ST. JØRGENS VEI 69

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Megleropplysninger
Egenerklæring
Tilstandsrapport
Energiattest
Vedtekter
Husordensregler
Årsmøtedokumenter
Tegninger og ferdigattester
Regulering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

ST. JØRGENS VEI 69

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 23.02.2025

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: Alexander Ingebrigtsen.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

St. Jørgens vei 69, 0662 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1955

GNR 122 BNR 148 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SØNDRE HOVIN

Verdivurdert til

4 600 000

276 444	4 876 444	87 079
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	56 m²	7 m²	0 m²	7 m²	56 m²	0 m²
Byggeår						1955

Fellesutgifter	4 796
Formue	14 565
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	St. Jørgens vei 55 54 m²	1963	1. etg	2 sov	22.05.2024	4 500 000	**4 700 000**	276 000	4 976 000	**92 148**
2	St. Jørgens vei 18 65 m²	1955	1. etg	2 sov	04.11.2024	4 950 000	**4 870 000**	307 000	5 177 000	**79 646**
3	St. Jørgens vei 14 52 m²	1955	2. etg	1 sov	25.09.2024	4 600 000	**4 740 000**	272 000	5 012 000	**96 385**

I populære Hovin borettslag finner du St. Jørgens vei 69, en flott 2-roms leilighet med peis og balkong.

Boligen byr på en romslig stue med utgang til en herlig balkong med gode lysforhold, et stort soverom med god lagringsplass, et delikat kjøkken fra 2021, og et praktisk baderom med opplegg for vaskemaskin. I tillegg medfølger tre boder av god størrelse. Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter ansienitet.

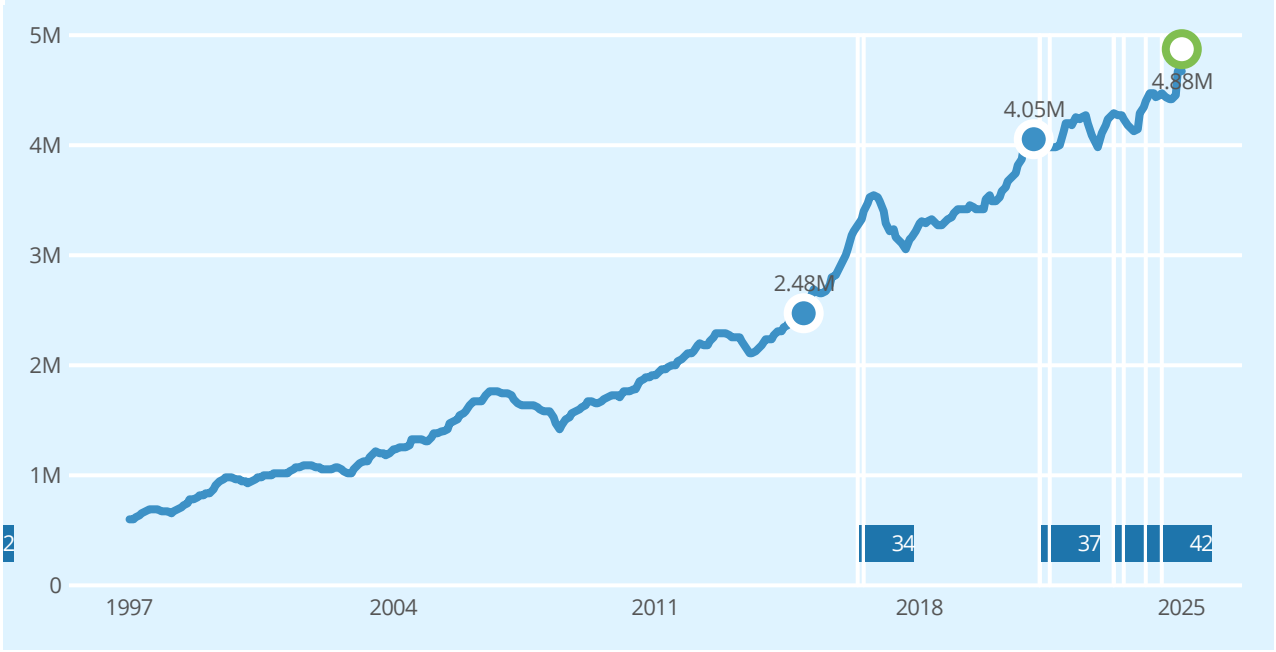
Felleskostnadene på 4.796,- inkluderer blant annet kommunale avgifter, nedbetaling av fellesgjeld, vaktmester og vektertjeneste. Beboerne i borettslaget har tilgang til "Vaskeriet", et selskapslokale som kan brukes til ulike anledninger, spesielt til feiringer eller arrangement.

Området er rolig, men sentralt, og ligger kort avstand fra bl.a. Hasle Torg og Hasleparken.

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
3
4 Blokk
5 Blokk
6
7 Blokk
+35 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.04.2021	28.04.2021	16.06.2021	3 900 000	3 900 000	146 000	4 046 000	
15.04.2015	15.04.2015	16.04.2015	-	2 400 000	78 000	2 478 000	
01.08.1998	01.08.1998		-	665 000	0	665 000	43

43 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i SØNDRE HOVIN grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

5.2M
4 934 000 Prisantydning i snitt
4.8M
4.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
72
dager

Leiligheter solgt i SØNDRE HOVIN grunnkrets siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

5.7M
5.5M
5 450 000 Salgspris i snitt
5 343 000 Prisantydning i snitt
5.1M

Solgt i snitt i løpet av
15
dager

for 2.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

106 299 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd

94 625 SØNDRE HOVIN grunnkrets i snitt siste 3 mnd

87 079 St. Jørgens vei 69 Totalpris 4 876 444

MEGLEROPPLYSNINGER

Frontline Rodeløkka AS
PrivatMegleren Grünerløkka Eiendomsmegling AS v/Milan Pejic
Gøteborggata 8, 0566 OSLO
E-post: WM120_3005321@usermail.webmegler.no

8311172 72/1129 17.02.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 14.02.2025.

Boligselskap:	72 Hovin Borettslag
Organisasjonsnr:	950.142.898
Andelseier:	Audun Sviland Sætherø
Leieobjektnr:	1129
Adresse:	St. Jørgens Vei 69, 0662 OSLO
Andelsnummer:	131
Borettsinnskudd:	kr 4.100,–
Hjemmeside:	http://www.hovinborettslag.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6610222.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Både garasjer og parkeringsplasser kan leies gjennom vaktmester. 1 plass er reservert bilkollektivet, dette er plass 60145
- NB! En parkeringsplass følger ikke leiligheten verken ved salg, overførsel til nær familie eller fremleie. Ved endring av eierforhold til boligandel, skal leid parkeringsplass sies opp av andelseieren. Andelseieren er ansvarlig for leien for parkeringsplass til den sies opp skriftlig.
- Borettslagets hjemmeside er www.hovinborettslag.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207575976	A	24.339.406,-	22 år 1 md.	12		Flyt	5,45%
* OBOS02-98207933333	A	7.452.304,-	2 år 10 md.	12		Flyt	5,45%
* OBOS03-98207933325	A	104.164.294,-	27 år 1 md.	12		Flyt	5,45%
* OBOS04-98208025872	A	15.860.623,-	27 år 8 md.	12		Flyt	5,45%

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:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.612,– pr. md.

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 4.796,-

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. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	538,-	15.603,-	14.565,-	276.444,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

	Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
*	OBBK01-98207575976	44.075,-	286,-
*	OBOS02-98207933333	13.494,-	440,-
*	OBOS03-98207933325	188.643,-	1.113,-
*	OBOS04-98208025872	28.729,-	168,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 275.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.02.2025

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Morten Wiker Røstengen tlf.22 86 55 84 ev. pr. e-post: morten.wiker.rostengen@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:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Forvaltning Forvaltningskonsulent Postboks 6666 St. Olavs Plass, 129 OSLO, e-post: morten.rostengen@obos.no.

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

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.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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.

Hilsen OBOS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
  - Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
  - Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
  - Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
  - Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
  - De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
  - Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
  - **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Grünerløkka

Oppdragsnr.
302250038

Selger 1 navn
Audun Sviland Sætherø

Gateadresse
St. Jørgens vei 69

Poststed	Postnr
Oslo	0662

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 9

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: 302250038

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vann har kommet tilbake ut fra sluk på bad ved vask. Ikke vært et problem etter bruk av avløpsåpner.

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

Svar: Nei

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Alle fasader og balkonger ble fikset for 2 år siden i regi av borettslaget.

Arbeid utført av: Vet ikke

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

Document reference: 302250038

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: 302250038

Tilleggskommentar

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 forsikringskostnader 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: 302250038

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Audun Sætherø	a9ca0c824f831d31e0877b9 8c3feeae5d6233a3b	17.02.2025 19:56:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 302250038

- 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

TILSTANDSRAPPORT

TAKSERING NORGE

ST. JØRGENS VEI 69, 0662 OSLO

Gnr: 122 Bnr: 148 0301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

Dato befaring:	18/02/2025
Utskriftsdato:	19/02/2025
Oppdragsnummer:	98538
Referansenr:	

ARILD FOSS
af@takseringnorge.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Taksering Norge

Taksering Norge er et anerkjent og uavhengig takseringsselskap. Vi leverer tjenestene i hele landet og har samarbeidsavtaler med flere takstselskaper. Ansatte fra Taksering Norge, og øvrige samarbeidspartnere, er profesjonelle takstmenn som har lang erfaring og har høy byggteknisk kompetanse. Majoriteten av de ansatte er fagskole-ingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

Boliganalyse

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.takseringnorge.vendu.no/98538

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Toroms andelsleilighet i boligblokk med tre eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 1. etasje med balkong.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i stål, betong- og murkonstruksjon forblendet utvendig med teglstein. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Bygningsdeler som ligger under borettslagets ansvarsområde er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader. Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1955, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Standard

Leilighet med noe moderniseringsbehov. Kostnader til utbedring av enkelte bygningsdeler bør påregnes.

Oppgraderinger i borettslaget

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er i følge eier utført i regi av borettslaget i den senere tid:
2023:
– Pusset opp balkong.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 1. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Innvendige dører
- Overflater på innvendige gulv
- Rekkverk og annen fallsikring
- Fast inventar
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Elektrisk oppvarming
- Ildsteder
- Ventilasjon

Tilstandsgrad 3:

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje) – *utbedring estimert til kr. 5 000 – 15 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 5 000 – 15 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Audun Sviland Sætherø
Takstmenn:	Arild Foss
Befaring/tilstede:	Eier: Audun Sviland Sætherø, Takstmann: Arild Foss

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 122 Bnr: 148
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	61435.6 m^2
Hjemmelshaver:	Hovin Borettslag
Adresse:	St. Jørgens vei 69, 0662 OSLO
Sameiets navn:	Hovin Borettslag
Regnskapsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS

Andelsleilighet

Selskap:	Hovin Borettslag
Organisasjonsnr:	950 142 898
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS
Eier:	Audun Sviland Sætherø
Andelsnummer:	131

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	18/02/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	19/02/2025		Eiers egenerklæring er mottatt på e-post.		
Ambita infoland	17/02/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 1955

Arealer NS3940:2023 (m²)

	BRA (bruksareal)				
Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Sum etasje:	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	0	7	0	7	0
1. etasje	56	0	0	56	7
Sum bygning:	56	7	0		7
			Sum BRA:	63	

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		To eksterne boder	
1. etasje	Bad, Entré, Stue, Kjøkken, Soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 7 m².

Fordeling P-/S-rom

P-rom: 56 m². S-rom: 0 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Felles fasiliteter:
- Utendørs gjesteparkering.
- Utendørs sykkelparkering.

Generelle opplysninger

Beskrivelse:

Det må i eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskiller og andre bygningsdeler på grunn av alder og naturlig bruksslitasje.

Lovlighet

Beskrivelse:

Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse:

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2017.

Tilstandsvurdering:

Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

Vinduet i badet er plassert innenfor det som defineres som våtsone. Bruk av treverk (organisk materiale) i våtsoner frarådes, da dette kan medføre økt risiko for fukt- og råteskader. I dette tilfellet bidrar en dusjvegg til å begrense direkte vannsprut mot vinduet, og det ble ikke observert synlige tegn på fuktskader ved befaringen. Basert på dagens bruk vurderes ikke løsningen som en umiddelbar risiko. Ved endret bruk bør det imidlertid påregnes tiltak for å etablere en mer robust og tilfredsstillende fuktsikring av vinduet.

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand. Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2017
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Glatte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova. Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredning fra 2021, i følge tidligere salgsoppgave.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Det er observert enkelte bruksmerker som hakk, riper og malingsavflassing. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Laminat i stue.
Tilstandsvurdering:	Under befaringen ble det observert at enkelte gulvbord har forskjøvet seg i skjøtene. Konsekvensen av dette kan være redusert stabilitet og levetid for gulvet, samt økt risiko for fuktskader hvis skjøtene ikke er tilstrekkelig tette. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater. TG: 2

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Laminat for øvrig.
Tilstandsvurdering:	Det er observert enkelte bruksmerker som hakk og riper. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Malt trepanel i stue. Pusset og malte overflater, for øvrig.

Tilstandsvurdering: Det er observert enkelte bruksmerker som hakk og riper.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Malt trepanel i bad. Pusset og malte overflater, for øvrig.

Himlingshøyde ca. 2,53 m målt i stue.
Himlingshøyde ca. 2,55 m målt i soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.

Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entré, kjøkken og stue.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Nord-vestvendt balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 7 m^2.
Tremmer på dekke.
Stikkontakt og utebelysning.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Rekkverkshøyden er målt til 98 cm.
Rekkverk i stålkonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter (TEK 17 § 12-15. Utforming av rekkverk), rekkverk skal være 1,0 m over gulv og er av den grunn vurdert til TG 2. TG: 2

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med speil- og glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

TG 2 er gitt på grunn av alder. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 117 liter, produsert i 2012, montert i benkeskap på kjøkken.
Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Tilstandsvurdering: Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper og derfor gitt TG 2.

Nevnte forhold gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Tilførsel av vann til installasjoner ligger delvis skjult i konstruksjonen.
Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber i dusj.
Hovedstoppekran er lokalisert i sjakt i bad.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.
Hovedstoppekran er montert uten overløp til rom med sluk.
Hovedstoppekran er noe hard å åpne/stenge. Det bør påregnes å utbedre forholdet.

I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Nevnte forhold gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk. TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn med støpejernsdør på ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.

TG 2 er gitt på grunn av alder. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Spalteventiler i vinduer.
Friskluftsventil på yttervegg i soverom.
Oppdriftsventilasjon med ventil i himling i bad og sjakt i kjøkken.
Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med ark.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.
Det er ikke etablert tilfredsstillende avtrekk på kjøkken, kun kullfilterventilator og oppdriftsventilasjon. Dette er ikke tilfredsstillende forsert avtrekk i henhold til NS 3600.
Avtrekksventil er funksjonstestet og vurdert ikke tilfredsstillende, dette kan medføre noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.
Sikringstavle med automatsikringer, montert i felles gang.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på deler av anlegget som fremstår som nyere enn fra før 1999.

Det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget, i henhold til NTIFs retningslinjer. Da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne vurdere det elektriske anlegget.

Det anbefales at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. TG: IU

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er av eldre dato. Oppgraderinger bør påregnes.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Hovedsluk i metall.
Hjelpesluk i plast i dusjsone.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Det er under befaringen ikke mulig å konstatere om det er lagt membran.

Det er funnet bom under enkelte fliser ved dør. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

TG 2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk og nevnte forhold, da badet er vurdert til å ha oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen ikke mulig å konstatere om det er lagt membran.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold og at badet er vurdert til å ha oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Fast inventar – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter.
Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: Baderomsinnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Gulvstående klosett

Tilstandsvurdering: Det er observert drypping fra gulvstående klosett.

TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Kostnadsestimatet baserer seg på utskifting av gulvstående klosett.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 5 000-15 000,-

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

TG: 2

Hulltaking – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboleilighet eller andre soner som ikke er egnet for hullborring. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Taksering Norge og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Taksering Norge er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Taksering Norge anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023+AC:2024), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Taksering Norge er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Taksering Norge. Taksering Norge har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

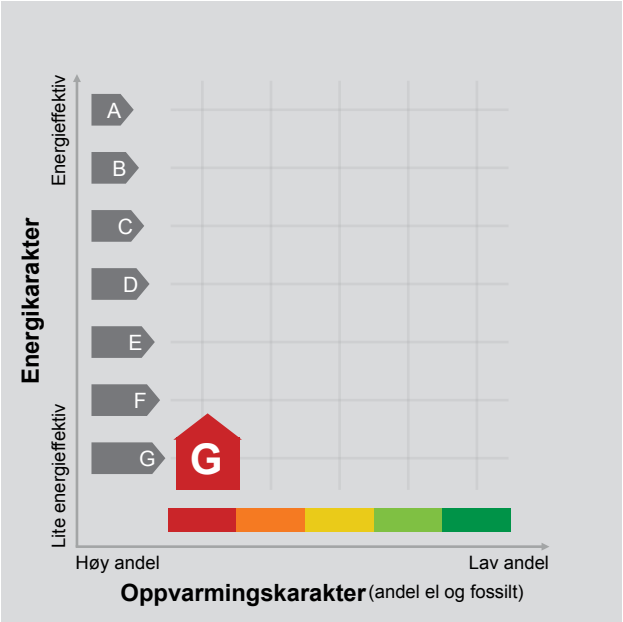
Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Taksering Norge kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	St. Jørgens vei 69
Postnummer	0662
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	122
Bruksnummer	148
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80268343
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-80625
Dato	17.02.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ MONICA LY TRAN



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.enova.no/energimerking.

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

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1956
Bygningsmateriale:	
BRA:	54
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
St. Jørgens vei 69	80268343	H0101	0	0	131

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1956

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	68 m²
Areal tak	54 m²
Areal gulv	54 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	54 m²
Totalt BRA	54 m²
Oppvarmet luftvolum	130 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,81 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,81 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,92 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	239,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,58 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	8.12.2023

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Joakim Larsen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	252,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,6 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	320,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	19 092 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	351,60 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	17 000 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	351,60 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	19 092 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	19 092 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	19 092 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

VEDTEKTER

Vedtekter

for Hovin borettslag org nr 950 142 898

vedtatt på ordinær generalforsamling den 9. mai 2006
endret på ordinær generalforsamling den 29 april 2013
endret på ordinær generalforsamling den 7 mai 2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Hovin borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget (medlemskap i OBOS) som det ikke er knyttet bolig til

fra før. Det er knyttet ett medlemsskap i OBOS pr. andelsleilighet / hver andel i borettslaget en juridisk person kjøper (stat, kommune), er det knyttet ett medlemsskap til.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn

under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er

ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Det er ikke tillatt å sette opp egen parabolantenne eller andre antenner av noen slag. Eventuell dispensasjon må innhentes skriftlig hos styret.

(3) Det er ikke tillatt for andelseiere å flytte eller på annet vis etablere vann- og/eller avløpsrør utenfor leilighetens brannskiller.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vannlekkasjer er hovedsakelig andelseierens ansvar. Skader som oppstår hos naboen under, må dekkes av andelseier som har forårsaket lekkasjen. Unntak er brudd på stigeledning.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal består av styreleder og minst 2 høyst 4 andre medlemmer med inntill 4 varamedlemmer. De innstilles i en prioritert rekkefølge

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Alle saker som ønskes tatt opp, må sendes skriftlig til borettslagets styre. Mulige meldinger fra styret til borettshavere skal gjelde og respekteres på samme vis som husordenes bestemmelser. Borettshaverne gjøres oppmerksom på at husordensbestemmelser inngår som en del av leiekontrakten.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen. Man kan ikke komme med benkeforslag til saker som ikke står i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER FOR HOVIN BORETTSLAG

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre dersom noe dukker opp. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø. Dette innebærer at den enkelte beboerne bidrar til å ta vare på bygninger, plener, veier og øvrige utvendige og innvendige anlegg. Utgifter ved skader og reparasjoner må dekkes av husleieinntektene.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter.

§2 Å vise hensyn

Det skal være ro fra kl. 23.00 til kl. 07.00 alle dager. Dersom det skal arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

Musikkøvelser

Musikkøvelser er ikke tillatt før kl. 08.00 eller etter kl. 20.00 på hverdager. På søndager og helligdager er øving ikke tillatt. Musikkundervisning kan bare tillates etter særskilt avtale med styret.

Oppussing

Bygningsmessig arbeid som medfører forandringer av bærende konstruksjoner i leiligheten er ikke tillatt uten godkjennelse av vaktmester. Beboer er selv ansvarlig for å undersøke hvilke vegger som er bærende konstruksjoner.

Støyende arbeid bør skje i ordinær arbeidstid på dagen. Hvis dette ikke er mulig, og arbeidet er av en slik art at det kan virke sjenerende for naboer, må dette finne sted før kl. 20.00 på hverdager. På lørdag må denne typen arbeid legges til tidsrommet mellom 10 og 18.00. På søndager og helligdager er slikt arbeid ikke tillatt.

§3 Leilighetene

Vannlekkasje

Vannlekkasje i leilighet er hovedsakelig andelseiers ansvar. Skader som oppstår hos naboen under må dekkes av andelseier som har forårsaket lekkasjen. Unntak er brudd på stigeledning.

Lufting

Det må sørges for god utlufting av leilighetene, slik at det ikke oppstår fuktighet i noen rom. Ventiler i leilighetene bør stå mest mulig åpne hele året, dette gjelder også ventilene i vinduene. Lufting av leiligheten gjennom trappeoppgangene er ikke tillatt.

Mekanisk vifte på bad er ikke lov. Det samme gjelder for avtrekksvifter på kjøkken som ledes ut. Begge disse skaper problemer med ventilasjonen i bygget.

Bruksoverlating (fremleie)
Begrunnet søknad om framleie må godkjennes av styret, og ingen kan flytte inn før slik godkjenning foreligger. Søknadspapirer fås ved henvendelse til OBOS.

§4 Balkongene

Markiser og annen skjerming/blending skal være like for hele blokken og må godkjennes av styret før montering. De som har flaggstang eller lignende på balkongen må følge de lovbestemte regler for flagging.

Innglassing av balkonger må følge borettslagets godkjente innglassingsløsning.

Det er ikke tillatt å sette opp egen parabolantenne eller andre antenner av noe slag. Eventuell dispensasjon må innhentes skriftlig fra styret.

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene. Balkongkant og vinduer må ikke brukes til lufting eller banking av tøy.

Det må tas særlig hensyn til naboene ved bruk av balkongene, spesielt med tanke på grilling og støy fra f.eks. musikk. Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen

§5 Fellesområdene

Kjeller og loft
Trappeoppgangene, kjellergangene og loftsgangene er rømningsveier og skal være fri for avfall og eiendeler, blant annet barnevogner og sykler. Disse kan oppbevares i sykkelbod/-rom. Lagring av eiendeler eller avfall er ikke tillatt i fellesarealer på loft og i kjeller. De objekter som av beboerne blir hensatt i fellesarealene kan bli kastet uten varsel.

Dører til kjeller og loft skal alltid være låst. Inngangsdørene skal være låst hele døgnet.

Det er ikke tillatt å koble seg på borettslagets strømnett i kjeller, på loft eller i boder.

Avfall
Avfallsbrønnene er merket og skal benyttes i henhold til kommunes kildesortering. Det er avfallsbrønner for plast, matavfall, restavfall, papir, glass og metall. Det skal ikke plasseres søppel ved siden av brønnene.

Malingrester og -spann er miljøavfall og skal leveres til miljøstasjon. Elektriske og elektroniske produkter (alt som bruker strøm eller batterier) er EE-avfall og skal leveres til forhandlere av elektriske produkter.

Lekeplassen

Det oppfordres til å vise hensyn ved bruk av lekeplassen, både i forhold til støynivå og forsøpling. Hunder skal ikke luftes på lekeplassen. Grilling på lekeplassen er heller ikke tillatt.

§6 Parkering

Biloppstillingsplassene utenfor de enkelte blokkene kan leies av andelseiere. Vaktmesteren administrer venteliste og utleie. Plassen kan bli inndratt om den ikke benyttes i løpet av en fem ukers periode. Dersom plassen skal stå ubenyttet over lengre tid må vaktmester varsles.

Kjøring på stikkveiene bør begrenses i størst mulig grad. Kortere opphold i inntil ti minutter tillates for av-/pålessing. Parkeringsbevis for et lengre tidsrom, ved feks. flytting o.l, kan skaffes direkte fra kontrollselskap. Parkering på grøntarealer og gressplen er ikke tillatt.

St. Jørgens vei er en kommunal vei, og her gjelder kommunale parkeringsregler.

§7 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.
Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Ved dyrehold gjelder blant annet følgende bestemmelser:

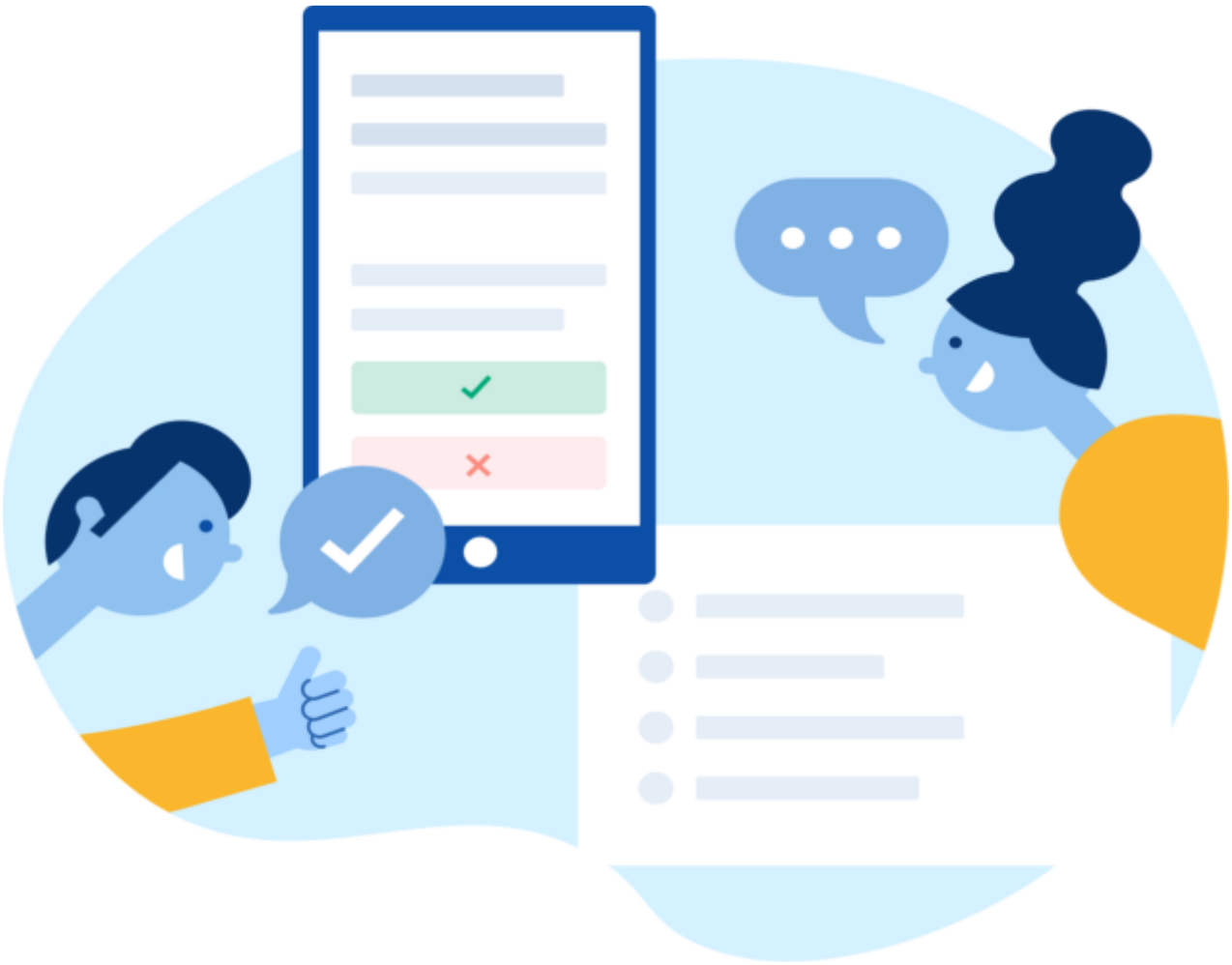
1. Dyret skal ikke oppholde seg i trappeoppganger eller innvendige fellesområder alene eller over lengre tid. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. 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, eller grøntanlegg.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klage over at et dyrehold sjenerer naboer kan styret kreve dyret fjernet, hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. Dette kan være at dyret er til ulempe gjennom lukt, bråk o.l, eller at det gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.
6. Maks to dyr per andel.

