunneiendom	0301	46	24	0	0
Seksjon	0301	46	24	0	1
Seksjon	0301	46	24	0	2
Seksjon	0301	46	24	0	3
Seksjon	0301	46	24	0	4
Seksjon	0301	46	24	0	5
Seksjon	0301	46	24	0	6
Seksjon	0301	46	24	0	7
Seksjon	0301	46	24	0	8
Seksjon	0301	46	24	0	9
Seksjon	0301	46	24	0	10
Seksjon	0301	46	24	0	11
Seksjon	0301	46	24	0	12
Seksjon	0301	46	24	0	13
Seksjon	0301	46	24	0	14
Seksjon	0301	46	24	0	15
Seksjon	0301	46	24	0	16
Seksjon	0301	46	24	0	17
Seksjon	0301	46	24	0	18
Seksjon	0301	46	24	0	19
Seksjon	0301	46	24	0	20
Seksjon	0301	46	24	0	21
Grunneiendom	0301	46	35	0	0

Befolkning: Tilgjengelighet

Kilde	Kartverket	Oppdatert	06.03.2025
Antall treff	20	Nedlastet	24.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.02.2025



Beskrivelse

Kartverket kartlegger universell utforming og tilgjengelighet i byer, tettsteder og friluftsområder og offentliggjør alle registrerte data. Kartleggingen viser hvordan stedet er utformet med tanke på fremkommelighet for personer med nedsatt bevegelighet og nedsatt syn. Datasettet er et bidrag til å skape bedre folkehelse og å sikre selvstendighet og sikkerhet for alle mennesker med nedsatt funksjonsevne. Målet med nasjonal kartleggingen er å sikre en enhetlig registrering av tettsteder og frilufts-/friområder over hele landet.

...

Linjer

AUTORULLESTOL	MAN_RULLESTOL	TILGJ_SYNSHEMMING	DEKKE	OBJTYPE	Antall
Tilgjengelig	Tilgjengelig	Delvis tilgjengelig	Steinmateriale som bindes sammen av oljeprodukt bitumen.	TettstedVei	4
Delvis tilgjengelig	Delvis tilgjengelig	Tilgjengelig	Steinmateriale som bindes sammen av oljeprodukt bitumen.	TettstedVei	8
Delvis tilgjengelig	Tilgjengelig	Delvis tilgjengelig	Steinmateriale som bindes sammen av oljeprodukt bitumen.	TettstedVei	4

Linjer

Delvis tilgjengelig	Delvis tilgjengelig	Delvis tilgjengelig	Steinmateriale som bindes sammen av oljeproduktet bitumen.	TettstedVei	4

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	24.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.02.2025



Beskrivelse

Løsmassedataene viser utbredelsen av løsmassetyper som dekker fjelloverflaten. Det meste av løsmassene ble dannet under og etter siste istid. Dataene viser kun hvilken jordart som dominerer i de øverste meterne av terrengoverflaten. Tykke og tynne lag av andre jordarter kan opptre lengre ned i jordprofilet. Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:250.000, 1:50.000 og 1:20.000). Datasettet er landsdekkende og representerer de beste løsmasseregistreringene i databasen. Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenkaper og grunnvannspotensial. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	24.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.02.2025



Beskrivelse

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Informasjon om marin grense er sentral i arbeidet med å avgrense områder med marine leirer i Norge. Marin grense angir høyeste nivået for marint avsatte sedimenter på land. Problemstillinger som involverer slike avsetninger kan utelukkes over marin grense, hvilket er viktig informasjon i bl.a. offentlig planarbeid. For eksempel kan kvikkleire og skred i hav- og fjordavsetninger som marin leire kun forekomme under marin grense. Videre kan grunnvannskvaliteten under marin grense være påvirket av relikt saltvann, og leire kan begrense utbredelsen av akviferer. Informasjon vedrørende tidligere havnivå er også av betydning for forståelsen av landskapsutvikling generelt.

Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m terrengmodell. Terrengmodellen som er benyttet i analysen har oppløsning (rutenettstørrelse) på 10x10 meter, og er hentet fra hoydedata.no. Terrengmodellen er generert ut fra de detaljerte laserdata som var tilgjengelig høsten 2020, supplert med høydedata fra 2013-utgaven av DTM10 for områder uten dekning. Datasettet er landsdekkende.