§8 Brudd på husordensreglene

Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Som vesentlig brudd regnes blant annet oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre. Alle klager som gjelder brudd på husordensreglene må sendes skriftlig til styret. Styret vil vurdere klagen og evt. kontakte andelseieren klagen gjelder. Meldinger fra styret til beboerne skal gjelde og respekteres på samme måte som husordensreglenes bestemmelser. Ved alvorlig eller gjentatte brudd på husordensreglene vil styret forholde seg til borettslagsloven og borettslagets vedtekter.

Vaktmester skal påse at husordensreglene følges og skal, om nødvendig, melde forsømmelse eller misbruk til styret. Som ansatt i borettslaget har vaktmester krav på å bli vist tilbørlig respekt og forståelse under utøvelse av sine plikter.

ÅRSMØTEDOKUMENTER



Ekstraordinært årsmøte 2023

Hovin Borettslag

19. september 2023

Selskapsnummer: 72

OBOS

Velkommen til årsmøte i Hovin Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

19. september 2023 kl. 18:00, Vaskeriet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

I forkant av det ekstraordinære årsmøtet vil det bli avholdt et beboermøte. Her vil styret snakke litt om økonomien til borettslaget, endringer i Vibbo-modulen og muligheter for sosiale aktiviteter i borettslaget. Det vil også bli mulighet for å stille spørsmål om det man lurer på. I etterkant av gjennomført beboermøte og generalforsamling blir det en sosial samling med pizza og drikke.

Oppstart beboermøte kl 18.00 med påfølgende ekstraordinært årsmøte i etterkant, ca kl 19.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Hovin Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Valg av valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det skal velges 2 kandidater til valgkomiteen. Det er per nå kun en deltager igjen av komiteen da resten har fratrådt. Styret har søkt etter medlemmer til valgkomiteen på Vibbo og på mail til beboere. Det har per nå ikke kommet inn noen kandidater til valgkomiteen. For å kunne opprettholde en valgkomite må nye kandidater melde seg og bli valgt på årsmøtet.

I dag er det **Lise Helene Leroy Wilhelmsen** som er gjenværende medlem av valgkomiteen.

Forslag til vedtak

.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 19.09.23
Selskapsnummer: 72 **Selskapsnavn:** Hovin Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

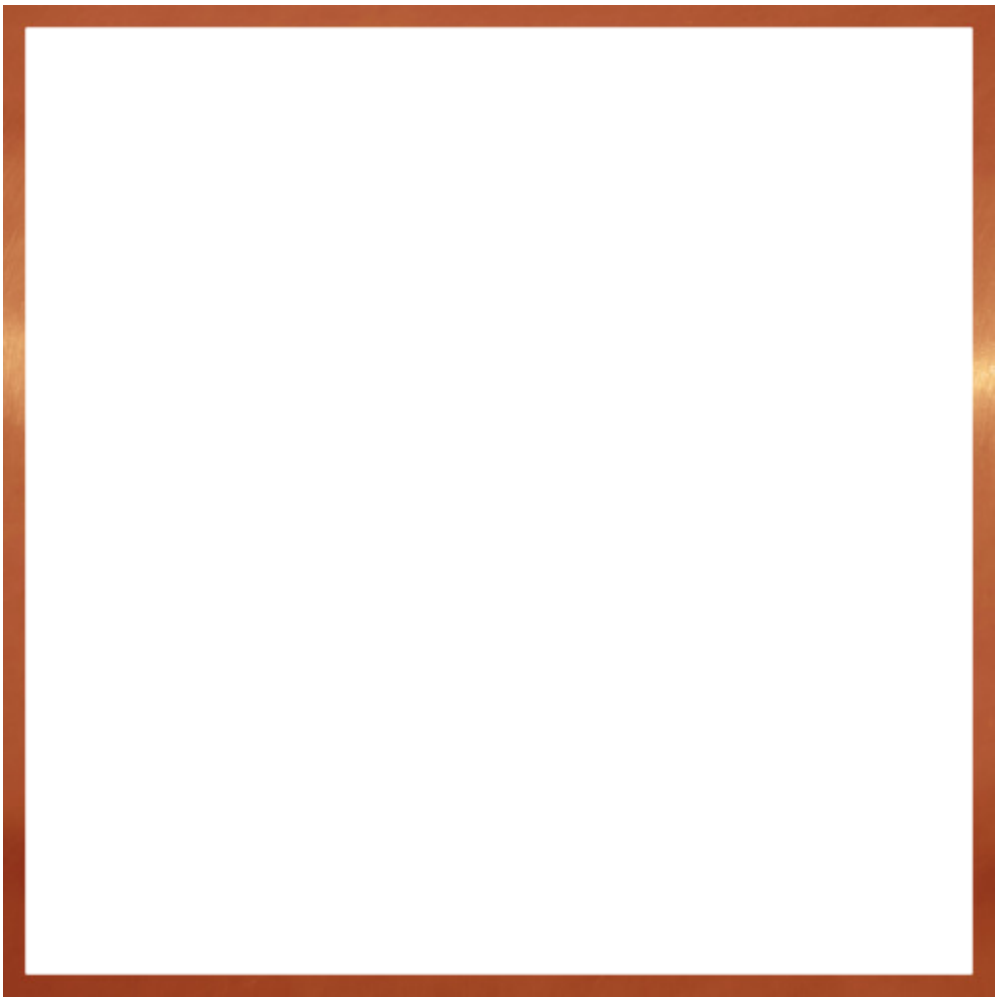
Fullmektigens navn: _____

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

**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 Hovin Borettslag

Organisasjonsnummer: 950142898
Møtet ble avholdt 7. mai kl. 18:00, Vaskeriet, St. Jørgensvei 39.

Antall stemmeberettigede som deltok: 45
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

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:**
> Carl Fredrik Arntzen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Morten Wiker Røstengen foreslått. Som protokollvitner ble Erlend Haugen foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. 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. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 462 000. Dette er en 5 % økning fra foregående år , hvor godtgjørelsen var kr 440 000.

Godtgjørelse til valgkomite for dens arbeid, foreslås fastsatt av generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 462 000. Godtgjørelse til valgkomite settes til kr 20 000. Benkeforslag på kr 10 000,-
>
> ✓ **Vedtatt. Styrehonoraret ble satt til 462 000. Benkeforslag på kr 10 000 til valgkomite ble vedtatt**

7. Garantert betaling av felleskostander

Obos Factoring AS, har levert en likviditetsgaranti, som i praksis innebærer at borettslaget får innbetalt alle felleskostnader samlet en gang hver måned. Dette uavhengig av når andelseier betaler sin husleiefaktura.

Obos har meddelt oss om at de fra 1. januar 2024 vil kreve et gebyr (premie) for denne tjenesten på 0,3 % av de totale felleskostnadene. For Hovin borettslag betyr dette en årlig merkostnad på cirka 93.000 kroner. Dette er basert seg på samlet husleie på cirka 31 millioner kroner.

Obos Factoring har informert styret i desember 2023 om at «det stort sett er mellom 3 og 16 personer som ikke har betalt felleskostnader ved forfall. Det meste er betalt innen 30 dager. Det er per november utestående 55.000 kroner i forfalte felleskostnader som er eldre enn 30 dager.»

Styret har vurderer de økonomiske konsekvensene for å være langt lavere enn kostnaden til tjenesten. Dersom dagens nivå på forsinket betaling av felleskostnader er gjengs i årene som kommer vil dette medføre et potensielt rentetap på rundt 2.500 kroner per år. Dersom betalingsproblemene i borettslaget øker, så vil et utestående beløp på 200.000 kroner utgjøre en årlig rentekostnad for borettslaget på rundt 10.000 kroner. Samtidig har borettslaget mulighet til å kreve renter på forsinket innbetaling.

Basert på kost/nytte vil en oppsigelse spare borettslaget for anslagsvis 90.000 kroner per år. For å spare penger i borettslaget vil styret foreslå at Hovin borettslag går til oppsigelse av «garantert betaling av felleskostnader» for Hovin borettslag med umiddelbar virkning.

En eventuell oppsigelse av en slik avtale må gjøres på en generalforsamling, ref. borettslagsloven §5-29.

Styrets innstilling
Hovin borettslag går til oppsigelse av betalingsgarantien fra Obos Factoring.

> **Forslag til vedtak:**

Hovin borettslag går til oppsigelse av betalingsgarantien fra Obos Factoring.

✓ **Vedtatt. Enstemmig**

8. Vedtektsendring vedrørende varamedlemmer

Styret ønsker at det skal utpekSes et 1. og 2. varamedlem. Dette for at styret ikke skal trenge å beslutte hvilken vara som skal benyttes ved behov. Hvis vara skal benyttes vil styret først henvende deg til den første, deretter den andre.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Punkt 8.1 (1) i vedtektene endres som følger: "(1) Borettslaget skal ha et styre som skal består av styreleder og minst 2 høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer. Den vararepresentanten som får flest stemmer blir 1.varamedlem. Representanten med nest flest blir 2. varamedlem".

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Punkt 8.1 (1) i vedtektene endres som følger: "(1) Borettslaget skal ha et styre som skal består av styreleder og minst 2 høyst 4 andre medlemmer med inntill 4 varamedlemmer. De innstilles i en prioritert rekkefølge"

✓ **Vedtatt. Forslag 2 er et benkeforslag som ble fremmet under generalforsamlingen**

9. Vedtektsendring vedrørende rør i kjeller

Styret ønsker å vedtektsfeste at nyopprettede vann- og/eller avløpsrør fra beboer ikke skal føres ned eller ut i fellesarealer. Å føre rørene gjennom brannskiller har høye krav til branntetting. Ved å føre rørene ned i fellesarealene blir borettslaget også ansvarlig for rørene, og det innebærer at alt av oppgraderinger og vedlikehold tilfaller borettslaget. Styret ønsker ikke at denne kostnaden og økte risikoen skal tilfalle borettslaget. Praksis idag er at man ved forespørsel får et negativt svar fra styret på spørsmålet, men styret ønsker det eksplisitt uttrykt i vedtektene.

Forslag til vedtak:
Det tillegges et nytt punkt i vedtektene som punkt 3 under 4-3. " (3) Det er ikke tillatt for andelseiere å flytte eller på annet vis etablere vann- og/eller avløpsrør utenfor leilighetens brannskiller."

✓ **Vedtatt. Enstemmig**

10. Salg av fellesareal kjeller i St. Jørgens vei 5

Fremmet av: Yousef Mohammad Tarshahani

Jeg vil gjerne fremme min søknad om å få kjøpe kjellerrommet under min leilighet.

Slik jeg ser det, er det mulig å bruke arealet under leiligheter nr.1004 eller nr 1002 til sykler, barnevogner og andre ting ved behov. I tillegg har vi også sykkelskur ute. For oppbevaring av barnevogner har vi et rom ved siden av hovedinngangen.

Ettersom jeg erfarer, er det solgt hele fellesareal i kjellere i andre blokker.

(Se vedlegg side 33)

Styrets innstilling

Forslagsstiller er et godt eksempel på en andelseier som vil ha godt nytte av utbygging av nærliggende fellesområder. Med to voksne og tre barn vil det være praktisk å utvide eksisterende leilighet, slik at man fortsatt kan bli boende i borettslaget. Generelt mener styret at slike utbygginger er en berikelse for borettslaget, ved at vi får flere leiligheter som er større enn 67 kvm.

Arealet i ønsket kjeller utgjør cirka 41 m² (Se vedlagte illustrasjon). Et ferdig utbygd areal med romdeling og ekstra isolasjon kan gi cirka 33-35 m² ekstra boareal.

I dag er dette et «Sykkelrom», og brukes til sykler og annen «mellomlagring». Se vedlagte bilder.

Styret kan dessverre ikke støtte ønsket utkjøp. Dette fordi et utkjøp vil frata samtlige beboere i oppgangen tilgang til fellesareal i kjeller. I oppgangen er det kun en (1) fellesbod, og ved et salg vil det ikke være noe areal igjen til beboerne.

Denne lamellblokken skiller seg fra flere andre blokker, ved at det er tilfluktsrom under St. Jørgens vei 3 og 5. Tilfluktsomrommet er areal som ikke er frigjort til eventuell bruksendring. Dermed har beboerne i disse to oppgangene mindre fellesareal til disposisjon for utkjøp.

Ved behandling av salg kjellerarealer på tidligere generalforsamling er et påpekt at det skal være felles bodareal i alle oppganger. Styret er også opptatt av at fellesskapet må ivareta nåværende og fremtidige beboere som kan ha ulike behov.

I dag brukes sykkelboder av alle typer beboere, både barnefamilier og andre med. Det oppbevares mye sykler, barnevogner, sportsutstyr og annet. Om vinteren er sykkelboder/fellesboder spesielt brukt til oppbevaring av sykler. Viktig er også beboernes mulighet for mellomlagring ved flytting, oppussing eller plassbehov om noe uforutsett skulle oppstå.

Ved befaring i St. Jørgens vei 5 ser vi at arealet er flittig brukt i dag sykler med mer. Selv om noe skal kastes i container, erfarer vi at dette eksemplifiserer at felles bodareal er nødvendig og viktig.

Tidligere har generalforsamlingen kun godkjent utkjøp av fellesarealer, hvor beboerne fortsatt har tilgang til minst en fellesbod i kjeller eller tilgang til tørkeloft (ved utkjøp loftsarealer).

Ved utkjøp av kjellerarealer i St. Jørgens vei 69 (ref. ekstraordinær generalforsamling desember 2020), måtte andelseier akseptere at ikke hele kjellerarealet kunne bli kjøpt. Dette for å sikre at beboerne har noe fellesrom i kjelleren. Påstanden fra forslagsstiller om at «det er solgt hele fellesareal i kjellere i andre blokker" er ikke korrekt.

Utvendig bod ved inngang til oppgangen har et areal cirka 2 kvm, og vil ikke kunne romme stor mer enn en større barnevogn. Dette ansees ikke som tilstrekkelig for å sikre dagens og fremtidige familier en praktisk hverdag.

Styret merker seg at forslagsstiller har "fått aksept" fra andre beboere i oppgangen på utkjøp av arealer. Styret finner dette underordnet.

I skissen fra forslagsstiller er det også inkludert arealer fra forslagsstillers kjellerbod, hvor det er tegnet inn trapp. Dette er heller ikke I tråd med utbyggingsveileder og praksis. Det er ikke akseptert at boder endres eller inkluderes ved utkjøp av arealer.

Styret har snakket med forslagsstiller om det kan være aktuelt å gjøre utkjøp av et mindre areal, slik at noe fellesareal kan opprettholdes. Til det er svaret nei da arealbehovet er større samt at kostnadene ved utbygging vil bli vesentlig større per kvadratmeter.

Styrets innstilling til vedtak:

Generalforsamlingen sier nei til salg av fellesarealer i St. Jørgens vei 5.

❌ **Ikke vedtatt. Forslaget falt med overveldende flertall. 7 for forslaget 32 mot**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Generalforsamlingen godkjenner salg av kjellerarealet i St. Jørgensvei 5
>
> Forslag til vedtak 2:
> Det ble fremmet et benkeforslag av forslagsstiller hvor han vil bruke mindre av arealet.

11. Valg av tillitsvalgte

Komiteen har avholdt 3 møter i rekrutteringsjobben inn mot nye styremedlemmer til valg i generalforsamlingen 7. mai. Det har vært avholdt dialog med styret for å få innspill på hvilke egenskaper og erfaring de kunne tenke seg inn i styret og hvilke egenskaper og erfaring de har i styret i dag. Dette har gitt oss verdifull informasjon for hva vi ideelt skulle rekruttere inn mot styret.

Det har vært lav interesse fra borettslaget for søking på stillingene og vi fikk bare inn 2 søknader på styreverv som var utlyst. Vi anbefaler at det gjøres en kartlegging i forkant av neste års generalforsamling for hva som skal til for å rekruttere inn flere kandidater til valg. Vi anbefaler at dette arbeidet starter etter generalforsamlingen og er en rapport til borettslaget med konkrete tiltakspunkter blir svart ut.

Det har ikke vært noen interesse rundt å stille til valgkomite for 2025 valget.

Medlemmer til styret

Valgkomiteens vurdering er at dagens styre består av medlemmer som innehar mye erfaring fra styreverv i borettslaget eller i forbindelse med annet styrearbeid. Målet er at styret skal dekkes med representanter som gjenspeiler beboerne i borettslaget og det er spesielt de eldre og yngre som ikke er godt nok representert. Det har derfor vært et ønske fra styret og valgkomiteen å ta hensyn til dette ved innstillingen.

Til denne generalforsamlingen var det utlyst 2 nye styremedlemmer vi skulle rekruttere og vi ønsker derfor å foreslå 2 kandidater til valg inn i styret.

Vi foreslår at Karine Kristiansen og Kristin Flood Strøm går inn som nye styremedlemmer. Vervet er for 2 år.

Forslaget er basert på de søknadene vi fikk inn og da det var eneste kandidater som søkte så har vi sett mer på erfaring og egenskaper. Dette er to kandidater som er glad i borettslaget og har god motivasjon for jobben som skal gjøres. Det er også to kandidater med erfaring fra styreverv tidligere. Begge kandidatene har sittet i borettslagets styret tidligere og den ene kandidaten har vært vara det siste året, men vært i styret da det ene styremedlemmet måtte trekke seg. Basert på intervju så opplever vi at begge kandidatene har gode egenskaper rundt kommunikasjon med beboere og har gode forslag på hvordan de ønsker å jobbe i grensesnittet med beboere. De har også gitt inntrykk av god motivasjon for oppgaven.

I forbindelse med valg så kan beboere i borettslaget komme med benkeforslag med andre kandidater. Det er ikke i vedtektene i borettslaget gitt føringer på dette inn mot valg av nye styremedlemmer. Benkeforslag kan derfor innmeldes i forkant av eller under Generalforsamlingen.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Karine Kristiansen

Kai Henning Larsen Nestad

Følgende stilte til valg:
Karine Kristiansen
Kai Henning Larsen Nestad
Lene Nilsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
2, vara Fredrik Karlsen
1,Vara Lene Nilsen

Følgende stilte til valg:
2, vara Fredrik Karlsen
1,Vara Lene Nilsen

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Christian Thomassen
Vegard Velle

Følgende stilte til valg:
Christian Thomassen
Vegard Velle

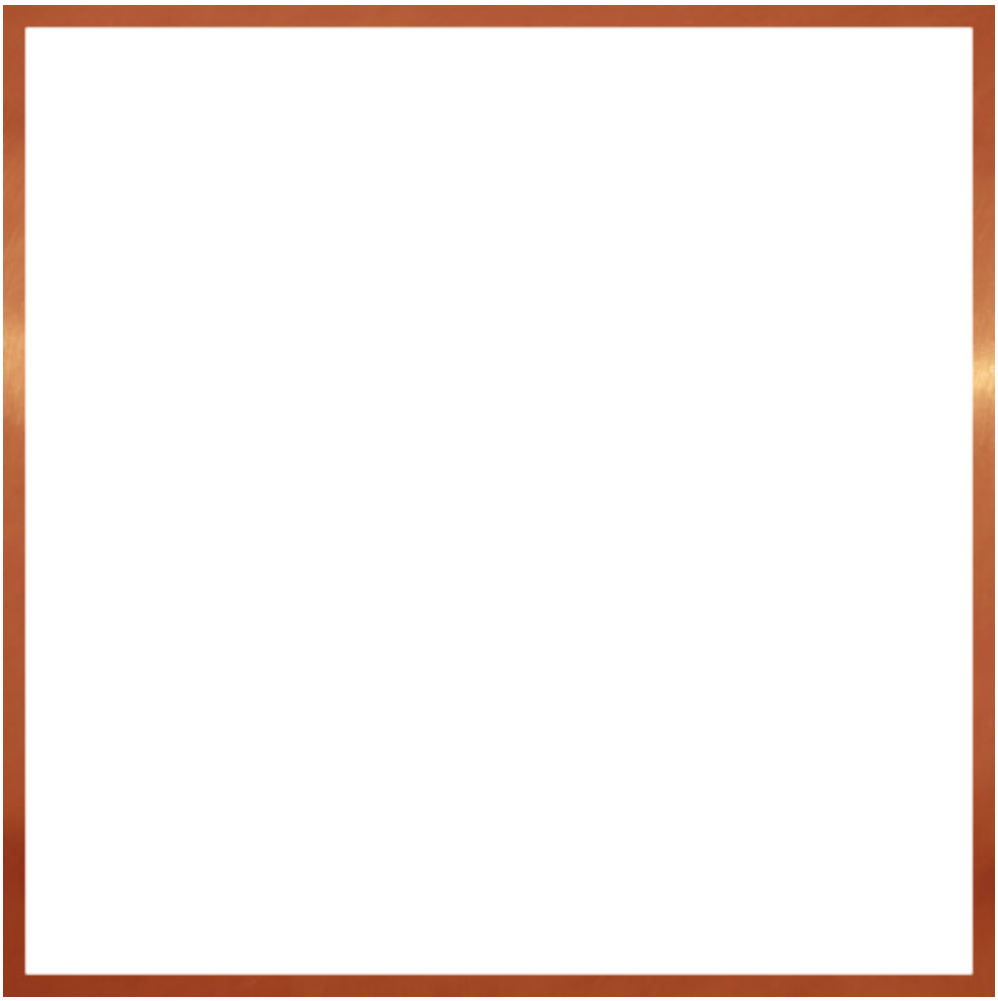
Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ingrid Pedersen
Monica Smedhaug

Følgende stilte til valg:
Ingrid Pedersen
Monica Smedhaug

13. Valg av valgkomite

> **Forslag til vedtak:**
> Leder Erlend Haugen, Monica Smedplass og Harald Aasen
>
> ✓ **Vedtatt.**



OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 72

Hovin Borettslag

Velkommen til årsmøte i Hovin Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

7. mai 2024 kl. 18:00, Vaskeriet, St. Jørgensvei 39.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Garantert betaling av felleskostander
8. Vedtektsendring vedrørende varamedlemmer
9. Vedtektsendring vedrørende rør i kjeller
10. Salg av fellesareal kjeller i St. Jørgens vei 5
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Hovin Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport-.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 462 000. Dette er en 5 % økning fra foregående år , hvor godtgjørelsen var kr 440 000.

Godtgjørelse til valgkomite for dens arbeid, foreslås fastsatt av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 462 000. Godtgjørelse til valgkomite settes til kr _____

Sak 7

Garantert betaling av felleskostander

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Obos Factoring AS, har levert en likviditetsgaranti, som i praksis innebærer at borettslaget får innbetalt alle felleskostnader samlet en gang hver måned. Dette uavhengig av når andelseier betaler sin husleiefaktura.

Obos har meddelt oss om at de fra 1. januar 2024 vil kreve et gebyr (premie) for denne tjenesten på 0,3 % av de totale felleskostnadene. For Hovin borettslag betyr dette en årlig merkostnad på cirka 93.000 kroner. Dette er basert seg på samlet husleie på cirka 31 millioner kroner.

Obos Factoring har informert styret i desember 2023 om at «det stort sett er mellom 3 og 16 personer som ikke har betalt felleskostnader ved forfall. Det meste er betalt innen 30 dager. Det er per november utestående 55.000 kroner i forfalte felleskostnader som er eldre enn 30 dager.»

Styret har vurderer de økonomiske konsekvensene for å være langt lavere enn kostnaden til tjenesten. Dersom dagens nivå på forsinket betaling av felleskostnader er gjengs i årene som kommer vil dette medføre et potensielt rentetap på rundt 2.500 kroner per år. Dersom betalingsproblemene i borettslaget øker, så vil et utestående beløp på 200.000 kroner utgjøre en årlig rentekostnad for borettslaget på rundt 10.000 kroner. Samtidig har borettslaget mulighet til å kreve renter på forsinket innbetaling.

Basert på kost/nytte vil en oppsigelse spare borettslaget for anslagsvis 90.000 kroner per år. For å spare penger i borettslaget vil styret foreslå at Hovin borettslag går til oppsigelse av «garantert betaling av felleskostnader» for Hovin borettslag med umiddelbar virkning.

En eventuell oppsigelse av en slik avtale må gjøres på en generalforsamling, ref. borettslagsloven §5-29.

Styrets innstilling
Hovin borettslag går til oppsigelse av betalingsgarantien fra Obos Factoring.

Forslag til vedtak
Hovin borettslag går til oppsigelse av betalingsgarantien fra Obos Factoring.

Sak 8

Vedtektsendring vedrørende varamedlemmer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ønsker at det skal utpekes et 1. og 2. varamedlem. Dette for at styret ikke skal trenge å beslutte hvilken vara som skal benyttes ved behov. Hvis vara skal benyttes vil styret først henvende deg til den første, deretter den andre.

Forslag til vedtak

Punkt 8.1 (1) i vedtektene endres som følger: "(1) Borettslaget skal ha et styre som skal består av styreleder og minst 2 høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer. Den vararepresentanten som får flest stemmer blir 1.varamedlem. Representanten med nest flest blir 2. varamedlem".

Sak 9

Vedtektsendring vedrørende rør i kjeller

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ønsker å vedtektsfeste at nyopprettede vann- og/eller avløpsrør fra beboer ikke skal føres ned eller ut i fellesarealer. Å føre rørene gjennom brannskiller har høye krav til branntetting. Ved å føre rørene ned i fellesarealene blir borettslaget også ansvarlig for rørene, og det innebærer at alt av oppgraderinger og vedlikehold tilfaller borettslaget. Styret ønsker ikke at denne kostnaden og økte risikoen skal tilfalle borettslaget. Praksis idag er at man ved forespørsel får et negativt svar fra styret på spørsmålet, men styret ønsker det eksplisitt uttrykt i vedtektene.

Forslag til vedtak

Det tillegges et nytt punkt i vedtektene som punkt 3 under 4-3. " (3) Det er ikke tillatt for andelseiere å flytte eller på annet vis etablere vann- og/eller avløpsrør utenfor leilighetens brannskiller."

Sak 10

Salg av fellesareal kjeller i St. Jørgens vei 5

Forslag fremmet av:
Yousef Mohammad Tarshahani

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Jeg vil gjerne fremme min søknad om å få kjøpe kjellerrommet under min leilighet.

Slik jeg ser det, er det mulig å bruke arealet under leiligheter nr.1004 eller nr 1002 til sykler, barnevogner og andre ting ved behov. I tillegg har vi også sykkelskur ute. For oppbevaring av barnevogner har vi et rom ved siden av hovedinngangen.

Ettersom jeg erfarer, er det solgt hele fellesareal i kjellere i andre blokker.

(Se vedlegg side 33)

Styrets innstilling

Forslagsstiller er et godt eksempel på en andelseier som vil ha godt nytte av utbygging av nærliggende fellesområder. Med to voksne og tre barn vil det være praktisk å utvide eksisterende leilighet, slik at man fortsatt

kan bli boende i borettslaget. Generelt mener styret at slike utbygginger er en berikelse for borettslaget, ved at vi får flere leiligheter som er større enn 67 kvm.

Arealet i ønsket kjeller utgjør cirka 41 m² (Se vedlagte illustrasjon). Et ferdig utbygd areal med romdeling og ekstra isolasjon kan gi cirka 33-35 m² ekstra boareal.

I dag er dette et «Sykkelrom», og brukes til sykler og annen «mellomlagring». Se vedlagte bilder.

Styret kan dessverre ikke støtte ønsket utkjøp. Dette fordi et utkjøp vil frata samtlige beboere i oppgangen tilgang til fellesareal i kjeller. I oppgangen er det kun en (1) fellesbod, og ved et salg vil det ikke være noe areal igjen til beboerne.

Denne lamellblokken skiller seg fra flere andre blokker, ved at det er tilfluktsrom under St. Jørgens vei 3 og 5. Tilfluktsomrommet er areal som ikke er frigjort til eventuell bruksendring. Dermed har beboerne i disse to oppgangene mindre fellesareal til disposisjon for utkjøp.

Ved behandling av salg kjellerarealer på tidligere generalforsamling er et påpekt at det skal være felles bodareal i alle oppganger. Styret er også opptatt av at fellesskapet må ivareta nåværende og fremtidige beboere som kan ha ulike behov.

I dag brukes sykkelboder av alle typer beboere, både barnefamilier og andre med. Det oppbevares mye sykler, barnevogner, sportsutstyr og annet. Om vinteren er sykkelboder/fellesboder spesielt brukt til oppbevaring av sykler. Viktig er også beboernes mulighet for mellomlagring ved flytting, oppussing eller plassbehov om noe uforutsett skulle oppstå.

Ved befaring i St. Jørgens vei 5 ser vi at arealet er flittig brukt i dag sykler med mer. Selv om noe skal kastes i container, erfarer vi at dette eksemplifiserer at felles bodareal er nødvendig og viktig.

Tidligere har generalforsamlingen kun godkjent utkjøp av fellesarealer, hvor beboerne fortsatt har tilgang til minst en fellesbod i kjeller eller tilgang til tørkeloft (ved utkjøp loftsarealer).

Ved utkjøp av kjellerarealer i St. Jørgens vei 69 (ref. ekstraordinær generalforsamling desember 2020), måtte andelseier akseptere at ikke hele kjellerarealet kunne bli kjøpt. Dette for å sikre at beboerne har noe fellesrom i kjelleren. Påstanden fra forslagsstiller om at «det er solgt hele fellesareal i kjellere i andre blokker" er ikke korrekt.

Utvendig bod ved inngang til oppgangen har et areal cirka 2 kvm, og vil ikke kunne romme stor mer enn en større barnevogn. Dette ansees ikke som tilstrekkelig for å sikre dagens og fremtidige familier en praktisk hverdag.

Styret merker seg at forslagsstiller har "fått aksept" fra andre beboere i oppgangen på utkjøp av arealer. Styret finner dette underordnet.

I skissen fra forslagsstiller er det også inkludert arealer fra forslagsstillers kjellerbod, hvor det er tegnet inn trapp. Dette er heller ikke I tråd med utbyggingsveileder og praksis. Det er ikke akseptert at boder endres eller inkluderes ved utkjøp av arealer.

Styret har snakket med forslagsstiller om det kan være aktuelt å gjøre utkjøp av et mindre areal, slik at noe fellesareal kan opprettholdes. Til det er svaret nei da arealbehovet er større samt at kostnadene ved utbygging vil bli vesentlig større per kvadratmeter.

Styrets innstilling til vedtak:

Generalforsamlingen sier nei til salg av fellesarealer i St. Jørgens vei 5.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner salg av kjellerarealet i St. Jørgensvei 5

Vedlegg

2. 20240424 VedleggSak10.pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Komiteen har avholdt 3 møter i rekrutteringsjobben inn mot nye styremedlemmer til valg i generalforsamlingen 7. mai. Det har vært avholdt dialog med styret for å få innspill på hvilke egenskaper og erfaring de kunne tenke seg inn i styret og hvilke egenskaper og erfaring de har i styret i dag. Dette har gitt oss verdifull informasjon for hva vi ideelt skulle rekruttere inn mot styret.

Det har vært lav interesse fra borettslaget for søking på stillingene og vi fikk bare inn 2 søknader på styreverv som var utlyst. Vi anbefaler at det gjøres en kartlegging i forkant av neste års generalforsamling for hva som skal til for å rekruttere inn flere kandidater til valg. Vi anbefaler at dette arbeidet starter etter generalforsamlingen og er en rapport til borettslaget med konkrete tiltakspunkter blir svart ut.

Det har ikke vært noen interesse rundt å stille til valgkomite for 2025 valget.

Medlemmer til styret

Valgkomiteens vurdering er at dagens styre består av medlemmer som innehar mye erfaring fra styreverv i borettslaget eller i forbindelse med annet styrearbeid. Målet er at styret skal dekkes med representanter som gjenspeiler beboerne i borettslaget og det er spesielt de eldre og yngre som ikke er godt nok representert. Det har derfor vært et ønske fra styret og valgkomiteen å ta hensyn til dette ved innstillingen.

Til denne generalforsamlingen var det utlyst 2 nye styremedlemmer vi skulle rekruttere og vi ønsker derfor å foreslå 2 kandidater til valg inn i styret.

Vi foreslår at Karine Kristiansen og Kristin Flood Strøm går inn som nye styremedlemmer. Vervet er for 2 år.

Forslaget er basert på de søknadene vi fikk inn og da det var eneste kandidater som søkte så har vi sett mer på erfaring og egenskaper. Dette er to kandidater som er glad i borettslaget og har god motivasjon for jobben som skal gjøres. Det er også to kandidater med erfaring fra styreverv tidligere. Begge kandidatene har sittet i borettslagets styret tidligere og den ene kandidaten har vært vara det siste året, men vært i styret da det ene styremedlemmet måtte trekke seg. Basert på intervju så opplever vi at begge kandidatene har gode egenskaper rundt kommunikasjon med beboere og har gode forslag på hvordan de ønsker å jobbe i grensesnittet med beboere. De har også gitt inntrykk av god motivasjon for oppgaven.

I forbindelse med valg så kan beboere i borettslaget komme med benkeforslag med andre kandidater. Det er ikke i vedtektene i borettslaget gitt føringer på dette inn mot valg av nye styremedlemmer. Benkeforslag kan derfor innmeldes i forkant av eller under Generalforsamlingen.

Roller og kandidater

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

- Karine Kristiansen

- Velges på møtet.

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

- Velges på møtet
- Velges på møtet.

Sak 12
Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

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

- Velges på møtet
- Velges på møtet.

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

- Velges på møtet
- Velges på møtet.

Sak 13
Valg av valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak
Valgkomite velges på møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marit Mia Malo Kværna	St.Jørgens Vei 63
Styremedlem	Magnus Gussgard	Sloreåsen 28 C
Styremedlem	Kari Mathisen *	St.Jørgens Vei 12
Styremedlem	Ingrid Ihle Pedersen	St.Jørgens Vei 32
Styremedlem	Christian Thomassen	St.Jørgens Vei 26
Varamedlem	Karine Heidi Kristiansen	St.Jørgens Vei 32
Varamedlem	Lene Nilsen	St. Jørgens Vei 27

*Styremedlem Kari Mathisen trakk seg fra styret november og ble erstattet av varamedlem Karine Heidi Kristiansen fra om med desember.

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Christian Thomassen	St.Jørgens Vei 26
Vegard Velle	St.Jørgens Vei 20
Varadelegert	
Karine Heidi Kristiansen	St.Jørgens Vei 32
Kari Mathisen	St.Jørgens Vei 12

Valgkomiteen

Frida Aurora Dahl	St.Jørgens Vei 17
Håvard Fandrem	St. Jørgens Vei 32
Erlend Konttorp Haugen	St.Jørgens Vei 23
Lise Helene Leroy Wilhelmsen	St.Jørgens Vei 53

Om Borettslaget

Vibbo
Vibbo er borettslaget informasjonskanal og finnes som egen app for beboere samt er tilgjengelig på https://www.vibbo.no/72. Her er informasjon om boligselskapet, fortløpende nyheter, andelseiers boforhold, vedtekter, husordensregler og anen nyttig informasjon for deg som andelseier. Du kan også endre innstillinger for mottak av nyheter/meldinger i app, e-post og sms.

Generelle opplysninger om Hovin Borettslag

Borettslaget består av 540 andelsleiligheter. Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Første innflytting skjedde i 1955. Tomten ble kjøpt i 1986.

Hovin Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950142898, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer er 122/148.

Hovin borettslag har to ansatte som utfører til sammen 2,0 årsverk i 2023.

Det er omsatt 55 andelsleiligheter i år 2023. Meglere og/eller andelseier som skal selge leiligheter kan kontakte forretningsfører for «Meglerpakke».

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

Styrets arbeid

Hilsen fra styreleder

Kjære beboere i Norges beste borettslag!

Dette året har gått forbi uten de store prosjektene. Det er fint å ha et roligere år, både for dere beboere og for oss i styret. Vi har hatt en jevn tilstrøm av beboersaker, men disse løses fortløpende. Vi har hatt noen reklamasjonssaker tilknyttet den siste rehabiliteringen. Disse har blitt videreformidlet til entreprenør og utbedres. Det har også vært noen utfordringer med el-bil laderne våre, men vi har nå landet på en god løsning dersom problemer oppstår. Det har også vært saker knyttet til trekk i pipe og ventilasjon. Styret har gjort noen tiltak for å utbedre der problemene har vært størst. Det er likevel utfordrende at det stadig pusses opp og monteres mekaniske avtrekk på bad og kjøkken. Vi har kartlagt problemområder og vi vil iverksette nødvendige tiltak.

Styret har jobbet med flere positive beboertiltak i året som har gått. Den nye flaggstang-plassen er snart ferdig og vil bli et møtepunkt med griller og sitteplasser. Det har også vært gjennomført flere beboermøter med sosiale avslutninger. Til slutt vil jeg nevne at vi har tatt for oss utbyggingssakene og hvordan man skal gå frem om man ønsker å bygge ut. Resultatet at dette arbeidet er en utbygningsveileder som er utarbeidet av Enerhaugen arkitekter. Retningslinjene for utbygging er også under revidering, slik at det skal bli enklere å forstå hva som forventes av de ulike aktørene i prosessen.

Styret ønsker dere en god sommer og håper at dere benytter fellesarealene i det flotte borettslaget vårt!

Nedenfor nevnes noen av sakene vi har jobbet med:

Vedlikeholdsplanen

OBOS prosjekt har på bestilling utarbeidet en ny vedlikeholdsplan for borettslaget. Denne tar for seg anbefalt vedlikehold de neste fem årene. Styret har fått en gjennomgang av planen, og den viste ingen store vedlikeholdsbehov. En av oppgavene som bør gjøres de kommende årene dreier seg om å bytte den øverste plasten langs husveggene for å hindre at overvann kommer inn i kjeller.

Planen viste også at det er småskader på bygningsmassen, som hakk, riss eller lignende. Alle vedlikeholdsbehovene er tenkt finansiert over driftsbudsjettet de neste årene. Beboere vil få en gjennomgang av vedlikeholdsplanen på et beboermøte til høsten 2024.

Plantekasser

Også i år er plantekassene delt ut, og små og store gartnere er i gang med plantingen. Dersom man ønsker kasse, kan man ta kontakt med styret på Mail. Hvis det ikke er ledige kasser, blir man blir satt på venteliste.

Piper og ventilasjon:

Tilsyn og feiing av piper og ildsted i Hovin Borettslag er gjennomført i januar/februar av Oslo-Brann og feievesen.

Styret minner om at lufteventiler skal være åpne i fyringssesongen og oppfordrer beboere til å sette seg inn i informasjon på Vibbo vedrørende fyring.

Styret har gjennomført spørreundersøkelse internt og har innhentet informasjon om mulige tiltak for å bedre trekk og ventilasjon i piper.

Dugnad

I 2023 ble Rusken 2023 (dugnad) arrangert i begynnelsen av mai. Da stilte mange entusiastiske beboere opp for rydding av søppel på plener, gater og veier. Etter at jobben var gjort, ble det servert pølser, is og brus på Vaskeriet. Styret takker alle som var med, og vi håper det også ga mulighet til å møte andre hyggelige naboer. Vi satser på et stort oppmøte også i 2024.

Containere

Etter avstemming blant beboerne ble det bestemt at det kun ble leid inn containere på våren i 2023. Disse ble plassert ut i begynnelsen av mai på ulike steder i borettslaget. Det var også plassert ut egne kasser for spesialavfall. Mange benyttet muligheten til å rydde i lofts- og kjellerboder.

Rydding i fellesarealer

Også i 2023 fikk vi mange tilbakemeldinger om at fellesarealer på loft og i kjellere blir brukt til å lagre/hensette private eiendeler og skrot. Styret og vaktmestere har også sjekket ut noen av blokkene og har registrert at det er overfylt enkelte steder. Dette er brudd på husordensreglene (§ 5 Fellesområdene – Kjeller og loft), og hensatte ting kan bli kastet uten at det varsles.

På et beboermøte i februar 2024 kom det inn forslag om at rydding av fellesarealene kanskje bør skje samtidig med at vi har containere utplassert, og at det da åpnes for at andre beboere i oppgangen kan kaste ting som ikke er merket. Dette stiller styret seg positiv til.

Beboermøter

Det er avholdt to beboermøter i perioden, 19. september 2023 og 22. januar 2024. Styret har positive erfaringer med møtene og mener det er viktig at andelseiere/beboere og styret har felles møteplasser for å utveksle informasjon og diskutere saker.

Det siste året har økonomi vært et spesielt viktig tema, grunnet prisvekst, økte kommunale avgifter og ikke minst renteøkningen som bidrar til økte kostnader for borettslaget. Andre temaer vi har vært innom; vaskeriet, sosialt, vedlikehold, pipeavtrekk, rydding kjellere/loft, søppel, nærmiljø samt informasjonssaker.

Beboermøtene har vært avsluttet med sosialt og god stemning. Det er ønskelig at beboermøter avholdes også fremover. Alle inviteres til å delta.

Utbyggingssaker

Borettslaget har utarbeidet en «veileder for utbygging av loft og kjeller i Hovin borettslag» ved hjelp av Enerhaugen Arkitektkontor. Dette etter tidligere beslutning på generalforsamling om å åpne for loft- og kjellerutkjøp samt påfølgende erfaringer.

Formål er å gi en premissgivende veiledning for beboere som vurderer eller planlegger å bygge ut tilstøtende loft eller kjeller, samtidig som den sikre en enhetlig behandling av kommende byggesaker. Veilederen anviser på prinsipielt nivå hvilke arealer som kan bygges ut og hvilke forhold som må ivaretas. Veilederen er behandlet som forhåndskonferanse hos Oslo kommune ved plan- og bygningsetaten, med saksnummer 202316845, februar 2024. En rammeavklaring hos kommunen bidrar til en felles forståelse for hvilke kvaliteter som må ivaretas på prinsippielt nivå.

Siste års erfaringer fra utbyggingssakene inkluderes også i revisjon av "retningslinjer for utbygging", som kommer våren 2024. Revisjonen har mer informasjon rundt ansvar, krav og ulike gjøremål for partene – for å ivareta både andelseiere og borettslaget som helhet.

Aktuelle utbyggingssaker 2023 til april 2024:

- STJ05 loft – utbygging ferdig desember 2023
- STJ16 loft – utbygging ferdig mars/april 2024
- STJ18 kjeller – utbygging startet 2021, mangler ferdigstilling (per 1. april)
- STJ20 kjeller – ombygging og søknad bruksendring, ferdig mars 2024
- STJ23 kjeller – utbygging startet januar 2024
- STJ31 kjeller – godkjent generalforsamling mai 2023. Forventet byggestart 2024.
- STJ69 kjeller – ferdigattest 2022. Bygging nytt baderom vår/sommer 2024.

Det er i tillegg gjort befaringer på fem andre adresser for å vurdere mulige loft- og kjellerutbygginger. Informasjon om utbyggingene er tilgjengelig hos Plan- og bygningsetaten: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/.

Økonomi

Norges banks renteøkninger har medvirket til økte kostnader for borettslaget. For borettslaget har det vært viktig å drifte borettslaget forsvarlig. Økonomi og status har derfor vært tema ved flere av styremøtene, inkludert gjennomgang av likviditet og forbruk/kostnader. Økonomi og husleieøkning har også vært kommunisert på beboermøter samt via Vibbo.

I 2023 ble det gjennomført økning av husleien på 15 % den 1. mars og 1. september som tidligere kommunisert grunnet takrenovering og renteøkninger. For år 2024 er husleien økt 8 % fra 1. mars, grunnet generell prisvekst og vedvarende høy rente. Heldigvis har det ikke vært større vedlikeholdsbehov eller akutte tiltak som har krevd vesentlig forbruk av midler i kalenderåret 2023.

Styret har sjekket priser på forsikringer, uten at det har avhjulpet. Styret foreslår også et kostnadsbesparende tiltak knyttet til «garantert betaling av felleskostnader». Styret ønsker også at våre vaktmestere står for mye av det mindre vedlikeholdet, inkludert uteområder, fremfor å leie inn eksterne firmaer som i mange tilfeller kan være fordyrende.

Nærmiljø og Hovinbyen

Borettslaget er et av byens triveligste når det gjelder ute- og nærmiljøer. Dette må borettslaget ivareta også i tiden fremover. Det er flere planarbeider som forteller oss om utviklingen i nærmiljøet, inkludert:

- Strategisk plan for Hovinbyen, vedtatt av Oslo Bystyre 20.06.2018
- Planprogram (PP) med VPOR Hasle og Valle Hovin, vedtatt av Oslo bystyre 16.12.2020.

Planene omhandler blant annet forventede endringer i områdene i vest, retning tennissenteret, mot nord (industriområdet) samt Vallefeltet. Noen tiltak kan være om 20 år, mens noen tiltak antakelig vil skje i nær fremtid.

Vålerenga Kultur- og Idrettspark AS har november 2023 ønsket en planforhåndskonferanse med Oslo kommune, for videre utbygging av fotballområdet inkludert nytt klubbhus. Styret mottok flere innspill fra beboere under beboermøtet i januar 2024, hvor det ble gitt uttrykk for viktigheten av å ivareta beboernes trivsel, med hensyn til blant annet økt støy og trafikk i St. Jørgens vei.

Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten har gjennomført møtet med Vålerenga og det foreligger referat. Det er samtidig publisert nytt forslag med plantegninger for Valle Hovin som kan leses på: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/docdet.asp?jnr=2024522081

Styret vil følge med planarbeider samt delta på Hovinbykonferansen 2024, som arrangeres av Oslo kommune 18.-19. april 2024.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, inntekter og kostnader, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik
Driftskostnadene ble ca. 787.000 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak mindre aktivitet i forhold til vedlikehold. Rentekostnadene endte 420.000 kroner høyere enn budsjettert. Salg av fellesarealer til fire andelseiere utgjør 997.000 i positivt bidrag, men justeringer knyttet til fellesgjeld vil først være gjennomført først i 2024.

Resultat
Årets resultat er 710.000 kroner bedre enn budsjettert. Resultatet vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. Per 31.12 tilsvarer dette cirka 15.200 kroner per andelsleilighet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

Vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 800 000 til større vedlikehold som omfatter blant annet lekeplass og gartnerarbeider. Dette er samme budsjettnivå som foregående år.

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
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men forutsetter at strømstøtten opprettholdes ut år 2024 som vedtatt av regjeringen. 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 Hovin Borettslag. Totalt er økningen 20,7 %.

Lån og renter
Hovin Borettslag har lån i OBOS. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Rentekostnadene ventes å være høyere i 2024 enn år 2023. For år 2024 er rentekostnaden beregnet ut fra en gjennomsnittlig styringsrente på 4,5 % fra Norges bank. Sammenlignet med år 2022 er rentekostnadene for borettslaget økt fra 3,6 millioner til budsjett på 8,6 millioner kroner.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret øker med 5,3 %
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.03.2024. Det er ikke planlagt flere økninger før neste år, hvor det igjen vil være årlige justeringer.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Hovin Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hovin Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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, 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.

Oslo, 16. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

HOVIN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 142 898, KUNDENR. 72

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**9 874 622**	**33 184 656**	**9 874 622**	**8 222 751**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 720 578	-54 042 274	4 011 000	5 158 957
Tilbakeføring av avskrivning	17	518 668	283 373	142 000	300 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	17	-802 158	252 389	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån		0	36 500 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-6 071 357	-6 300 621	-6 669 000	-5 910 000
Innsk. øremerk. bankkto		-17 602	-2 900	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 651 871**	**-23 310 034**	**- 2 516 000**	**-451 043**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**8 222 751**	**9 874 622**	**7 358 622**	**7 771 708**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	10 334 317	18 117 012
Kortsiktig gjeld	-2 111 565	-8 242 390
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**8 222 751**	**9 874 622**

HOVIN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 142 898, KUNDENR. 72

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	26 250 268	21 308 757	27 133 000	31 434 957
Andre inntekter	3	1 231 812	395 210	200 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**27 482 080**	**21 703 967**	**27 333 000**	**31 434 957**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 666 464	-1 544 081	-1 800 000	-1 800 000
Styrehonorar	5	-420 000	-420 000	-420 000	-462 000
Avskrivninger	17	-518 668	-283 373	-142 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-24 625	-23 375	-20 000	-20 000
Andre honorarer		0	-80 000	-100 000	0
Forretningsførerhonorar		-727 480	-698 160	-725 000	-766 000
Konsulenthonorar	7	-457 671	-275 895	-150 000	-200 000
Kontingenter		-108 000	-108 000	-108 000	-108 000
Drift og vedlikehold	8	-1 226 503	-59 476 774	-3 000 000	-2 800 000
Forsikringer		-977 643	-864 530	-935 000	-1 170 000
Kommunale avgifter	9	-5 202 602	-4 366 079	-5 075 000	-6 050 000
Ladekostnader EL-bil		-52 044	0	0	-50 000
Andre anlegg	10	-262 695	-279 402	-300 000	-200 000
Energi/fyring		-406 889	-659 481	-600 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 043 364	-1 008 435	-1 000 000	-1 100 000
Andre driftskostnader	11	-2 493 843	-2 159 250	-2 000 000	-2 300 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-15 588 491**	**-72 246 834**	**-16 375 000**	**-17 776 000**
DRIFTSRESULTAT		**11 893 589**	**-50 542 868**	**10 958 000**	**13 658 957**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	194 086	128 628	0	100 000
Finanskostnader	13	-7 367 097	-3 628 035	-6 947 000	-8 600 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-7 173 011**	**-3 499 407**	**-6 947 000**	**-8 500 000**
ÅRSRESULTAT		**4 720 578**	**-54 042 274**	**4 011 000**	**5 158 957**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-54 042 274		
Reduksjon udekket tap		4 720 578	0		

HOVIN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 142 898, KUNDENR. 72

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	42 665 720	42 665 720
Tomt		2 740 100	2 740 100
Andre varige driftsmidler	17	2 996 911	2 713 422
Miljøbankkonto, øremerket		831 007	581 827
SUM ANLEGGSMIDLER		**49 233 738**	**48 701 069**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		95 316	184 319
Driftskonto OBOS-banken		5 093 052	10 514 209
Driftskonto OBOS-banken II		7 665	7 665
Skattetrekkskonto OBOS-banken		65 741	68 579
Sparekonto OBOS-banken		5 072 543	7 342 240
SUM OMLØPSMIDLER		**10 334 317**	**18 117 012**
SUM EIENDELER		**59 568 055**	**66 818 080**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 540 * 100		54 000	54 000
Udekket tap	18	-107 549 261	-112 269 839
SUM EGENKAPITAL		**-107 495 261**	**-112 215 839**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	161 752 645	167 824 002
Borettsinnskudd	20	2 388 600	2 388 600
Avsetning bomiljøtiltak	21	810 505	578 927
SUM LANGSIKTIG GJELD		**164 951 750**	**170 791 529**

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		414 307	6 039 424
Skyldige offentlige avgifter	22	123 571	124 284
Påløpte renter		753 613	32 645
Påløpte avdrag		464 770	0
Påløpte kostnader		0	1 853 159
Annen kortsiktig gjeld	23	355 304	192 878
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 111 565**	**8 242 390**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**59 568 055**	**66 818 080**
Pantstillelse	24	253 926 200	253 926 200
Garantiansvar			

Oslo, 12,03.2024
Styret i Hovin Borettslag

Marit Mia Malo Kværna/s/ Magnus Gussgard/s/

Ingrid Ihle Pedersen/s/ Christian Thomassen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	25 294 328
Parkeringsleie	651 600
Leie garasje	175 600
Lokaler	132 440
Garasjeleie	50 400
Eiendomsskatt	18 852
Andre overfør./anvendelser eiendomsskatt	-18 852
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**26 304 368**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-45 800
Ladeplass	-8 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**26 250 268**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Kjøp av fellesareal	997 000
Tilskudd Direktoratet for Samfunnssikkerhet og beredskap	91 685
Innbetaling sykkelparkering	75 478
Nøkler og annet	16 000
Utleie av vaskeriet	51 650
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 231 812**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 043 084
Overtid	-126 940
Annen lønn, ikke feriepenger	-6 000
Påløpte feriepenger	-155 304
Arbeidsgiveravgift	-252 399
Pensjonskostnader innskudd	-26 797
AFP-pensjon	-16 410
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 211
Yrkesskadeforsikring	-5 870
Arbeidsklær	-32 449
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 666 464**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjons-ordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 420 000. I tillegg har styret med ansatte fått dekket møtemat og sosial forpleining for kr 21 892, jf. noten om andre driftskostnader