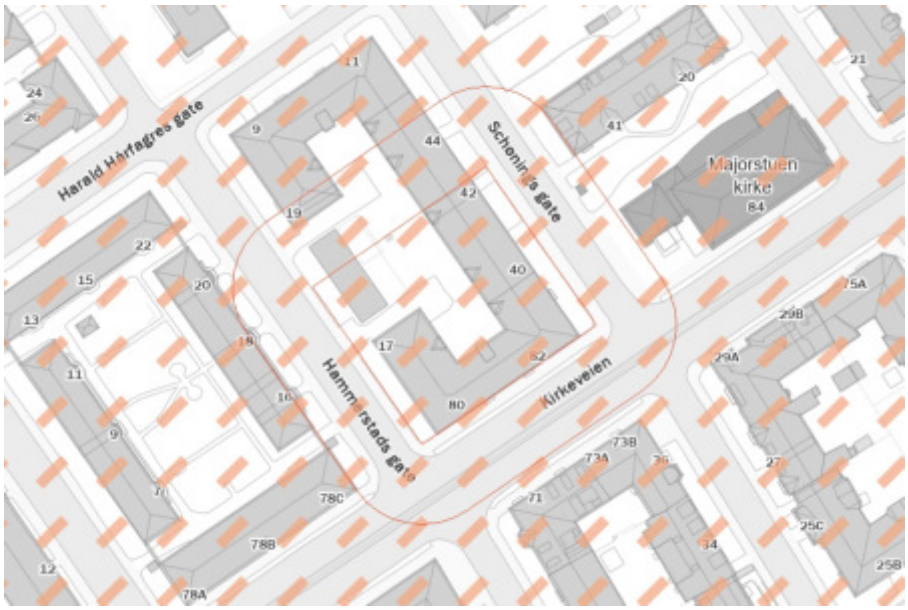
...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	24.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.02.2025



Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer

Kilde	Riksantikvaren	Oppdatert	27.02.2025
Antall treff	1	Nedlastet	24.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.02.2025



Beskrivelse

Datasettet "Kulturminner – kulturmiljøer" dekker freda kulturmiljøer, Kulturmiljø og landskap av lokal interesse, Kulturmiljøer og landskap av nasjonal interesse, Kulturmiljø og landskap av regional interesse og verdensarvområder.

For beskrivelser og definisjoner av de ulike kategoriene kulturmilijøer, se https://register.geonorge.no/sosi-kodelister/kulturminner/kulturmilj%C3%B8kategori

...

Flater

OBJTYPE	KMIL_KATEGORI
Kulturmiljø	M-KULA

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	



Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50 som viser hovedtyper av arealessurser i målestokk 1:50 000 tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000. Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonne i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE i SOSI-format og arealtype i gml og gdb-format. Lovlige egenskapverdier i henhold til kodelisten er: 10 - Bebygd og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snølsbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt. AR50 fremstilt ved en generalisering av FKB-AR5 under tregrensa og tolking av satellittbilder over tregrensa. Figurer som er mindre enn 15 dekar vises ikke på kartet, men blir slått sammen med tilgrensende områder. Datasettet er således ikke egnet for romlig analyser. Datasettet har vært oppdatert en gang hvert tredje år med siste års versjon av FKB-AR5 (Arealressurskart i målestokk 1:5000 i databasen pr. 31.12). Første versjon av datasettet AR50 (årsversjon 2010) ble produsert av AR5 og N50 per 31.12.2010, samt AR-FJELL med satellittbilder (IMAGE2000) fra perioden 1994 og 2006. Det er siden laget årsversjon 2013 (AR5 og N50 per 31.12.2013) og årsversjon 2016 (AR5 og N50 per 31.12.2016). AR-FJELL er ikke oppdatert etter 2010. Andre versjon av datasettet AR50 (årsversjon 2020) ble produsert av AR5 og N50 per 31.12.2021, samt AR-FJELL2 med sentinell-2 bilder. Produksjonsløypa er skrevet om med ny kode. Kodeverket er justert til endringer i inngangsdatasettene. De generaliserte figurene vil derfor avvike noe fra tidligere versjoner. I tillegg er det topologisk retting inkludert glatting av figurene. Data lastes ned som fylkesvise eller kommunevise filer. Det er ikke nødvendig laste ned datasettet mer enn en gang for å fremstille alle kartlagene i datasettet.