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 24 625.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-18 938
OBOS Prosjekt AS	-81 798
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-60 138
Andre konsulenthonorarer	-296 797
SUM KONSULENTHONORAR	**-457 671**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Aktiverte kostnader i balansen	283 312
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**283 312**
Drift/vedlikehold bygninger	-642 614
Drift/vedlikehold VVS	-105 457
Drift/vedlikehold elektro	-259 728
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-281 683
Drift/vedlikehold heisanlegg	-47 852
Drift/vedlikehold brannsikring	-110 701
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-26 276
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 504
Egenandel forsikring	-32 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 226 503**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-36 790
Vann- og avløpsavgift	-3 422 124
Feieavgift	-55 335
Renovasjonsavgift	-1 688 353
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-5 202 602**

NOTE: 10

ANDRE ANLEGG

KOSTNADER ANDRE ANLEGG

Fjernvarme	-459 356
Elektrisk energi	-4 267
À konto innbetaling	200 928
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	**-262 695**
SUM ANDRE ANLEGG	**-262 695**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-202 336
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-55 897
Diverse leiekostnader/leasing	-299 169
Verktøy og redskaper	-37 564
Telefon-/kontormaskiner	-30 718
Driftsmateriell	-124 716

Vakthold	-393 949
Renhold ved firmaer	-1 020 320
Andre fremmede tjenester	-75 613
Kontor- og datarekvisita	-150
Trykksaker	-3 427
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 738
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 160
Andre kostnader tillitsvalgte	-21 892
Andre kontorkostnader	-46 956
Telefon, annet	-41 958
Porto	-1 120
Drivstoff biler, maskiner osv.	-47 348
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-32 585
Bank- og kortgebyr	-3 064
Velferdskostnader	-48 164
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 493 843**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	21 544
Renter av sparekonto i OBOS-banken	172 427
Andre renteinntekter	115
SUM FINANSINNTEKTER	**194 086**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 130 781
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-723 751
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 784 169
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-728 184
Renter på leverandørgjeld	-212
SUM FINANSKOSTNADER	**-7 367 097**

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1956	22 177 400
Oppskrevet 1972	2 119 420
Tilgang 2008	8 000 000
Tilgang 1999	10 368 900
SUM BYGNINGER	**42 665 720**

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.122/bnr.148
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
REHABILITERING

Prosjektledelse	1 828 823
Andre konsulent honorar	12 875
Bygningsgebyr	40 440
Hovedentreprenør III	103 528 952
Piperehabilitering	12 793 640
Kostnadsføring prosjekt	-118 204 731
FØRT UTEN K9-KODE	0

NOTE: 16
LEILIGHETER
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-810 505
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-810 505**

NOTE: 17
VARIGE DRIFTSMIDLER

Diverse		
Tilgang 2019	21 814	
Avskrevet tidligere	-21 813	
		1
Løvsuger		
Tilgang 2021	92 500	
Avskrevet tidligere	-14 315	
Avskrevet i år	-13 214	
		64 971
Maskiner		
Tilgang 2005	100 039	
Avskrevet tidligere	-100 039	
		0
Vikeplog		
Tilgang 2019	68 750	
Avskrevet tidligere	-36 829	
Avskrevet i år	-9 821	
		22 100
Sandspreder		
Tilgang 2001	33 743	
Avskrevet tidligere	-33 743	
		0
Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2014	112 500	

Avskrevet tidligere	-91 875	
Avskrevet i år	-11 250	
		9 375
Tilhenger nr. 2		
Tilgang 2023	32 938	
Avskrevet i år	-3 294	
		29 644
Wille Snøskuffe		
Kostpris	1	
		1
WILLE VANNTANK		
Kostpris	1	
		1
Grill		
Tilgang 2023	104 220	
Avskrevet i år	-12 159	
		92 061
Hagemøbler		
Tilgang 2021	495 000	
Avskrevet tidligere	-74 250	
Avskrevet i år	-49 500	
		371 250
Lekeapparat		
Tilgang 2016	57 513	
Avskrevet tidligere	-35 944	
	-5 751	
		15 818
Lekeplass		
Tilgang 2017	238 647	
Avskrevet tidligere	-127 280	
Avskrevet i år	-23 865	
		87 502
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2023	665 000	
Avskrevet i år	-221 666	
		443 334
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2020	22 250	
Avskrevet tidligere	-9 117	
Avskrevet i år	-6 521	
		6 612
Styretavle		
Tilgang 2019	418 700	
Avskrevet tidligere	-272 155	
Avskrevet i år	-83 740	
		62 805
Sykkelbod		

Kostpris	755 802	
Tilgang 2021	1 443 799	
Avgang 2022	-252 389	
Avskrevet tidligere	-77 888	
Avskrevet i år	-77 888	
		1 791 436
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2 996 911**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-518 668**

NOTE: 18

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: 19

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-12 500 000	
Nedbetalt tidligere	-13 092 682	
Nedbetalt i år	604 813	
		-24 987 869

OBOS Banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2021	-24 657 198	
Nedbetalt tidligere	6 813 134	
Nedbetalt i år	3 321 284	
		-14 522 780

OBOS Banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2021	-110 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 030 863	
Nedbetalt i år	1 870 561	
		-106 098 576

OBOS-Banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-16 500 000

Nedbetalt tidligere	81 881	
Nedbetalt i år	274 699	
		-16 143 420
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-161 752 645**

NOTE: 20

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1956	-2 388 600
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 388 600**

NOTE: 21

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-810 505
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-810 505**

NOTE: 22

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-65 741
Skyldig arbeidsgiveravgift	-57 830
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-123 571**

NOTE: 23

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-155 304
Midlertidig deposita	-200 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-355 304**

NOTE: 24

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 388 600
Pantelån	161 752 645
Påløpte avdrag	464 770
TOTALT	**164 606 015**

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

Bygninger	42 665 720
Tomt	2 740 100
TOTALT	**45 405 820**

Annen informasjon om borettslaget

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 Rehabilitert tak og piper

2020 Rehabilitert bunnledningene**.**

2018 Branntettet samtlige sluk i boligselskapet.

2017 Vindu- og balkongdørutskifting. Selve utskiftingen ble igangsatt i januar 2017 og bleferdigstilt på våren 2018.

2016 Takbryggene på ytterpunktene av bygningene i St. Jørgens vei 1-7, 9-13, 15-21, 23-29, 31-37, 41-47 og 49-55 hadde ikke tilstrekkelig sikring. Disse fikk nye takbrygger med rekkverk.

2016 Oppgangene i St. Jørgens vei 9, 10, 11, 12, 13, 14, 23, 25, 27 og 29 manglet takutspring, disse ble ferdigstilt februar 2016.

2015 Utskiftning av alle avfallsbrønnene i borettslaget

2014 Bytte av tak i nr. 67-69 og 71-73. Utbygging av fibernett.

2013 Utskiftning av ytterdører. Branntiltak i nr 32. Tilstandsvurdering av tak.

2012 Utskiftning av inngangsdører til leilighetene. Ny varmepumpe til fyren i nr. 32.
Oppgradering av flaggstangplass og lekeplass.
Fornyelse av skjøtselavtale. Utvikling av vedlikeholdsrapport. Vedlikehold avfallsbrønner

2011 Oppgradering av heisen i nr 32. Ombygging av vaskeriet til forsamlingshus. Sikring av glasstak over øverste balkong. Brannsikring, nye røykvarslere og brannslukningsapparat til alle leilighetene, redningsliner til leilligheter over 12 meter.

2010 Bytte av porttelefoner. Bytte til branndører til loftsrom og i kjeller. Asbestsanering i leilighetene.

2009 Maling av oppganger og installering av nye postkasser.

2008 Nytt avfallssystem i form av nedgravde avfallsbrønner. Nye lysmaster langs gangveien mot Hasle torg. Nedgraving av høyspentkabel ved friområdet øst for borettslaget.

2007–2008 Sluttføring av Utomhus fase 2 / Opparbeiding av nye parkeringsplasser / Opprusting av lekeplass / Pussing og maling av fasader på garasjer i nr. 10. 12 og 14.

2006 Skiftet ut låssystemer i borettslaget (mai 2006) / Sluttføring av Utomhus fase I inklusive beplantning av hekk og stauder i inngangssonene, ny hekk og inngjerding mot Grenseveien / Igangsetting av Utomhus fase II

2005 Sluttført maling av vindusrammer

2004 Ferdigstilling av nytt elektrisk anlegg i fellesarealer / Utomhusplan fase I igangsatt, oppgradering av alle inngangssoner (fase I) består av inngangsparti i skifer/granitt, nye benker og sykkelstativ / Maling av vindusrammer fortsatte, sluttført i 2005.
2003 Maling av vindusrammer ble påbegynt, arbeidet fortsatte i 2004 / Nytt elektrisk anlegg i fellesarealer. Arbeidet ble påbegynt i desember 2003 og ferdigstilt 2004. Innebærer sensorstyrt lys i trappeløp og inngangsparti. Lys til kjellere styres gjennom en hovedbryter ved dør, samme gjelder loft. / En rekke piper har blitt modifisert for å hindre røyknedslag / Utbedring av heis nr. 32

2002 Rehabilitering av gavlpiper / Montert dekkplater over alle kjellervinduer (hindrer rotteplager og innbrudd) / Elektrisk anlegg skiftet i kjeller St. Jørgens vei 14 og 6

2001 Forprosjekt - Utomhusplan

1999–2000 Oppgradering av kabel-TV-anlegget.

1996–1998 Etterisolering av fasadene og forblending med tegl / Større reparasjoner av tak og ferdigstilling av resterende piper (eks. gavlpiper), samt utskifting av takluker / Elektrisk anlegg inn til alle leilighetene trukket om / Uttrekksledninger/rør for kloakk skiftet

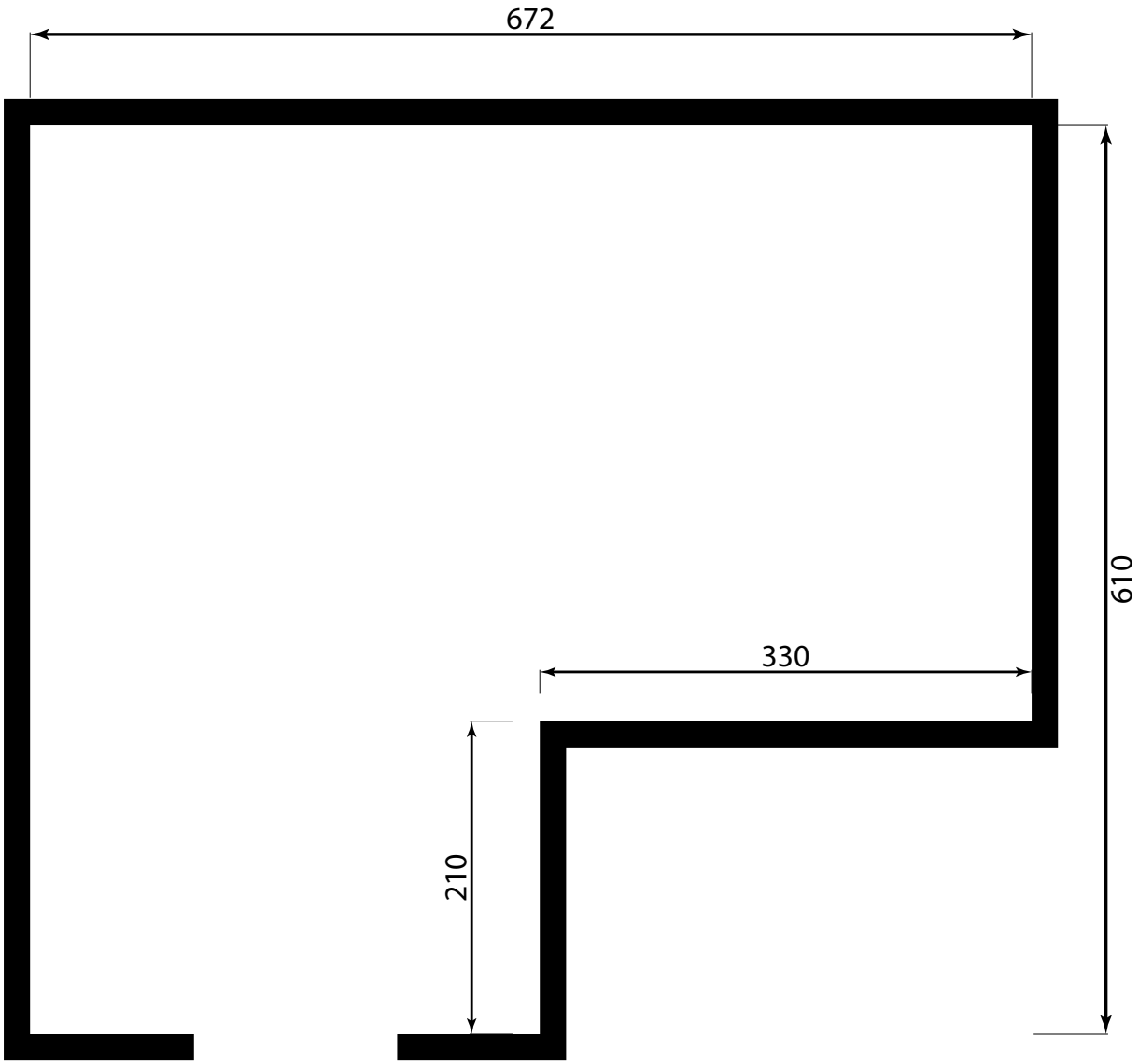
1996–2001 Rehabilitering av baderommene. Avsluttet medio 2001

1992–1993 Montering av nye balkonger / Stigeledninger for strøm skiftet ut / Reparasjon av piper påbegynt

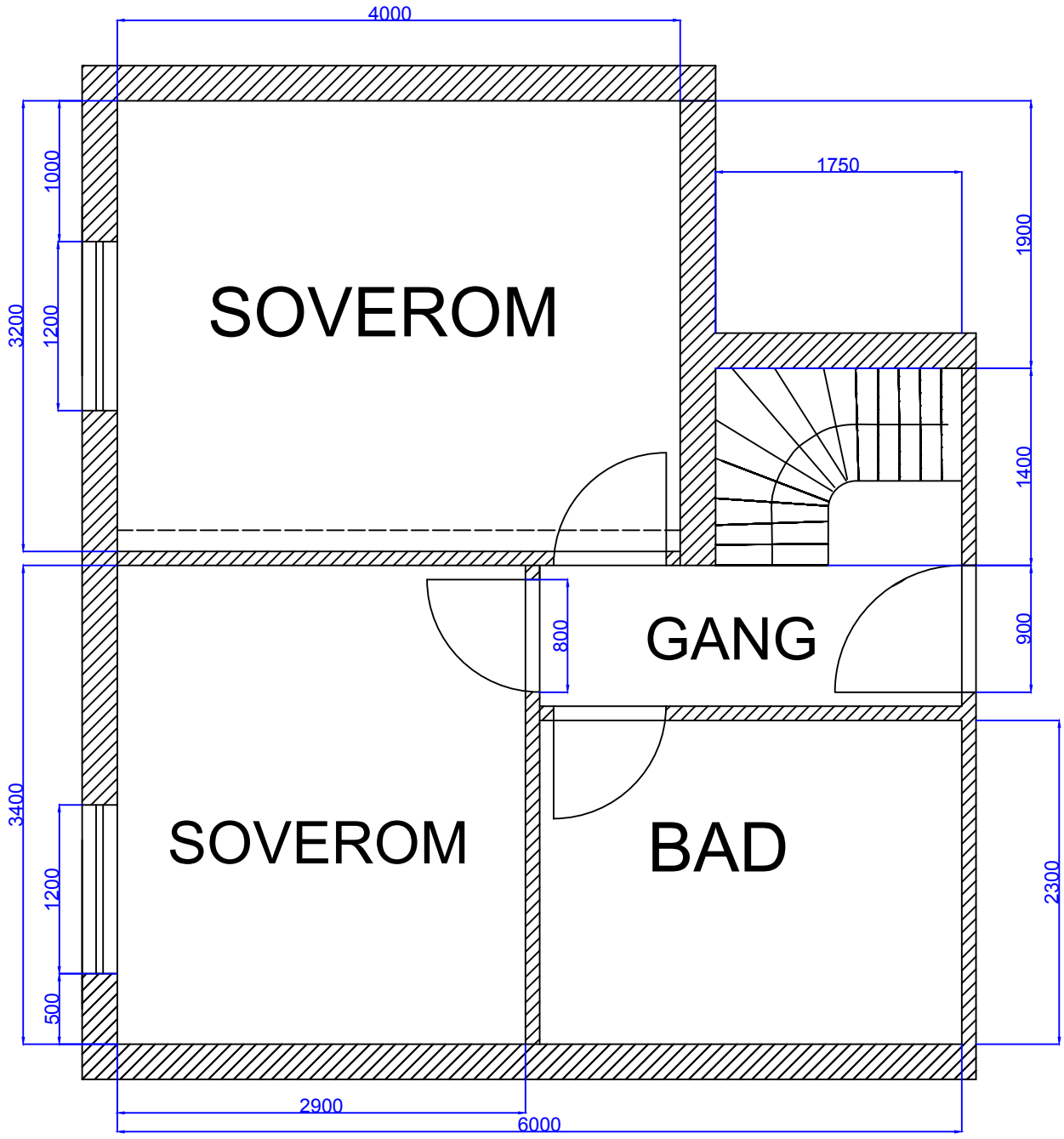
1992 Asfaltering av stikkveier og montering av belysning

Vedlegg sak 10 - Salg av fellesareal kjeller i St. Jørgens vei 5

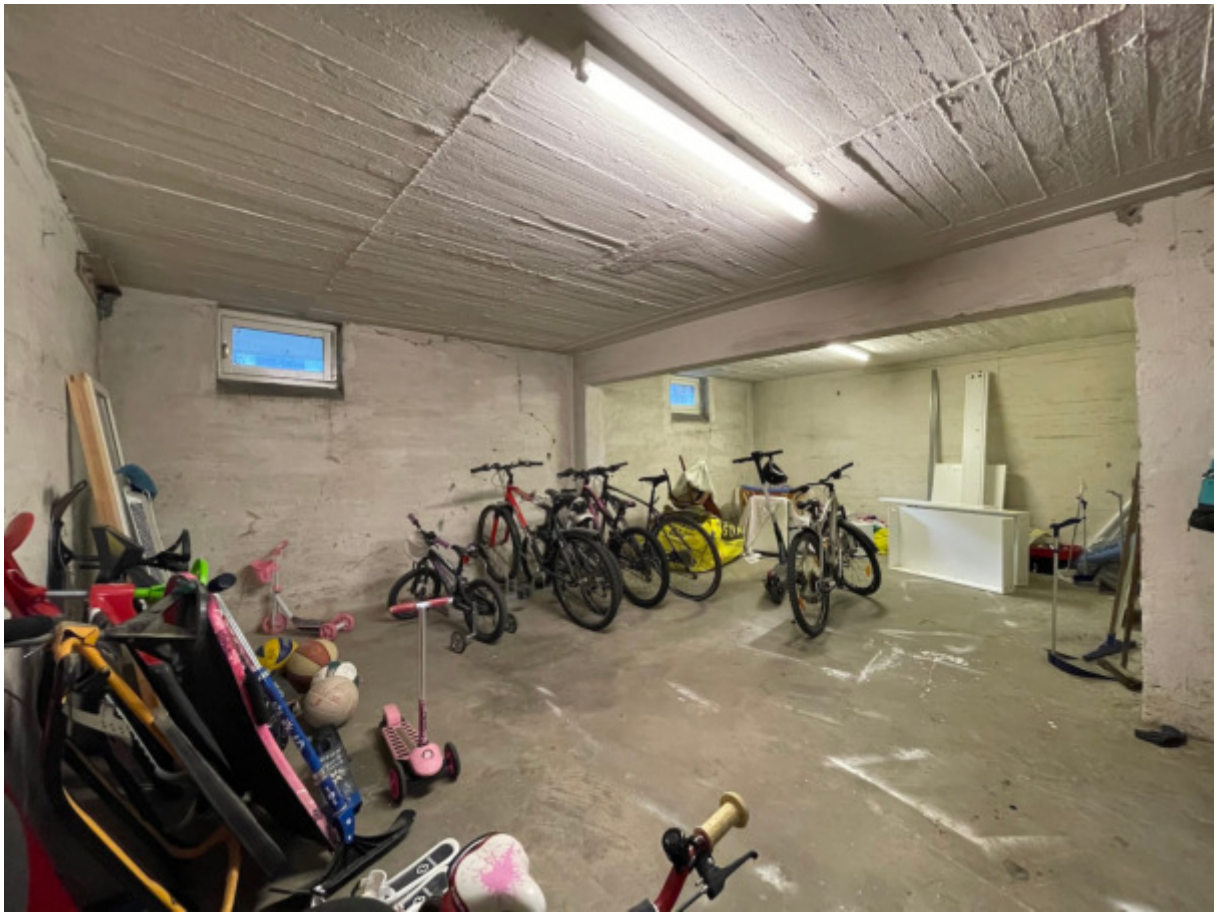
Skisse over kjellerareal (v/Styret)



Skisse på mulig utbygging fra forslagsstiller







Navn: Yousef Tarshahani.

Kjøp av deler av fellesarealer – St. Jørgens vei 5

Jeg vil gjerne kjøpe sykkelbod på grunn av vi er en familie på fem, to voksne og to ungdomer og et barn, som per nå bor trangt og behovet for større plass er nå markant

Jeg vil gjere få deres mening:

Navn	Engi	Ungi
Trym K. Berge	Trym K. Berge	
Thinesh Thevi	Thinesh	
FREDRIK KARLSEN		
MONIKA MOREL	M Morel	
LINE KICKEBY	Line Kickeby	
Ingrid Soto	Ingrid Soto	

Takk

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 7.05.24
Selskapsnummer: 72 **Selskapsnavn:** Hovin Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

TEGNINGER OG FERDIGATTESTER

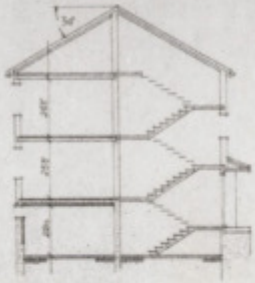
22 AUG. 1980

1507

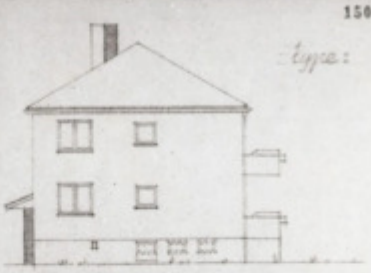
Type: D



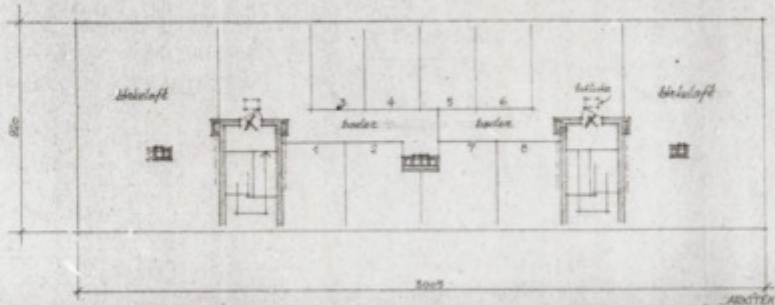
mot nyugat/-öst



snitt



mot napkelet/-west



APPROVED

13! dobra, mert pója for skyttelrom kl. 24.-

4

Hovin, Blokk 24, 25

LOFTSPLAN, SNITT, GAVLER, M. 1:100,

ARKITEKTENE ✦ RØYMAN ✦ TVETEN ✦ COLBJØRNSEN ✦ M.N.A.L.

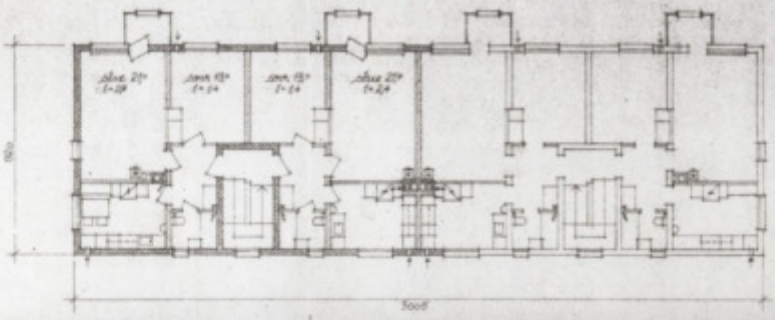
OBOS-72-1142

1507

Type: D



mot sydvest/-nordøst



etasjeplan

APPROVED

13! dobra, mert pója for skyttelrom kl. 24.-

Hovin, Blokk 24, 25

ETASJEPLAN, — FASADE, — M. 1:100,

ARKITEKTENE ✦ RØYMAN ✦ TVETEN ✦ COLBJØRNSEN ✦ M.N.A.L.