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Flater

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	05.03.2025
Antall treff	6	Nedlastet	05.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.03.2025



Beskrivelse

FKB-AR5, som står for "Felles Kartdatabase - Arealressurs 5", representerer en omfattende kartlegging og beskrivelse av Norges arealressurser på et svært detaljert nivå. Dette datasettet er designet for å gi en grundig og presis oversikt over landets arealbruk, naturressurser, og topografiske forhold, og er et kritisk verktøy for planleggere, forskere, og beslutningstakere som arbeider med landforvaltning, miljøovervåking, og utviklingsplanlegging.

AR5-datasettet er flatedekkende, noe som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Det skiller seg ut ved sin høye oppløsning og detaljnivå, som muliggjør analyse og kartframstillinger av høy kvalitet. Denne detaljerte innsikten er spesielt verdifull for å forstå og håndtere komplekse arealbruksutfordringer, som balansen mellom bevaring og utvikling, landbruk, skogbruk, og byutvikling.

En av de viktigste funksjonene til AR5 er dens rolle i ajourhold og oppdatering av Norges arealressursinformasjon. Ved å tilby en detaljert og nøyaktig base, gjør AR5 det mulig for ulike aktører å hollegge, oppdatere, og dele relevant informasjon om arealbruksendringer, miljøtilstand, og ressursforvaltning. Dette sikrer at beslutningstaking kan baseres på oppdatert og nøyaktig informasjon, noe som er avgjørende for effektiv forvaltning og bærekraftig utvikling.

Videre er AR5 designet for å være fleksibelt og tilgjengelig for en bred brukergruppe, inkludert offentlige etater, private selskaper, forskningsinstitusjoner, og den generelle offentligheten. Dette gjør datasettet til et verdifullt verktøy for en rekke analyseformål, fra miljøovervåking og risikostyring til urban planlegging og landskapsanalyser.

Samlet sett representerer FKB-AR5 et fundamentalt verktøy for å forstå, forvalte, og utvikle Norges arealressurser på en bærekraftig måte. Dets detaljerte innsikt og omfattende dekning gjør det mulig for brukere å utføre avanserte analyser og skape informative kartframstillinger som understøtter informerte beslutninger og effektiv ressursforvaltning.

...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD	Antall
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	3
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	3

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	26.11.2024
Antall treff	1	Nedlastet	27.11.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.03.2025



Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Kystnært innlandsslettelandskap under skoggrensen med by

Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	24.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.03.2025



Beskrivelse

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse er et forvaltningsrettet datasett som distribueres av Miljødirektoratet, der datafangsten helt og fullt er basert på dataflyten for artsdata som er etablert av Artsdatabanken. Artsdatabanken har siden etableringen i 2005 etablert dataflyt med relevante institusjoner og relevante databaser. Eierskapet til data er avklart og ligger hos originalverten.

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse består både av arter som trenger beskyttelse og arter som er skadelige (fremmede). Alle relevante artsgrupper er omfattet. Beslutning om hvilke arter som inngår er i all hovedsak tatt i henhold til ulike relevante statuser som arter kan befinne seg i. Trua arter, ansvarsarter og freda arter er eksempler på slike statuser, som i datasettet er definert som utvalgskriterier.

I tillegg til at det er besluttet hvilke arter som skal inngå, er det besluttet to kvalitetsparametere som må være utfylt eller som må fylle noen minstekrav; geografisk presisjon og funksjon (aktivitet). Disse kravene varierer mellom ulike artsgrupper.

Kartlagte forekomster av sensitive funksjonsområder for gitte arter, dvs. forekomster som det ikke skal være allmenn tilgang til detaljert informasjon om, er ikke inkludert i dette datasettet.