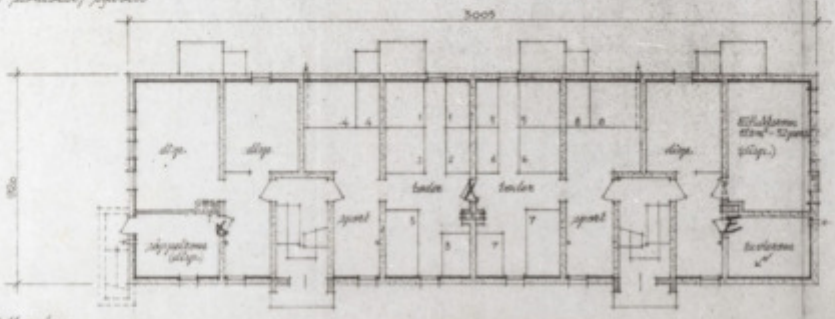
OBOS-72-1141

1507

Type: D



mot nordvest/sydvest



APPROVED

13! tilfluktsrom bare i blokk 25
skyttelrom " " 24

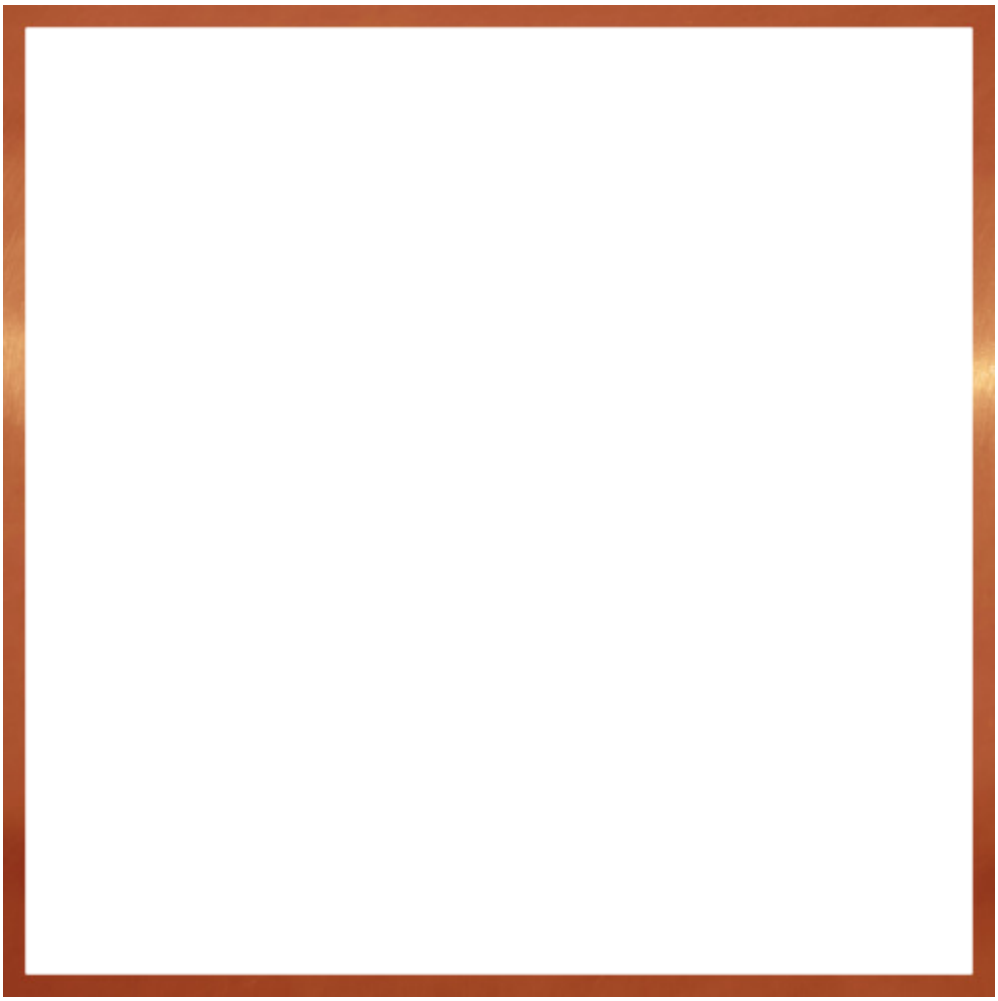
71

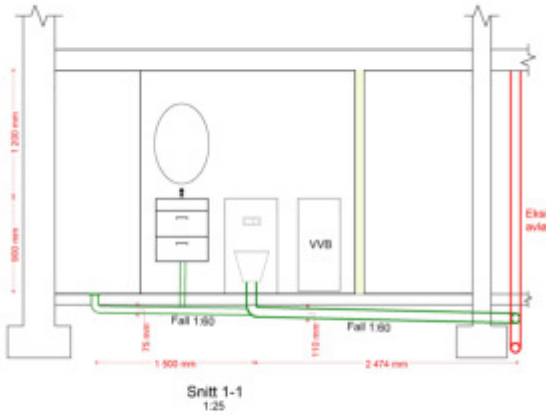
Hovin, Blokk 24, 25

KJELLERPLAN, — FASADE, — M. 1:100

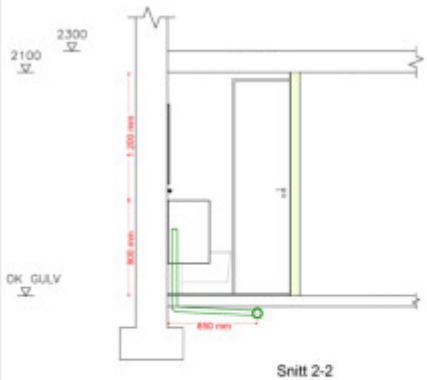
ARKITEKTENE ✦ RØYMAN ✦ TVETEN ✦ COLBJØRNSEN ✦ M.N.A.L.

OBOS-72-1140

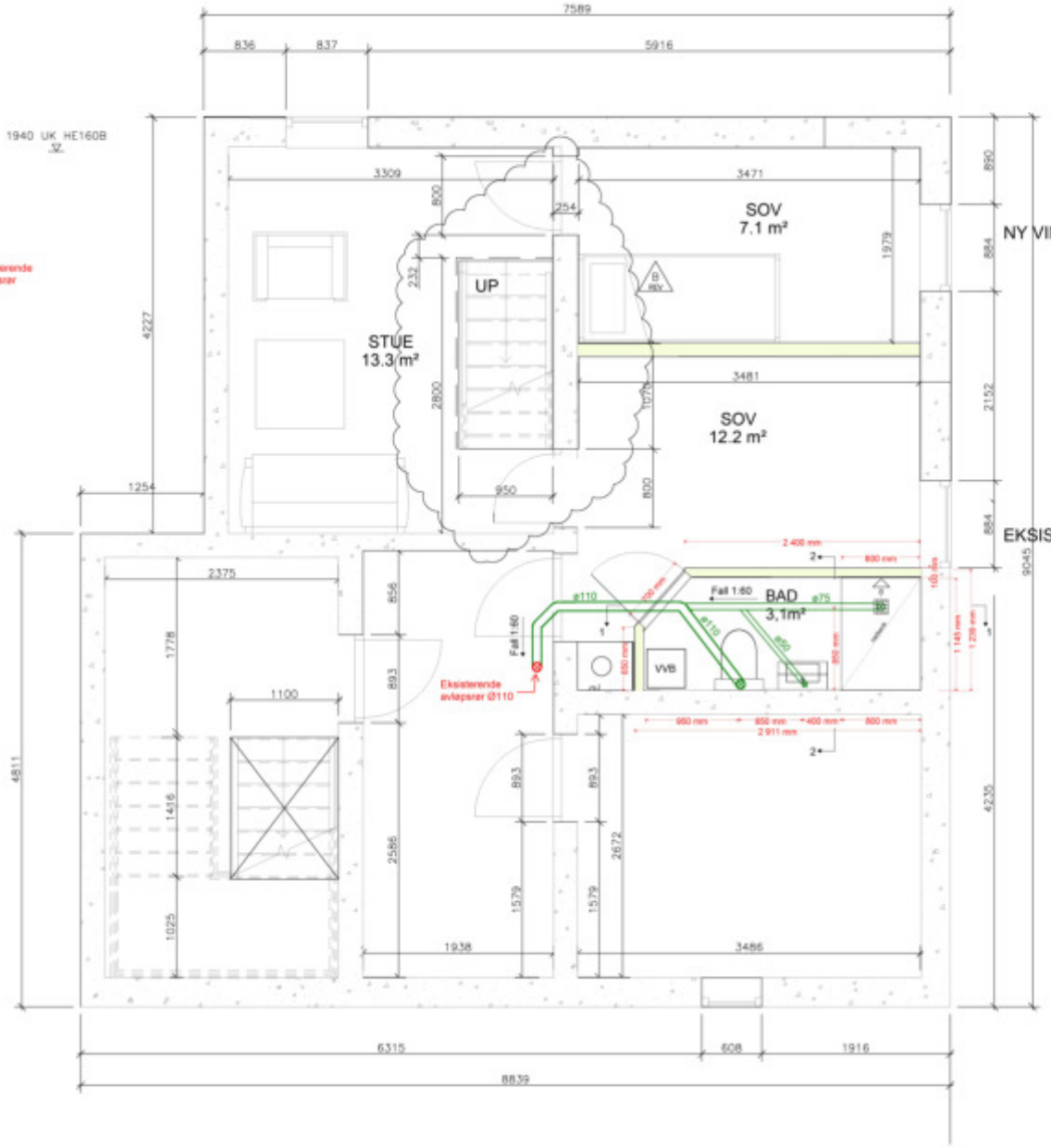




Snitt 1-1
1:25



Snitt 2-2
1:25



C	OM	04.12.23	Lagt til bad
B	DH	22.11.21	Trapper
A	DH	15.10.21	Endret plassering av vinduer
REV.	Sign.	Dato	Revisjons tekst

Prosjekt: ST. JØRGENS VEI 69

KJELLER PLAN

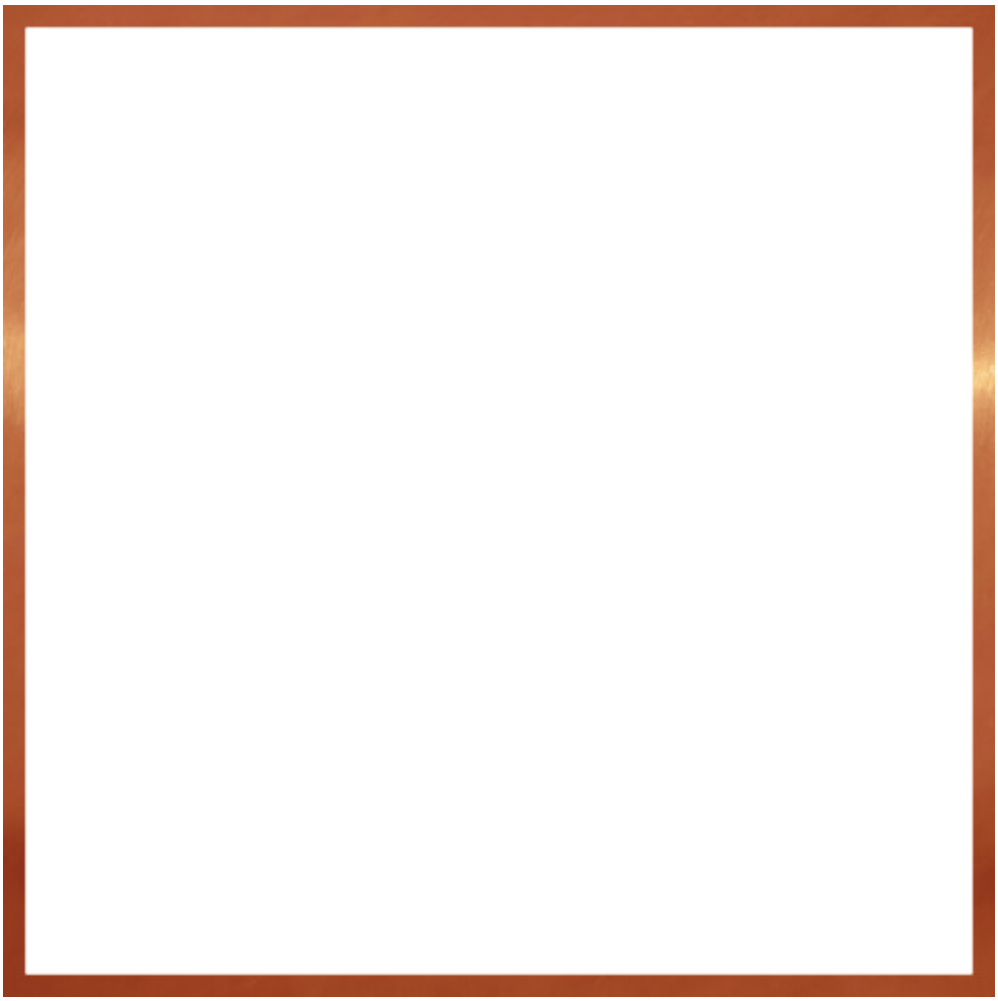
Klient: AMIR ZISKO

TCH Engineering as

Tegnet	EH	Dato	04.05.21
Kontrollert	PO	Dato	04.05.21
Godkjent		Dato	
Fase	PRODUKSJON	Filnavn	576_B02U2010

RIB	Målestokk 1:25	Tegning nr. B02U2010	Revisjon C

Alle mål må kontrolleres på stedet.



Gnr.	Bnr.	Byggherre	Arkitekt	Ansvarshavende
122	148	O.B.O.S.	Rinnan, Foken og	
Blokk 23		Torggt. 17	Colb. Ernst	
			Rom Sof. Torggt. 17	

ARKIV:

Tomt nr.: 67-69 til St. Jørgens vei.

Parsell nr.: Sted: Moss

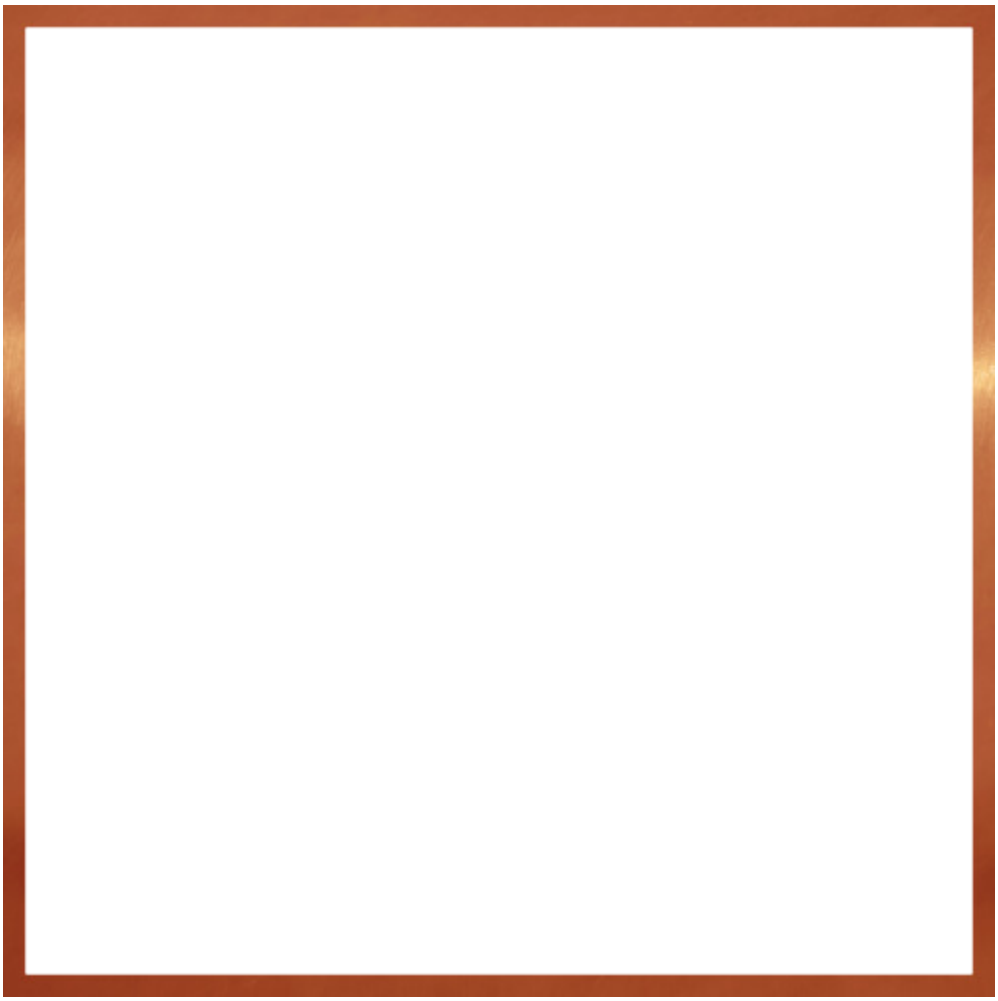
Ferdigattest: 24/1-58

Veiattest:	Kloakkattest:	Feierattest:	Hageplan iorden:	Meldt ferdig:	Meldt mangler rettet:	Sendt Veisjefen:	Retur:
15/11-57		5/5 54					8 6 58

Datum	L.nr.	Bilag	Innhold:	Eksp.
13/5 53	1507		Våningshus (6 hlg)	14/8 53 L.N 28/5
	2/10		Nabo rodl. bl. 15	
			Rørlegger?	5/8.53
5/7 53.			Avsatt.	5/5 54 Leif Hammeren (13)
			[illegible]	12/9 [illegible]
16/12 53	2017		Trakk tilf.	Vedl. Bl. 24
28/1 54	1457		Sluk m. trapp 3 hlg.	12/8 54 Stg 267, 6/5 —
11/4 54	6432		Ung. vh.	5/5 54 Rolf Hansen (439) mot gjensidig
10/9 54			Søken om tillatelse	23
			omg. takk om hengende	9 54 Vedl. bl. 24
			hus	
12/4	3073		Søken mots. tilf.	Vedl. bl. 15
			[illegible]	
13/4-56.			Søken om midlertidig ark	vedl bl. 6.
10/10-56	14034		Søker ang. fundi. attest	vedl bl. 1.
			Ansøkn. tilsiker. Samtid	
			helsvådets tiltalelse.	13/3-57
			Tilsiker ang attester.	13/11 57

1 etg: 276.5 m²
2 etg: — m²
etg: m²
etg: m²
Car.: m²
Uthus: m²
: 276.5

O.B. 4 000. 1-52. R.A.



Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Hovin Brl.v/Jens P. Skovholt
St. Jørgens vei 26

0662 OSLO

Svein O. Elvevoll
Fredheimveien 33 C

1087 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	920302167	93/52668
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Jan O. Davidsen	21. oktober 1993

Arbeidssted : 122/0148, St. Jørgens vei 67-69
Byggherre : Hovin Brl. v/Jens P. Skovholt, St. Jørgens vei 26, 0662 OSLO
Arbeidets art: FASADENDRING - NYE BALKONGER

FERDIGATTEST

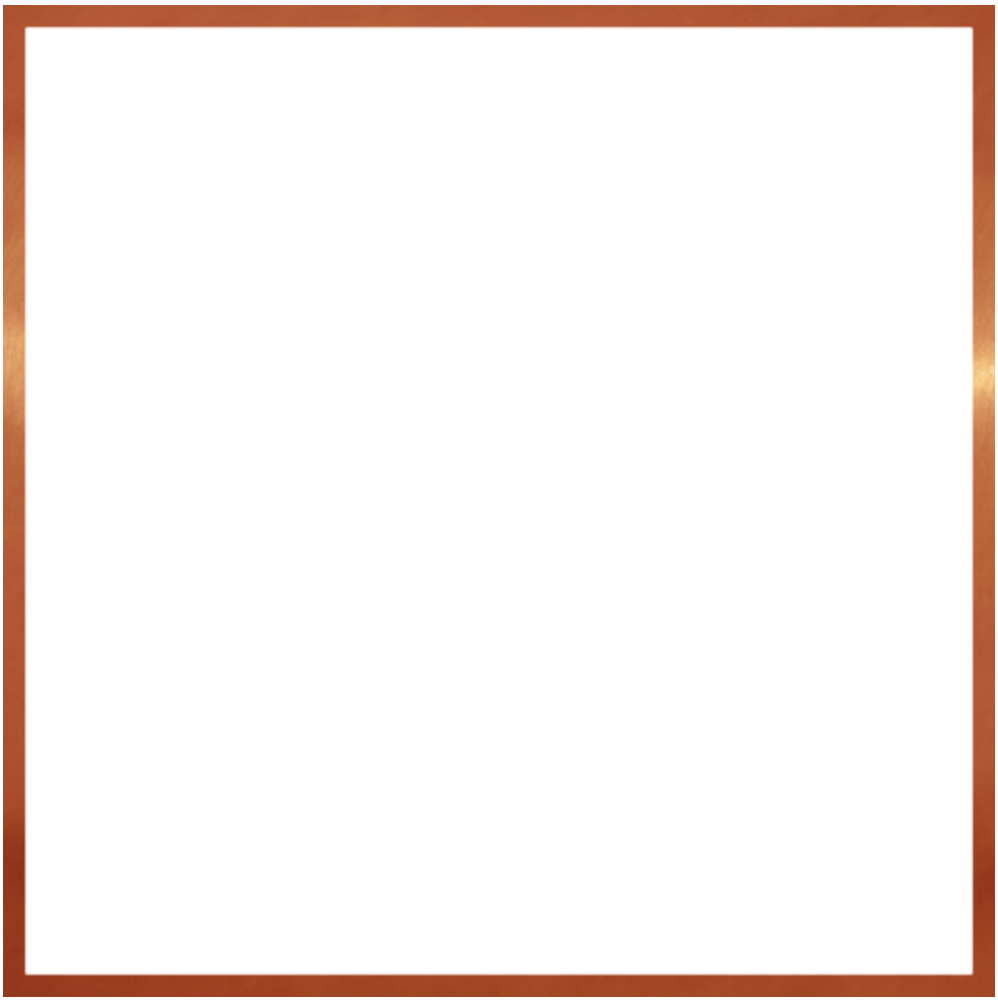
Plan- og bygningsetaten viser til erklæring fra ansvarshavende Svein O. Elvevoll datert 1. september 1993, om at balkongene er bygget ferdig, og at det er kontrollert at byggearbeidet har fått en sikker og teknisk forsvarlig utførelse, i samsvar med forutsetningene for godkjennelsen datert 14. august 1992.

På grunnlag av dette utstedes ferdigattesten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Jan O. Davidsen
Avd.ing.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 10032015**
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako **Saksnr: 200505820-10**

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - St. Jørgens vei 67 - 69

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
x	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

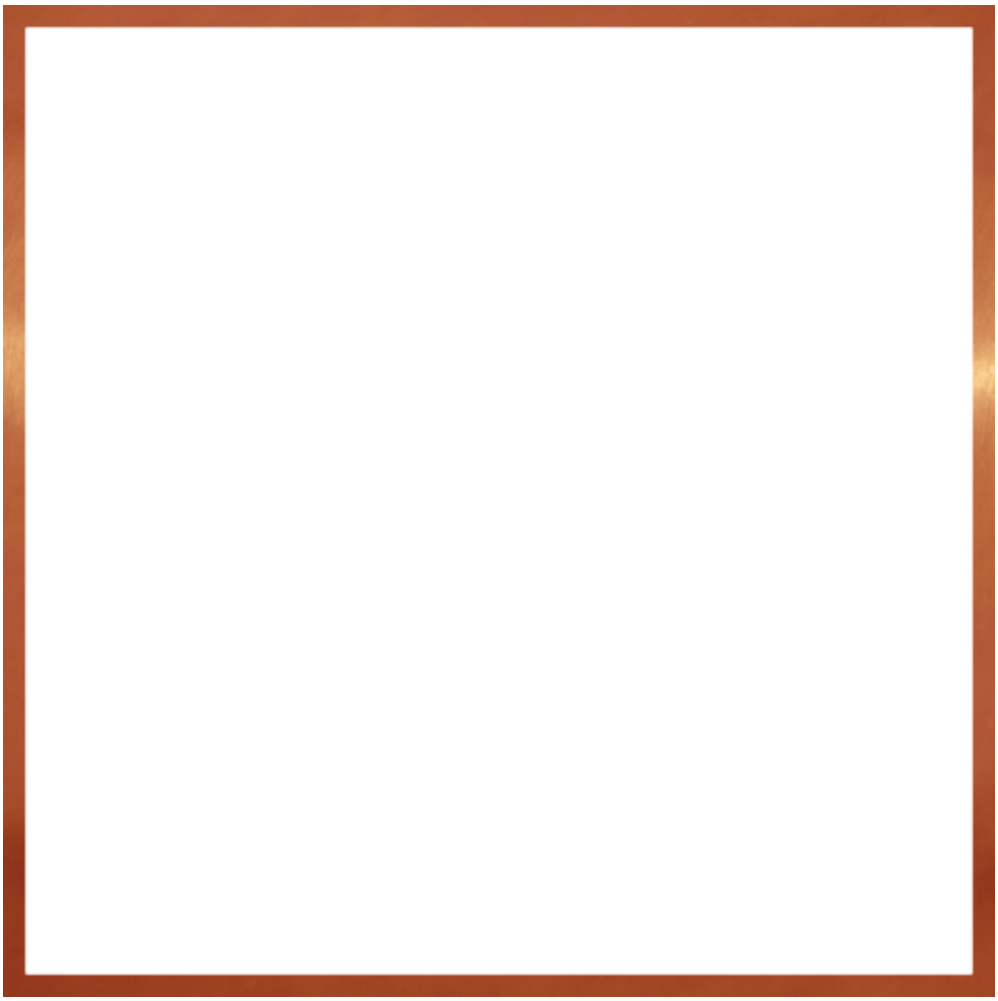
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune

27 JAN. 1998
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Hovin borettslag v/styret
St. Jørgens vei 43

0662 OSLO

Heimdal, Trond
Stian Kristensens vei 10

1349 RYKKINN

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	960001456	97/77599

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hans Andersen	30. desember 1997

Arbeidssted : 122/0148 St. Jørgens vei 67-69
Byggherre : Hovin borettslag v/styret, St. Jørgens vei 43, 0662 OSLO
Arbeidets art: BLOKK 25, FASADEREHAB. BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

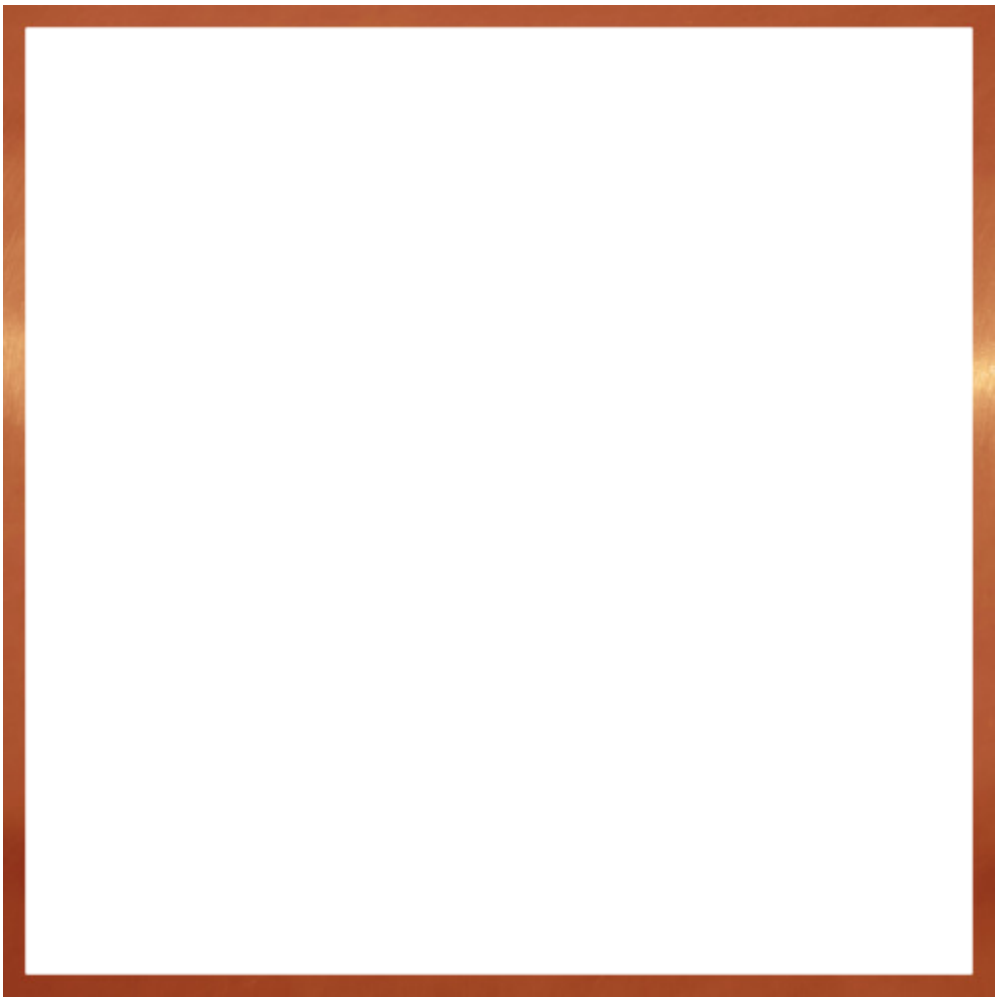
Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 26.11.97. og sluttbesiktigelse.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Seksjonsleder

Hans Andersen
Avd.ing.I



Plan- og bygningsetaten

Oslo

Ferdigattest Byggesak AS
Bjerregaards gate 1A
0172 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 01.07.2024
	202453140 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Inger Meringen Schjetne	

Adresse:	ST. JØRGENS VEI 69	Eiendom:	122/148/0/0
Tiltakshaver:	Amir Zisko	Søker:	Ferdigattest Byggesak AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - St. Jørgens vei 69

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rørføring i brannskille og ny branndør, mottatt 18.06.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202453140			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/7
Plan kjeller og snitt			5/2

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

§27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

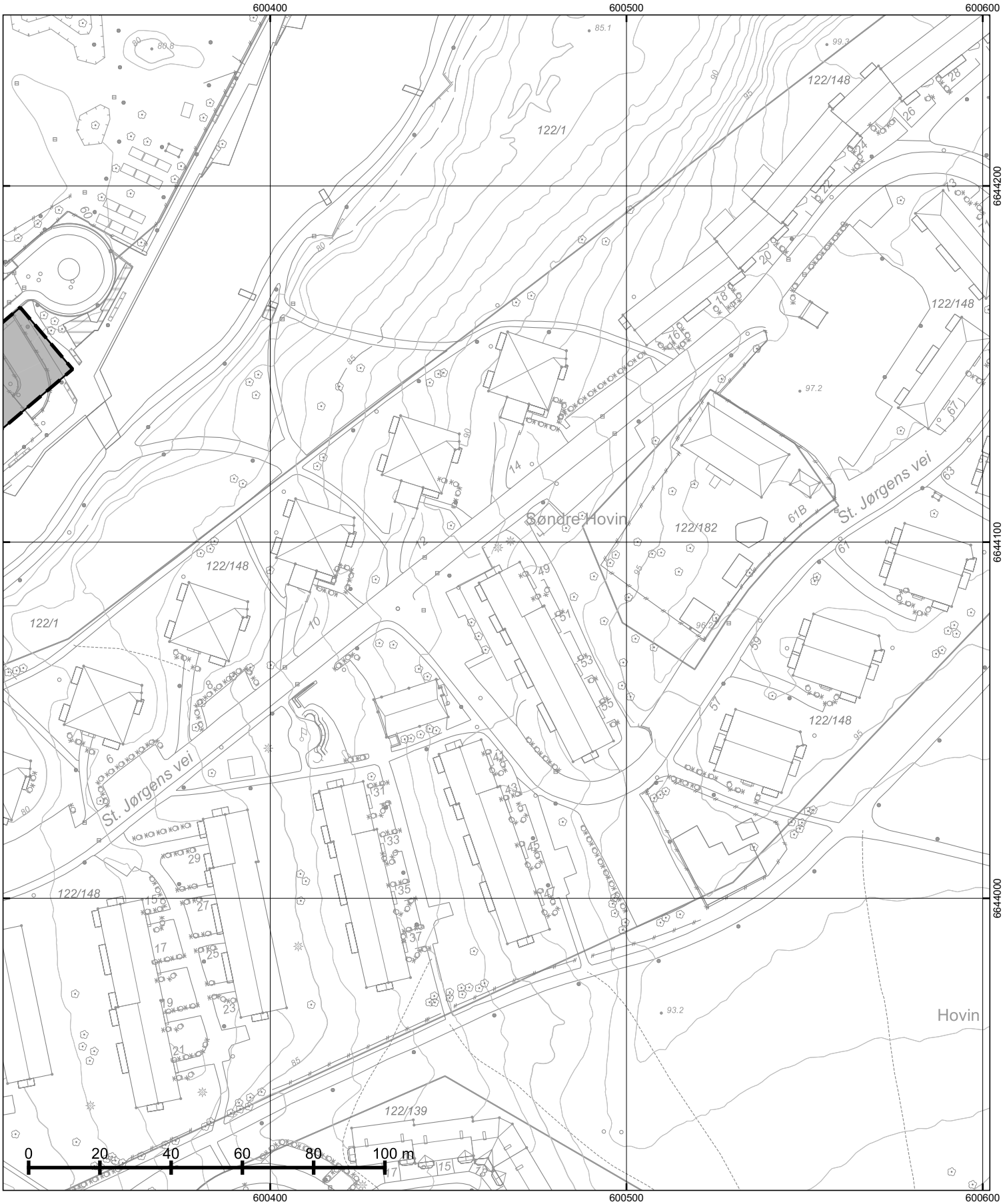
Vennlig hilsen

Inger Meringen Schjetne - saksbehandler
Karine Bue Iversen - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
Amir Zisko, St. Jørgens vei 69, 0662 OSLO

REGULERING



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

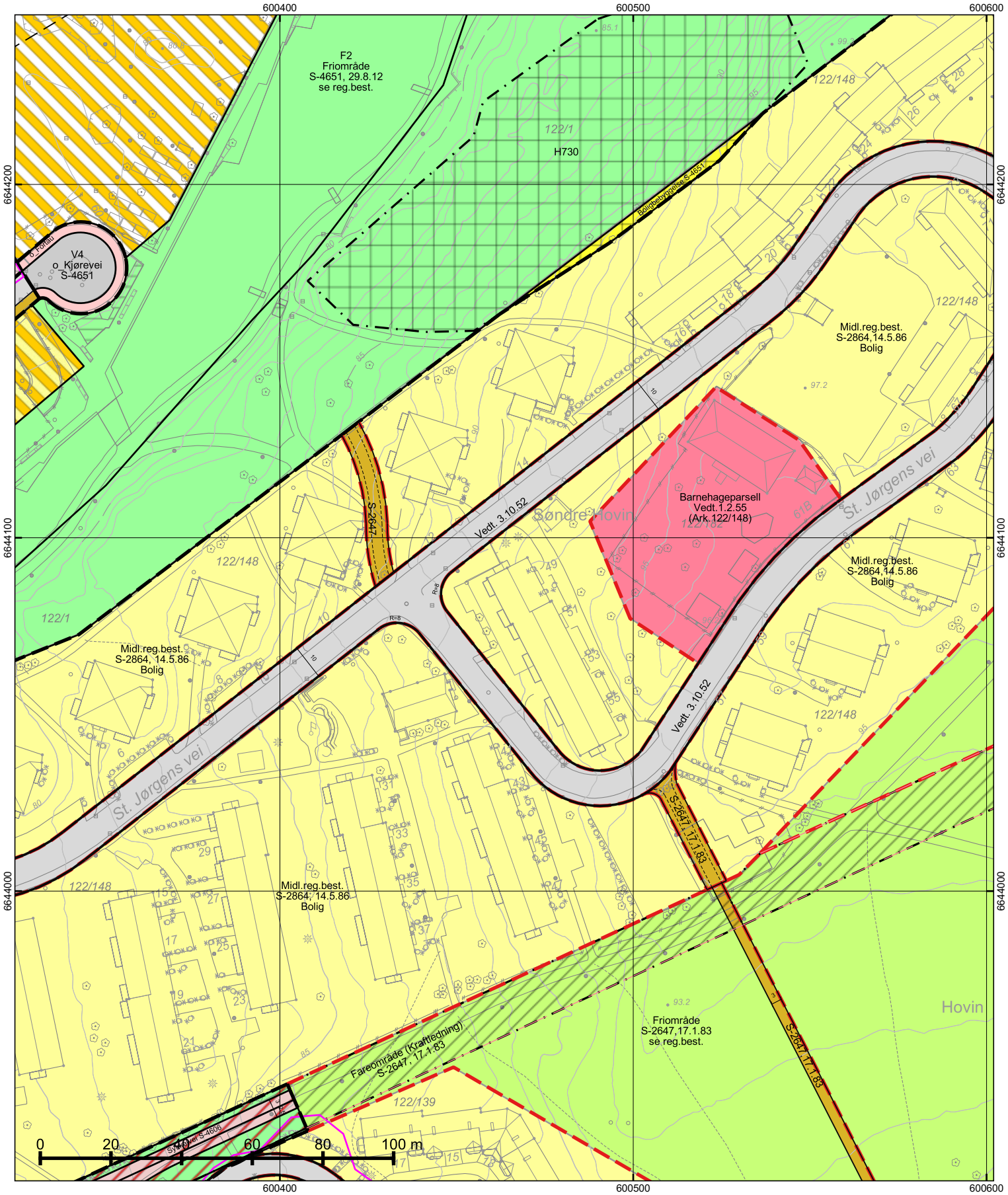
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 138523/ 86505689
Deres ref.: 42491/ WM120_3000164_3005321
Adresse: ST. JØRGENS VEI 69
Kommentar:
Gnr/Bnr: 122/148

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

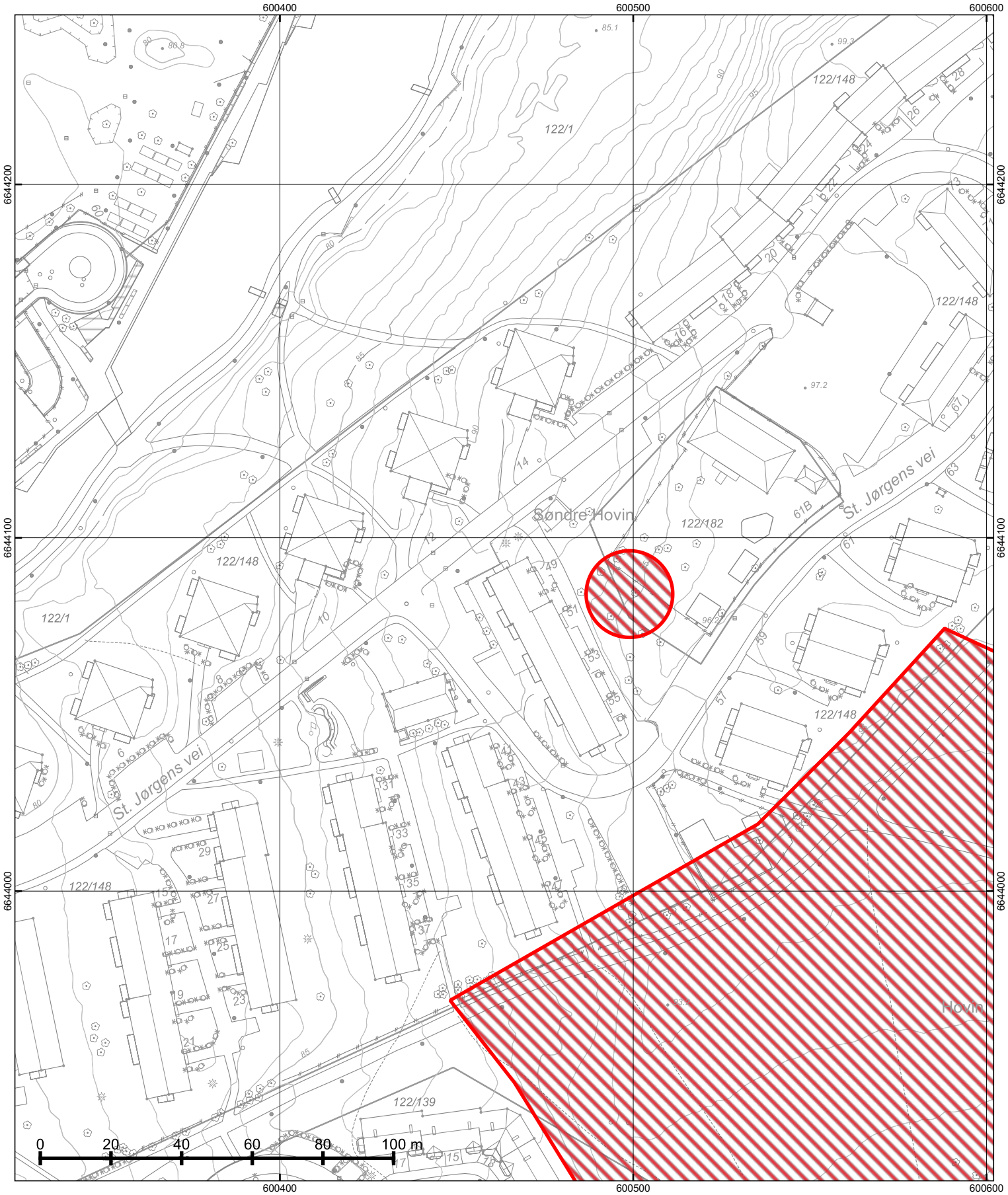
PlottID/Best.nr: 138523/ 86505689
Deres ref.: 42491/ WM120_3000164_3005321
Adresse: ST. JØRGENS VEI 69
Kommentar:
Gnr/Bnr: 122/148

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: 14.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

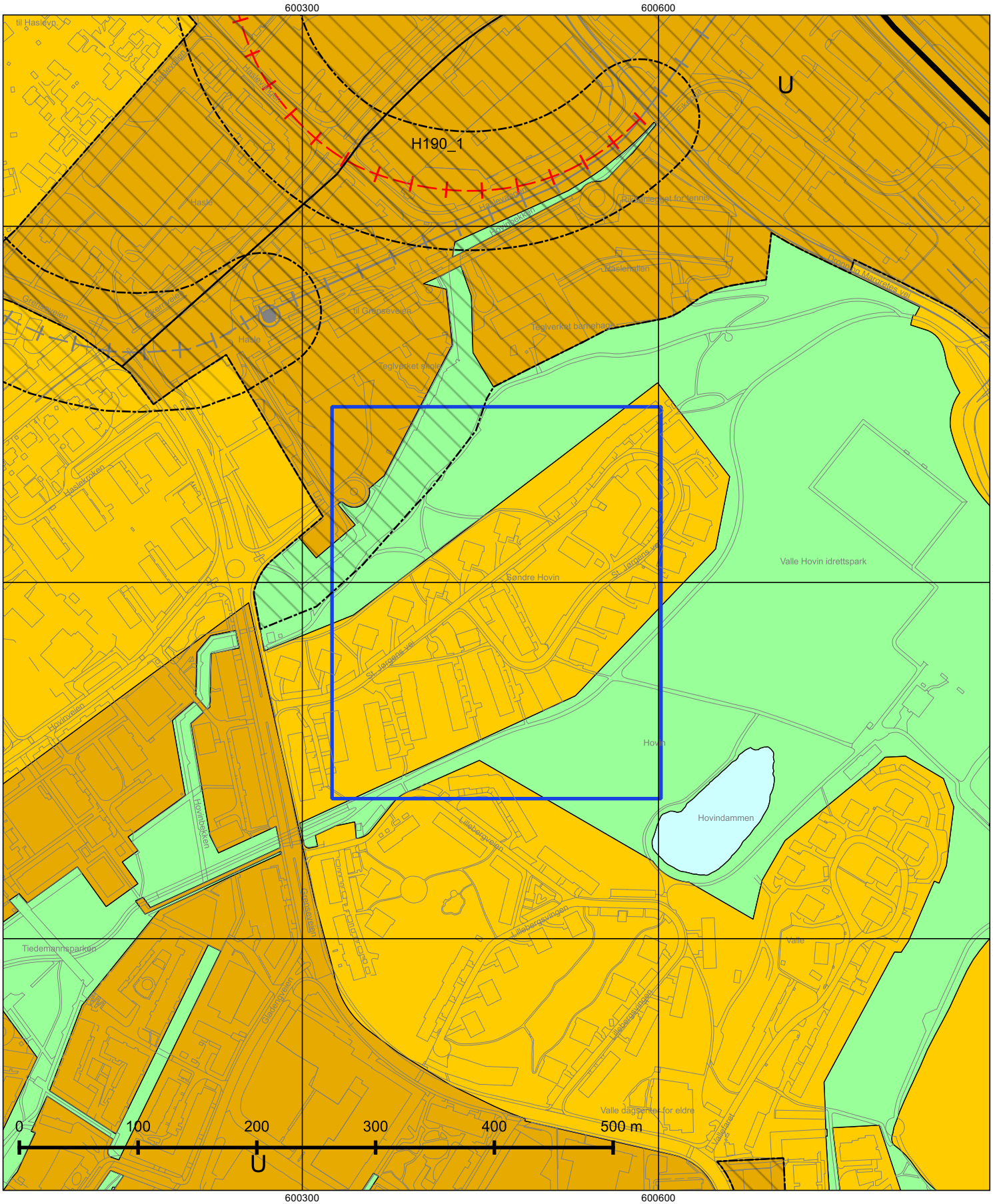
Naturmangfold

– 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: 138523/ 86505689
Adresse: ST. JØRGENS VEI 69
Gnr/Bnr: 122/148

Deres ref.: 42491/ WM120_3000164_3005321
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: 14.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138523/86505689
Deres ref.: 42491/

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

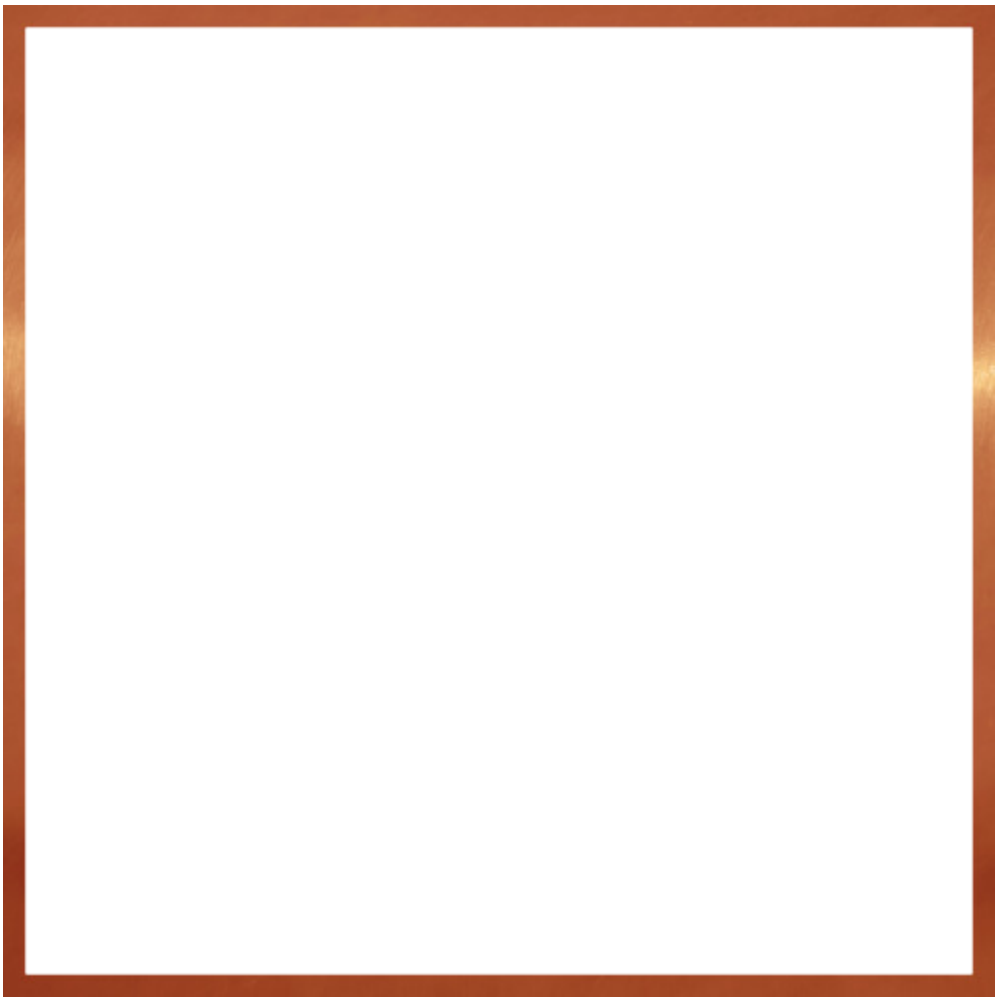
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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.

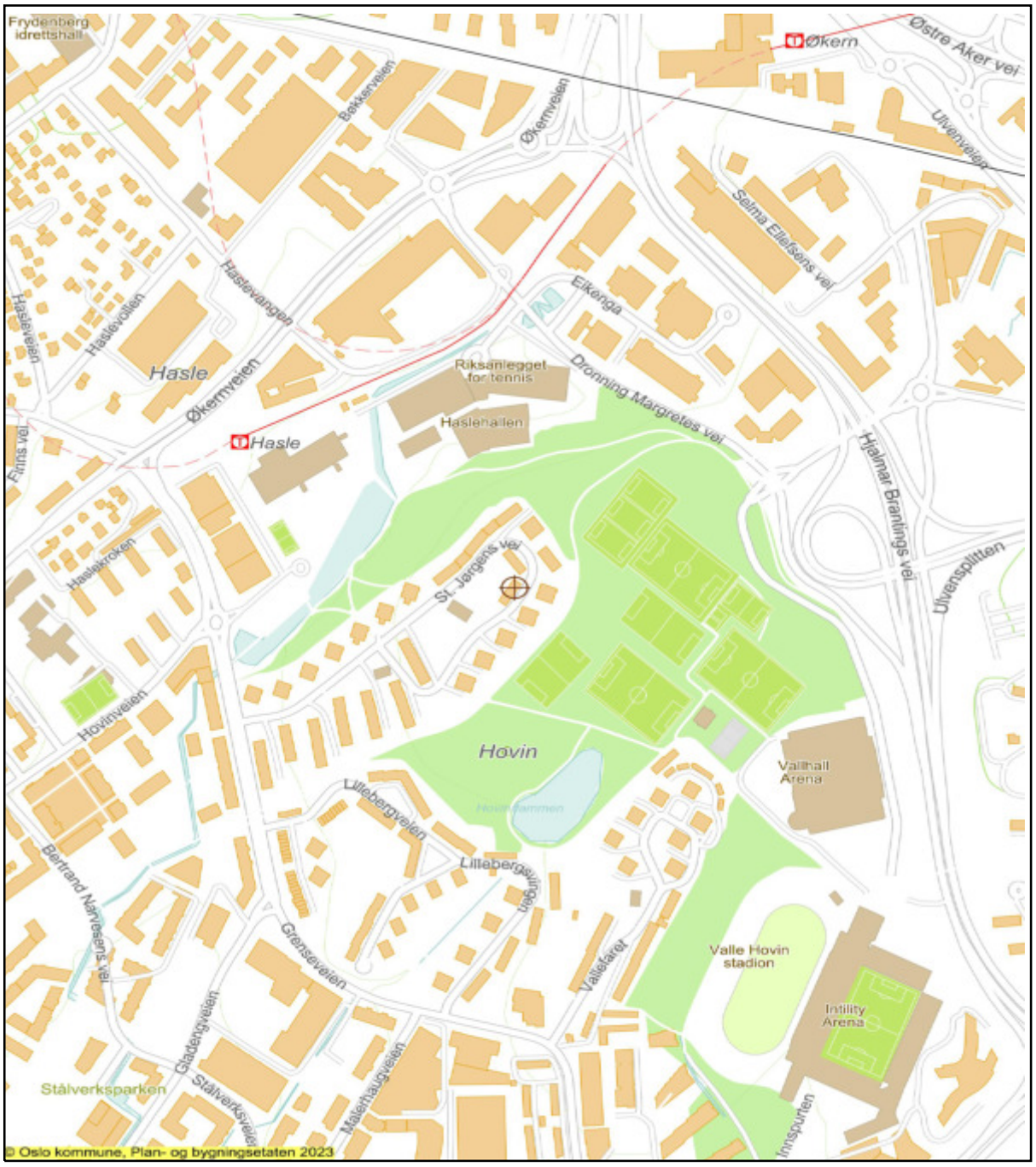
Tegnforklaring - kommuneplan





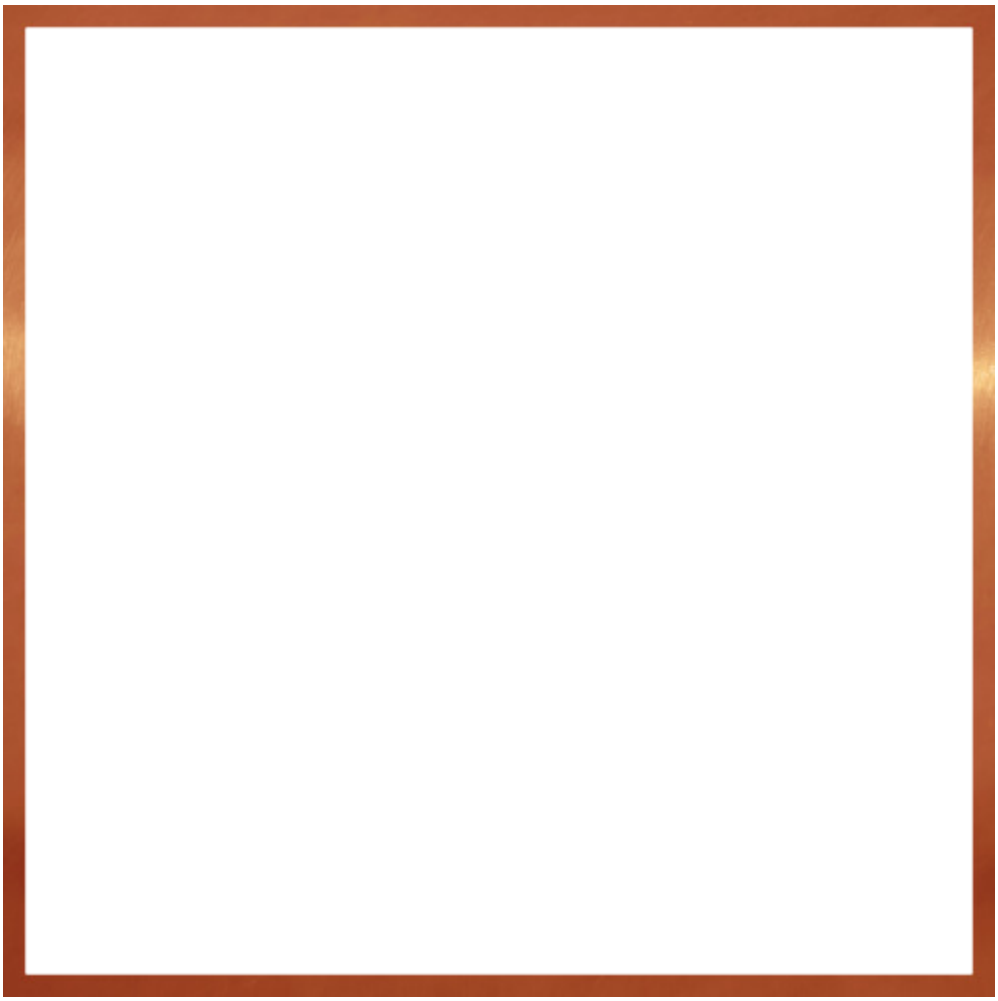
Oversiktskart

Adr.:	St. Jørgens vei 69	**Bydel :**	GRUNERLØKKA
Gnr bnr :	122 / 148	**Skolekrets (2020/2021):**	Teglverket



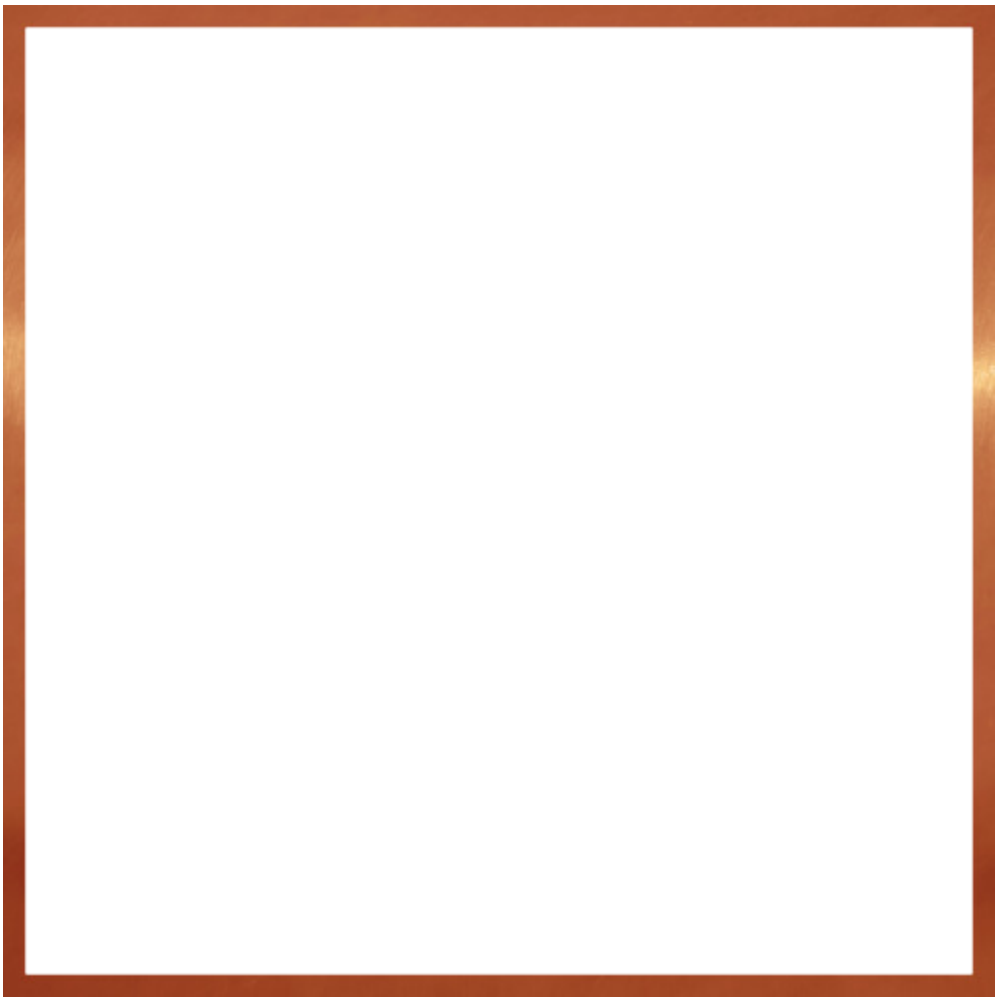
Dato: 14.02.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane	Markagrense	Bolig	Off. friområde
T-bane	Vei	Andre bygg	Adresse/eiendom





St. Jørgens vei 69 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 14.02.2025



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

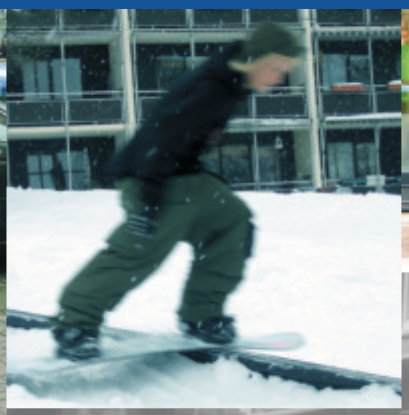
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

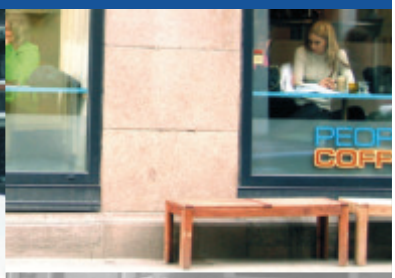
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

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.

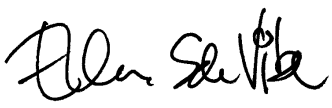
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler, 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.

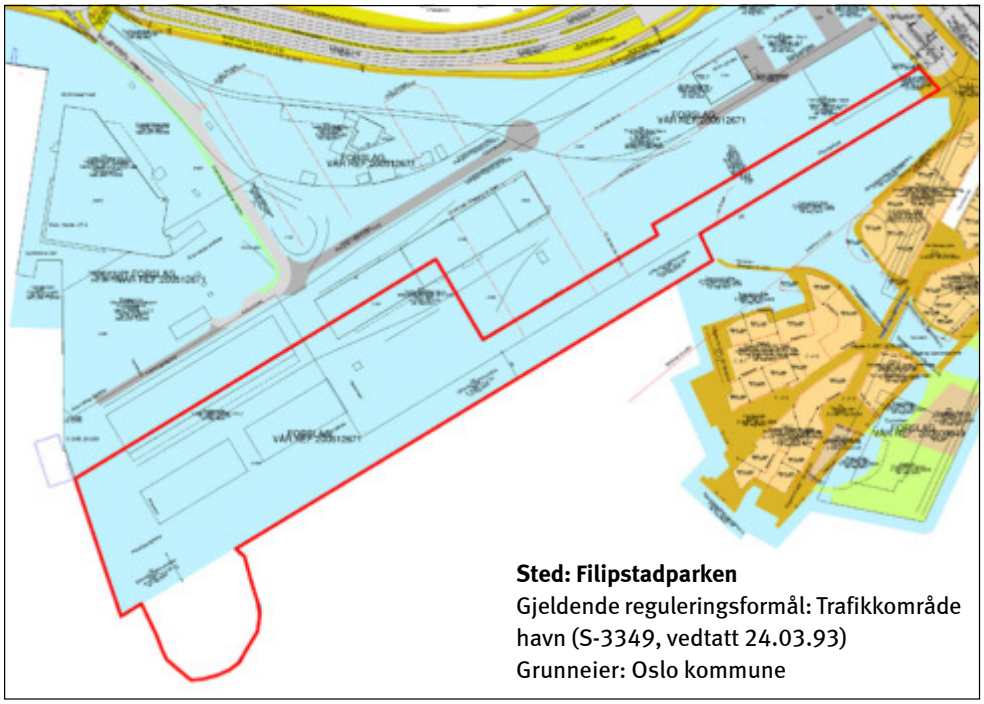
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke 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

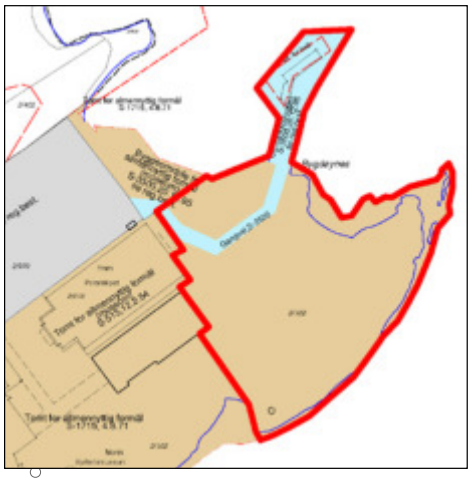
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet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

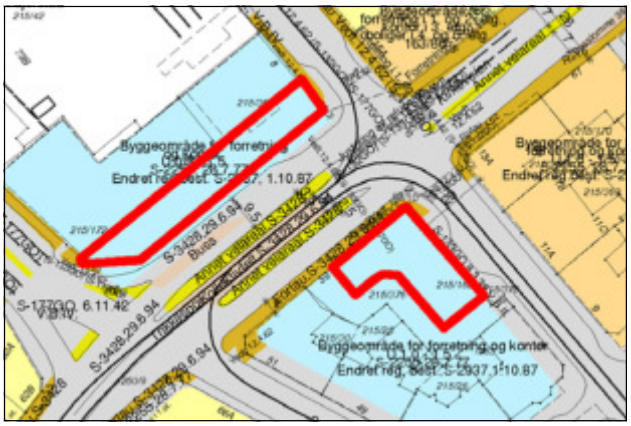


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



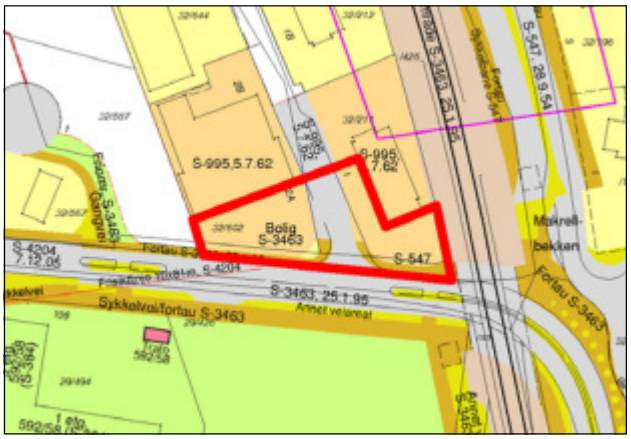
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

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



Bydel Vestre Aker

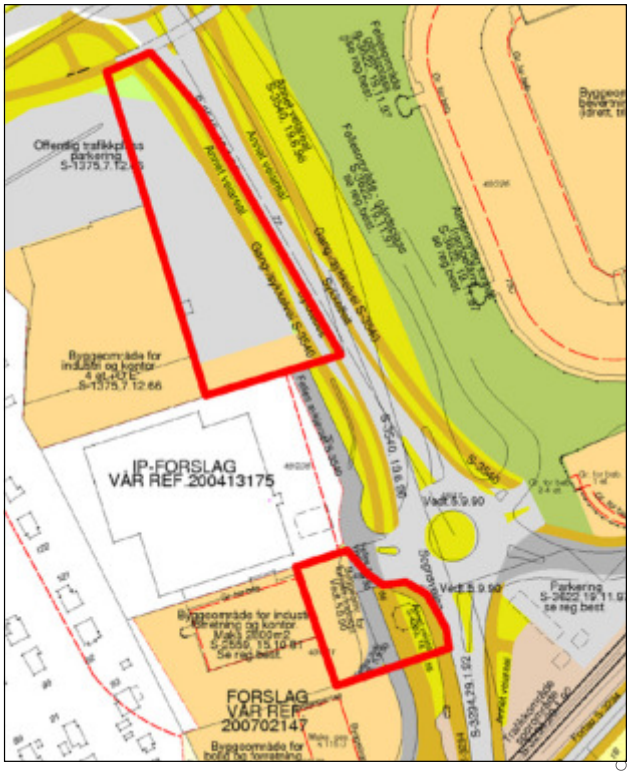
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

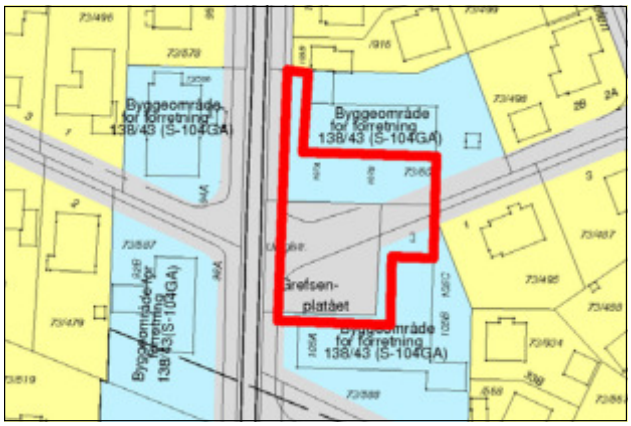


Bydel Nordre Aker

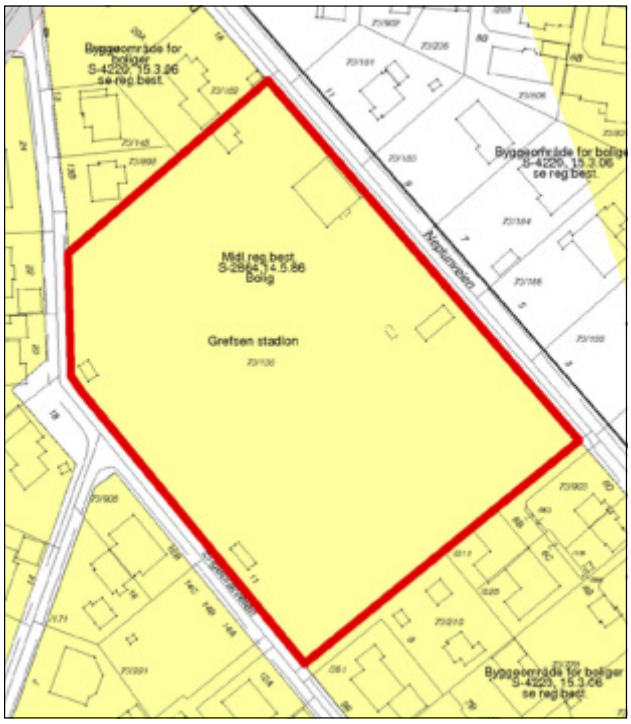
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

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



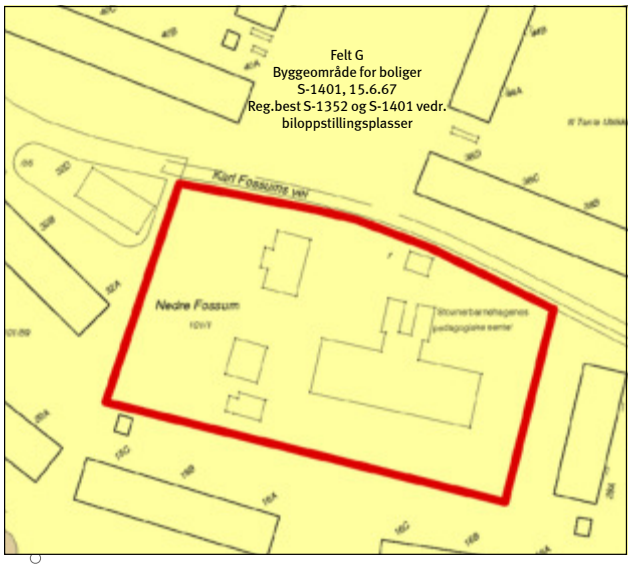


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



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

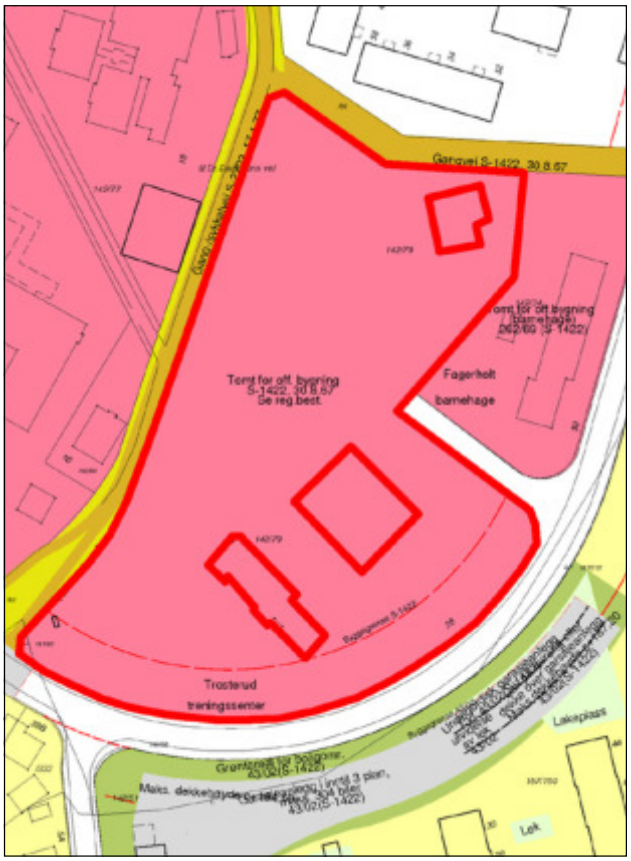
Bydel Stovner



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

Bydel Alna

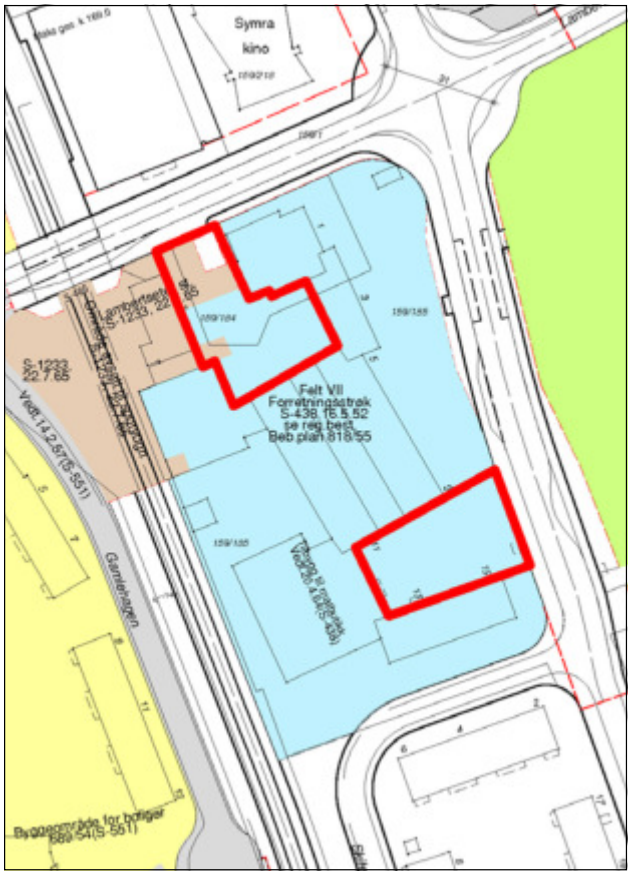
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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.

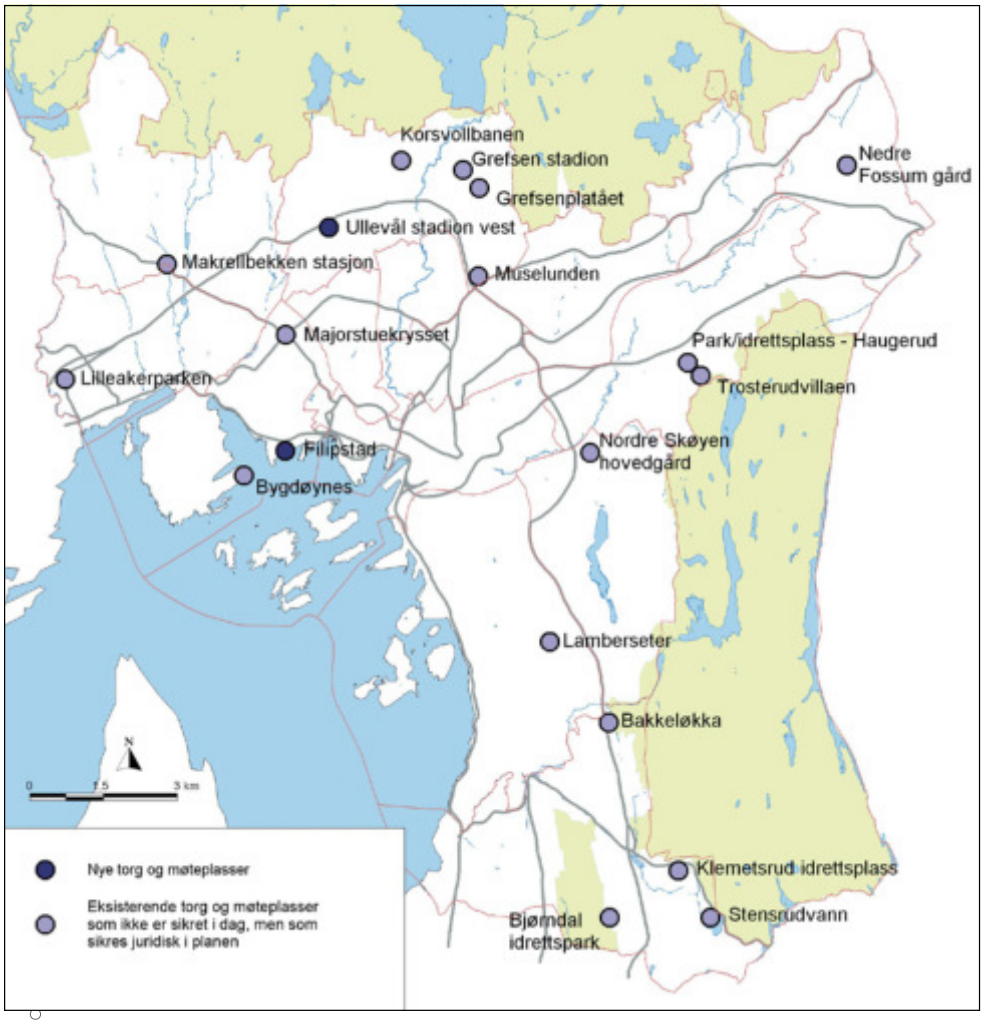
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

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.



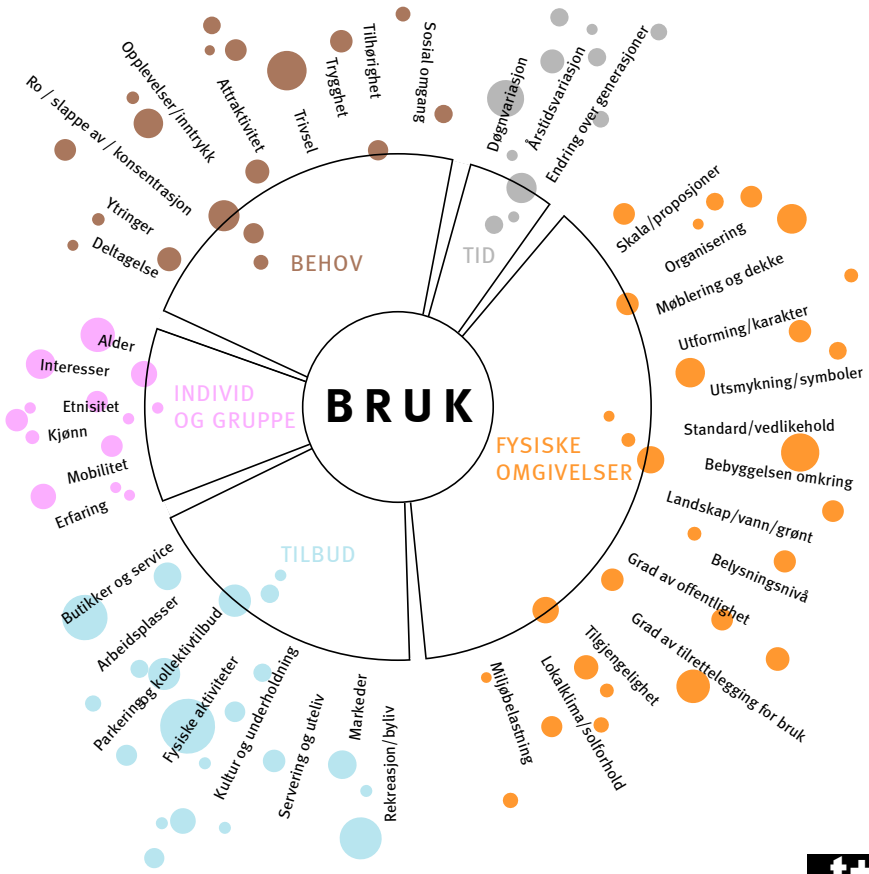
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan 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

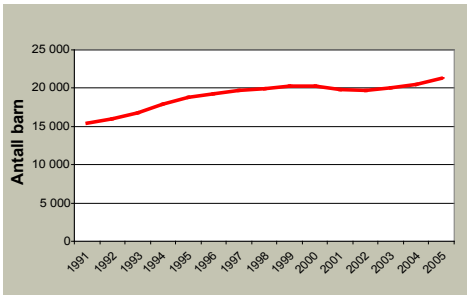
BY- OG BYLIV I ENDRING

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.

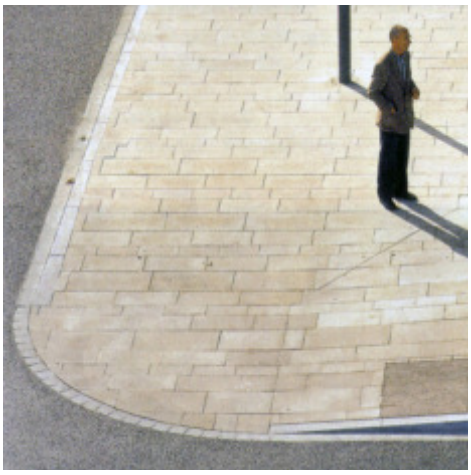
UNIVERSELL UTFORMING

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.

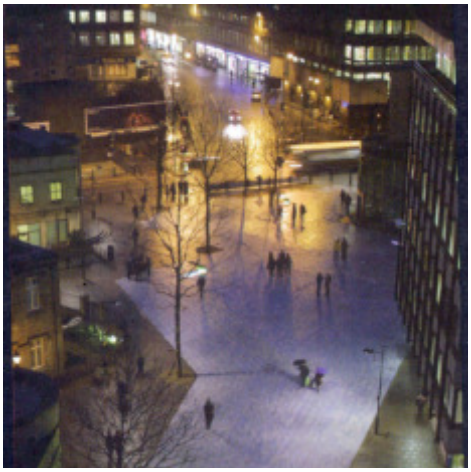
Tydelige lesbare skiller mellom offentlig tilgjengelige og private arealer, gir klare spilleregler og styrer sirkulasjon og opphold.

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

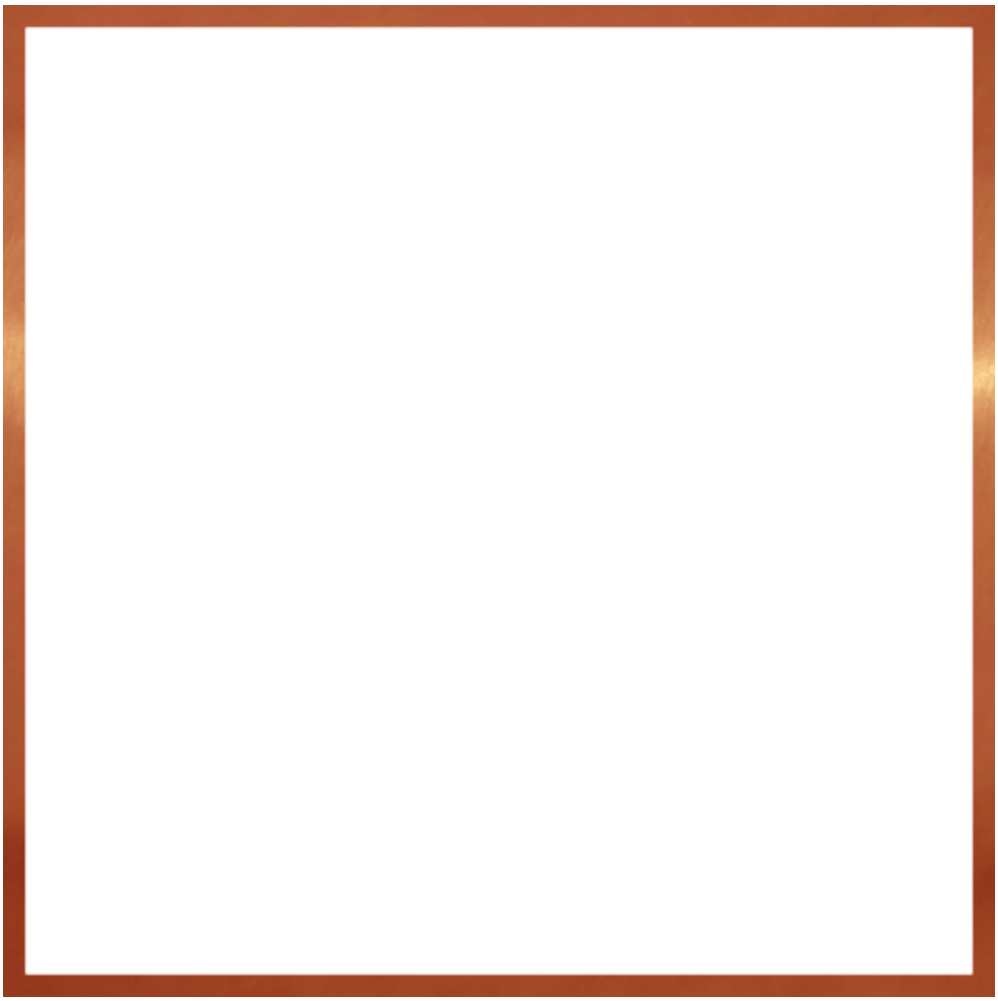
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

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





Oslo

S-4651

Detaljreguleringsplan med konsekvensutredning og reguleringsbestemmelser for Grenseveien 64 mfl., Teglverkstomta.

Vedtaksdato: 29.08.2012
Vedtatt av: Bystyret
Vedtaksdokumenter: 201114070
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201114070

Dokumentet består av 8 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

BYRÅDSAVDELING FOR BYUTVIKLING Vedtatt 29.08.2012

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GRENSEVEIEN 64 - TEGLVERKSTOMTA

Gnr. 122 bnr. 1, 22, 172, 416, 430, 447 og gnr. 127 bnr. 7, 36, 56, 74.

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer OP4-201114070-1, datert 14.12.2011 og revidert 27.06.2012.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Område vertikalnivå 1 (under grunnen) reguleres til:

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
Parkeringshus/-anlegg

Område vertikalnivå 2 (på grunnen) reguleres til:

BEBYGGELSE OG ANLEGG
Boligbebyggelse
Barnehage/undervisning
Barnehage/undervisning/idrettsanlegg - BU1
Barnehage/undervisning/idrettsanlegg - BU2
Bolig/forretning/kontor/bevertning

BEBYGGELSE OG ANLEGG KOMBINERT MED SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
Nærmiljøanlegg/parkeringsplasser

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
Kjørevei - V1 - V4
Fortau
Torg
Gangvei
Gang-/sykkelvei - G1 - G2
Annen veigrunn - grøntareal

GRØNNSTRUKTUR
Friområde – F1 - F3

HENSYNSSONE
Båndlegging etter lov om kulturminner - H730

§ 3 Parkeringshus/-anlegg (vertikalnivå 1 – under grunnen)

Parkeringsanlegg skal være privat parkering for felt bolig/forretning/kontor/bevertning. Det kan anlegges inntil 40 plasser.

§ 4 Boligbebyggelse.

Bestemmelser som for tilgrenset boligregulering gjøres gjeldende.

§ 5 Barnehage/undervisning/idrettsanlegg – BU1

5.1.1 Utnyttelse
Bebygd areal skal ikke overstige BYA = 29 % Totalt bruksareal skal ikke overstige BRA = 16 500 m^2. Parkeringsanlegg helt under terreng skal ikke medregnes i BRA. Det skal opparbeides ballbane på 20 x 40 m.

5.1.2 Plassering og høyder
Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og angitte kotehøyder som vist på plankartet.

5.1.3 Utforming
Takene skal vurderes som del av byens landskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.
Flerbrukshall og skole skal utformes som et integrert helhetlig anlegg i materialbruk og detaljering. Fasadene skal ha oppdeling/variasjon i detaljering og/eller materialbruk for å bryte opp lange eller lukkede fasader.

5.1.4 Avkjørsel
Feltet skal ha avkjørsel fra Grenseveien.

5.1.5 Parkering
Parkeringsdekning for bil skal være i samsvar med den til enhver tid gjeldende minimums parkeringsnorm for Oslo kommune. Minimum 5 % av parkeringsplassene tilrettelegges for forflytningshemmede. Parkering for sykkel skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende norm.

5.1.6 Utomhusplan
Ved søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en detaljert utomhusplan for BU1 i målestokk 1:200. Planen skal vise atkomst, parkering for forflytningshemmede, varelevering, sykkelparkering, gangatkomster, eksisterende og fremtidig terreng, gjerder/forstøtningsmurer, beplanting og vegetasjon, utforming/opprustning av oppholds- og lekeareal med møblering og belysning. Det skal vises ballbane på 20 x 40 m. Utomhusplanen skal godkjennes sammen med søknad om rammetillatelse. Opparbeidelse i henhold til plan skal være gjennomført før midlertidig brukstillatelse gis.

5.2 Barnehage/undervisning/idrettsanlegg – BU2

5.2.1 Utnyttelse
Bebygd areal skal ikke overstige BYA = 83 %. Totalt bruksareal skal ikke overstige BRA = 2000 m^2.

5.2.2 Plassering og høyder
Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Gesimshøyde tillates inntil kote 89,5. Teknisk oppbygg på tak tillates inntil kote 93,5.

5.2.3 Utforming
Takene skal vurderes som del av byens landskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

5.2.4 Utomhusplan
Ved søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en detaljert utomhusplan for felt BU2 i målestokk 1:200. Planen skal vise atkomst for bil og sykkel, gangatkomster, eksisterende og fremtidig terreng, gjerder/forstøtningsmurer, beplanting og vegetasjon, utforming/opprustning av oppholds- og lekeareal med møblering og belysning. Utomhusplanen skal godkjennes sammen med søknad om rammetillatelse. Opparbeidelse i henhold til plan skal være gjennomført før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 6 Barnehage/undervisning

6.1 Utnyttelse
Bebygd areal skal ikke overstige BYA = 19 %. Totalt bruksareal skal ikke overstige BRA = 2 100 m^2.

6.2 Plassering og høyder
Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Gesimshøyde tillates inntil kote 89,5. Teknisk oppbygg på tak tillates inntil kote 93,5.

6.3 Utforming
Takene skal vurderes som del av byens landskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

6.4 Parkering
Parkeringsdekning for bil skal være i samsvar med den til enhver tid gjeldende minimums parkeringsnorm for Oslo kommune. Minimum 5 % av parkeringsplassene tilrettelegges for forflytningshemmede. Parkering for sykkel skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende norm.

6.5 Utomhusplan
Ved søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en detaljert utomhusplan for feltet i målestokk 1:200. Planen skal vise atkomst, parkering, varelevering, sykkelparkering, gangatkomster, eksisterende og fremtidig terreng, gjerder/forstøtningsmurer, beplanting og vegetasjon, utforming/opprustning av oppholds- og lekeareal med møblering og belysning. Utomhusplanen skal godkjennes sammen med søknad om rammetillatelse. Opparbeidelse i henhold til plan skal være gjennomført før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 7 Bolig/forretning/kontor/bevertning

7.1 Utnyttelse
Bebygd areal skal ikke overstige BYA = 65 %. Totalt bruksareal skal ikke overstige 14 500 m^2 BRA. Det tillates inntil 2000 m^2 BRA forretning. Forretning og bevertning skal lokaliseres kun i 1. og 2. etasje. Det tillates inntil 4 000 m^2 BRA bolig. Parkering under terreng skal ikke medregnes i BRA.

Maksimum 20 % av leilighetene innenfor planområdet skal ha et bruksareal på 40 - 50 m^2 BRA, minimum 30 % skal ha et bruksareal på 50 - 80 m^2 BRA og minimum 50 % skal ha et bruksareal på mer enn 80 m^2 BRA. Det tillates ingen ensidige belyste leiligheter mot nord eller nordøst eller mot gater med støy og luftforurensning over gjeldende grenseverdier. Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være minimum 20 % av BRA for boligareal.

7.2 Plassering og høyder

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og angitte kotehøyder som vist på plankartet. Heisoppbygg, trapperom til takterrasser og overdekning takterrasser tillates med høyde maksimal byggehøyde 3,5 m over gesims. Bebyggelse og fundamentering av bebyggelsen inkl. dekke, avstivende og utvekslende skiver, og tekniske rom under terreng tillates utenfor byggegrensene frem til formålsgrense.

7.3 Utforming

Ved oppføring av mer enn 50 % av bygningsvolumet på området med tillatt kotehøyde 124, skal bebyggelse over sokkelbygning kote 92,0 utformes dekomponert i minimum to bygningsvolum med varierende høyde og bredde. Overdekning over takterrasser skal trekkes min 3,0 m inn fra fasade og utgjøre inntil 20 % av takflaten for det enkelte bygningsvolum. Levegger, rekkverk, pergolaer, tekniske installasjoner og lignende med maksimal høyde 2,5 m over gesims og tilbaketrukket minimum 2 m fra fasadeliv. Det tillates åpent rekkverk med minimum høyde 1,2 m i fasadeliv. Sikkerhet for barn må spesielt ivaretas.

Takene skal vurderes som del av byens landskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

7.4 Parkering

Parkeringsdekning for bil skal være i samsvar med den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Minimum 5 % av parkeringsplassene tilrettelegges for forflytningshemmede. Parkering for boliger tillates på 1. etasjesplan (bakkeplan torg). Parkering for sykkel skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende norm.

7.5 Utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en detaljert utomhusplan for feltet i målestokk 1:200. Planen skal vise gangatkomster, eksisterende og fremtidig terreng, gjerder/forstøtningsmurer, beplanting og vegetasjon, utforming/opprustning av oppholds- og lekeareal med møblering og belysning. Det skal vises gangforbindelse i min. 4 m bredde og 4,5 m høyde fra torg til Grenseveien og trappeforbindelse mellom torg og Økernveien. Utomhusplanen skal godkjennes sammen med søknad om rammetillatelse. Opparbeidelse i henhold til plan skal være gjennomført før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 8 Nærmiljøanlegg/parkeringsplasser

8.1

Planområdet er regulert til parkeringsplasser inntil igangsettingstillatelse for felt bolig/-forretning/kontor/bevertning er gitt. Deretter skal formålet nærmiljøanlegg være gjeldende.

8.2
Innenfor feltet skal det anlegges en ballbane på minimum 25 x 40 m med kunstgressdekke og ballfangernett. Det tillates etablert nedkjøringsrampe til parkeringskjeller. I feltets grense mot friområde F2 skal det anlegges gangareal med grusbelegg i 1,5 – 2 m bredde.

8.3
Ved søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en detaljert utomhusplan for feltet i målestokk 1:200. Planen skal vise nedkjøring til parkeringsanlegg, ballbane 25 x 40 m, beplantning og gruslagt gangsti mot friområde F2. Utomhusplanen skal godkjennes sammen med søknad om rammetillatelse. Opparbeidelse i henhold til plan skal være gjennomført før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 9 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

9.1 Kjørevei
Kjørevei som vist på plankartet skal være offentlig.
Kjørevei V1 skal være felles for torg, BU1 og bolig/forretning/kontor/bevertning, samt for Hasle T-banestasjon og deler av gnr./bnr. 122/1 og 127/7.
Kjørevei V2 skal være felles for BU1, likeretterstasjon på gnr./bnr. 122/1 og barnehage/undervisning.
Alle veiarealer skal ha fast dekke. Det skal velges robuste materialer som er enkle å vedlikeholde, og etableres belysning.

9.2 Fortau
Fortau skal være offentlig.

9.3 Torg
Torget skal være felles for felt bolig/forretning/kontor/bevertning, gnr./bnr. 127/70 og 74 og for Hasle T-banestasjon. Torget skal være tilgjengelig for allmennheten. Torget skal være sammenhengende med tilgrensede arealer til T-banestasjonen. Varelevering og innkjøring til parkering i felt bolig/forretning/kontor/bevertning tillates. Kjøring for servicebiler for drift og vedlikehold av T-banestasjonen tillates. Parkering for forflytningshemmede, sykkelparkering og snumulighet for taxi tillates etablert. Torget skal anlegges med belegg/soner som angir hvor kjøring og parkering er tillatt. Det tillates oppsatt tekniske installasjoner. Møblering og sonedeling for uteservering tillates.
Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge en byggeplan.

9.4 Gangvei/ sykkelvei G 1 - 2
Gang-/sykkelvei skal være offentlig og opparbeides med minimum bredde 3 m og universell utforming. Det skal anlegges fast dekke og velges robuste materialer som er enkle å vedlikeholde.

9.5 Gangvei
Gangveien skal være offentlig og knyttes til etablering av gangbro over T-banen. Universell tilgjengelighet legges ikke til grunn ved utforming.

9.6 Annen veigrunn
Arealet skal være offentlig og utformes sammenhengende med tilgrensende arealer

§ 10 Grønnstruktur – friområde F 1 - 3

10.1 F1
Det skal opparbeides turveiforbindelse fra Grenseveien og gjennom F1 til overordnet turveinett. Turveien skal ha bredde 1,5 - 2,0 m og opparbeides med grus. Trasé for turveien skal underordne seg eksisterende terreng slik at inngrep i skråningen mot sør begrenses. I tillegg kan det opparbeides tverrforbindelser i form av turstier, samt tursti langs flomvannsbekk.

Det kan etableres en flomvannsbekk langs nedre kant av skråningen.

10.2 F2
Det skal tas en delstrøm fra overvannskanalen som fører vannet fra Hovinbekken gjennom planområdet. Det skal etableres en vannpark, kanal og turvei.

Minimum 6 000 m^2 areal innenfor felt F2 avsettes til etablering av vanndam. Vanndam og kanal skal utformes slik at den bidrar til biologisk mangfold og best mulig vannkvalitet. Sidekantene skal utføres med tanke på sikkerhet. Dammen skal ikke inngjerdes. Dammens nordside skal ha en urban og stram karakter som innbyr til lek og opphold. Dammens sørside skal ha naturkarakter og tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon.

Turvei langs nordsiden av dammen skal ha minimum 3,0 m bredde og opparbeides med asfalt. Det skal opparbeides en tversgående gangforbindelse over vanndam i feltet til felt F1.

10.3 F3
Det skal etableres kanal for Hovinbekken. Mellom felt F3 og F2 føres kanal for Hovinbekken under kjørevei V2 og gang-/sykkelvei G2.

§ 11 Hensynssone (H730). Båndlegging etter lov om kulturminner
Innenfor hensynssone – båndlagt etter kulturminneloven (automatisk fredet kulturminne) gjelder kulturminnelovens bestemmelser. Her skal det ikke, uten eventuelt etter særskilt søknad og tillatelse fra rette kulturminnemyndighet, igangsettes tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnet. Eksisterende markdekke skal bevares hvor ikke annet er markert. Skjøtsel skal foregå i henhold til kulturminnelovens bestemmelser.

§ 12 Miljøkvalitet

12.1 Støy
Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 2 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 eller senere retningslinje som erstatter denne.

12.2 Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse. Det skal gjennomføres tiltak for fordrøyning av overflatevann.

12.3 Fjernvarme
Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kap. 5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til en hver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.

§ 13 Rekkefølgebestemmelse

13.1
Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak på felt bolig/forretning/kontor/bevertning skal felt torg og felt nærmiljøanlegg med underliggende parkeringshus/-anlegg være opparbeidet.

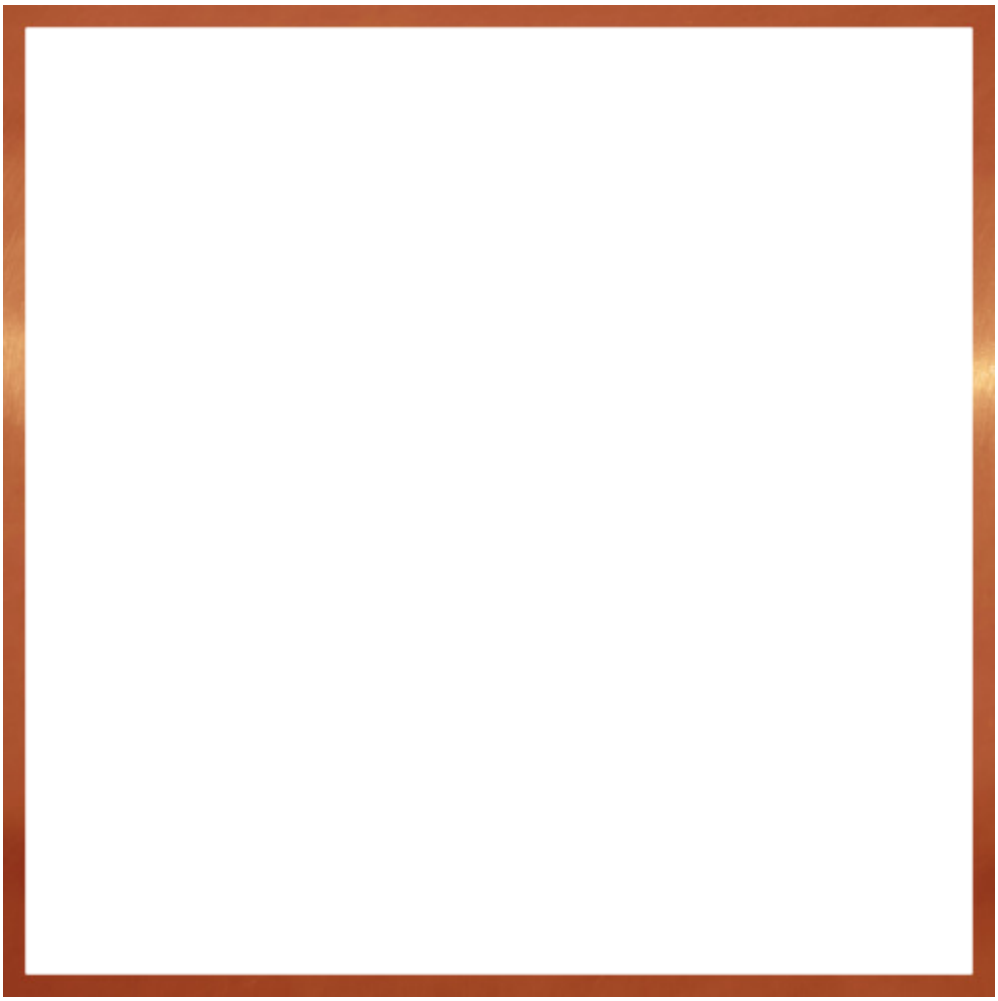
13.2
Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på felt BU1 skal følgende gang-/sykkelveg G1 - G2, off. kjørevei og fortau være opparbeidet.

13.2
Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på felt BU1 eller felt barnehage/-undervisning skal V2 kjørevei være opparbeidet.

Detaljreguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 29.08.2012 sak 228. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 12.09.2012

Arnfinn Løvli, bem.



Oslo

S-2647

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for deler av området mellom Økernveien, Hjalmar Brantings vei, Strømsveien og Grenseveien, Valle-Hovin.

Vedtaksdato: 17.01.1983
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198302107
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V201283

Dokumentet består av 3 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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DELER AV OMRÅDET MELLOM ØKERNVEIEN, HJALMAR BRANTINGS VEI, STRØMSVEIEN OG GRENSEVEIEN, VALLE-HOVIN, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
Friområde (park, turvei, lek, idrett og sport)
Byggeområde for industri.
Byggeområde for boliger (med tilhørende anlegg)
Tomter for offentlige bygninger.
Tomt for bygning med allmennyttig formål (akvarium)
Trafikkområde (vei - off. parkering, gangvei, gang/sykkelvei, busslomme, annet veiareal, tunnelbane).
Felles avkjørsel.
Fareområde (høyspenningsanlegg).

§ 3. Friområder.
De regulerte friområder skal opparbeides til anlegg for lek, idrett, park og turvei. Nødvendige bygningsmessige anlegg i denne forbindelse tillates oppført innenfor området (garderober, tribuner m.v.).
Det kan anlegges inntil 190 parkeringsplasser for besøkende til området.

§ 4.

A. Byggeområde for industri.
Industrifeltene kan bebygges med en utnyttelsesgraf på inntil 0,8. Hvor brutto etasjehøyde overstiger 3 m, skal utnyttelsesgraden beregnes etter en normal etasjehøyde på 3 m. Det er bare tillatt å oppføre kontorlokaler for bedriftens eget behov.

B. Minst 1/3 av netto tomt skal være ubebygget og holdes fri for skur og utelagring. Gesimshøyden skal være over 10 m og største takhøyde ikke over 13 m.

C. Det skal anordnes biloppstillingsplasser etter denne norm:
For industrilokaler: 5 plasser pr. 1000 m2.
For lagerlokaler: 3 plasser pr. 1000 m2.
For kontorlokaler: 8 plasser pr. 1000 m2.

§ 5.

A. Byggeområde for boliger.
Boligfeltet kan bebygges med en utnyttelsesgrad på inntil 0,5.
Byggehøyden skal ikke overstige 6 etasjer.

B. Det skal avsettes 1,2 bilplasser pr leilighet, hvorav en plass skal bygges/anlegges uten unødig opphold. For hver 2 roms leilighet skal det avsettes 0,9 bilplasser, hvorav 0,7 skal bygges/anlegges uten unødig opphold.

§ 6. Tomter for offentlige bygninger.

A. Område for offentlige bygninger kan bebygges med inntil 16900 m2 gulvflate fordelt slik:

Helse- og sosialsenter	600 m2
Sykehjem	7000 m2
Vernehjem	600 m2
Barnehage	400 m2
Ungdomsklubb	400 m2
Eldresenter	400 m2
Bydelssamfunnshus	1500 m2

I tillegg kan det bygges inntil 1500 m2 forretning, 500 m2 kontorer og 4000 m2 boliger (betjeningsboliger).
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 6 etasjer.

B. For helse- og sosialsenter skal det anlegges 5 bilplasser. For sykehjem skal det anlegges 20 bilplasser. For forretninger skal det anlegges 20 bilplasser.
For boligene skal biloppstillingsplasser anordnes etter samme norm som boligene forøvrig. Inntil 50 av bilplassene kan anlegges "underjordisk" på den regulerte industritomt ved Grenseveien.

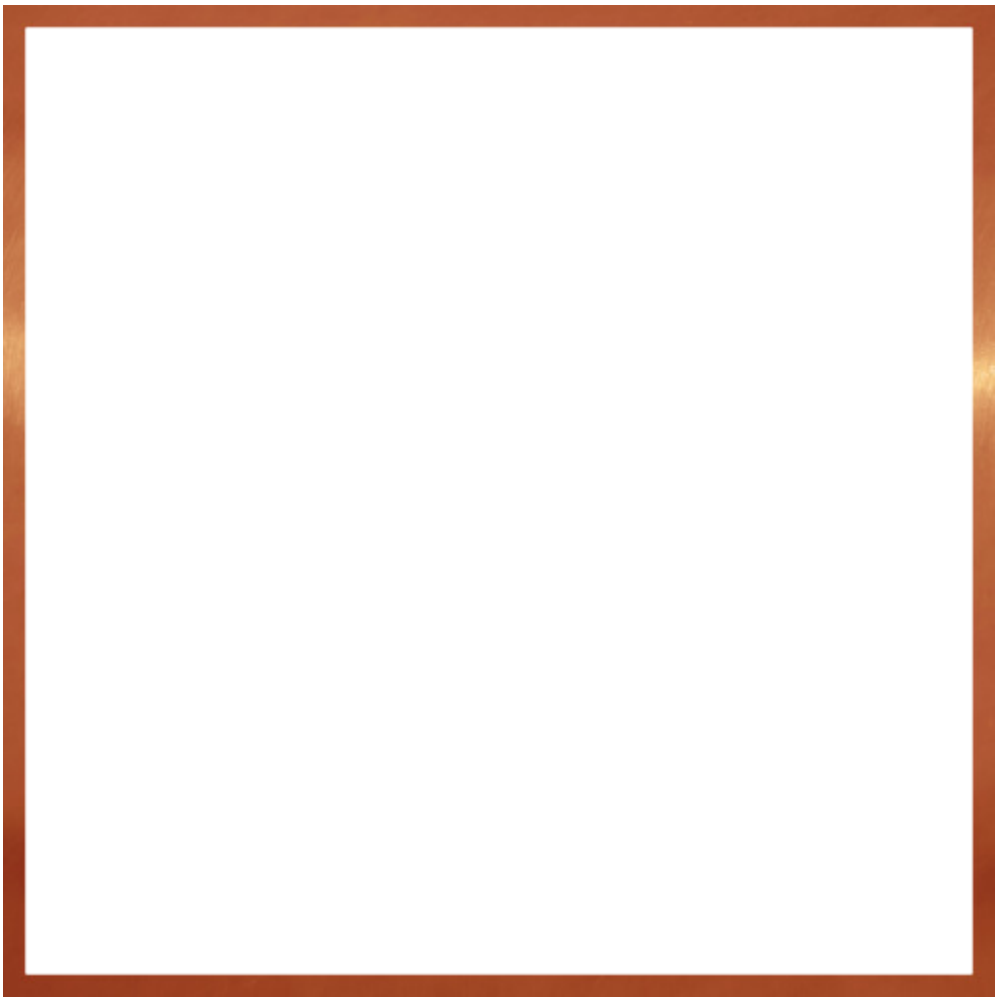
§ 7. Tomt for allmennyttig formål, akvarium.

A. Tomten skal bebygges med inntil 4000 m2 i 2 1/2 etasje og med inntil 14 m max. høyde.
B. Det skal på egen tomt anlegges inntil 150 biloppstillingsplasser.

§ 8. Generelt.
Før søknad om byggetillatelse innsendes for en eller flere bygninger, skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan for den enkelte tomt.

§ 9. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomta. Planen skal vise blant annet eksisterende og framtidig terreng og vegetasjon samt forhager, veier, gangstier og parkeringsareal.
For boligområdene skal planen også vise arealer for lek, rekreasjon m.v.

§ 10. Nettstasjoner skal innpasses i samråd med Oslo lysverker.



Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198603663
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.
Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

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:
St. Jørgens vei 69
Andelsnr. 131 Orgnr. 950142898 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
302-25-0038

Meglerforetak: Frontline Grünerløkka AS

Saksbehandler: Milan Pejic

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 47 14 55 65

E-post: milan.pejic@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