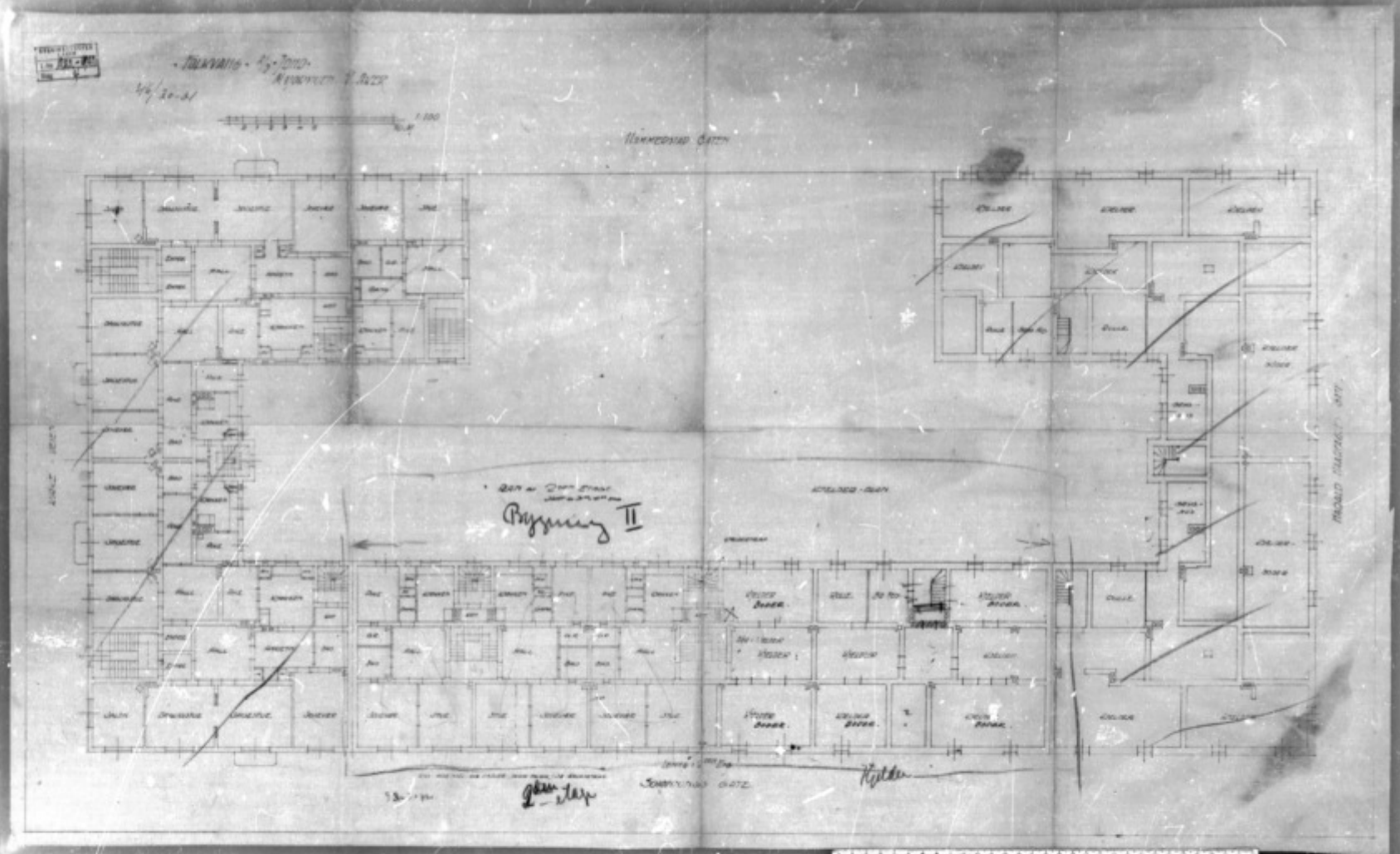
...

Flater

NAVN	ANTALLOBSERVASJONER	DATOFRA	DATOTIL	FORVALTNINGSKATEGORI
gråmåke	1	20160113000000	20160113000000	1

Flater

GODKJENTE TEGNINGER



TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 30 %

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Schønings gate 42
Aksjebrevnr. 425-436, 742-744 Orgnr. 921108028 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0135

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Trond Nordahl Amundsen

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 90 10 93 89

E-post: trond.nordahl.amundsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater