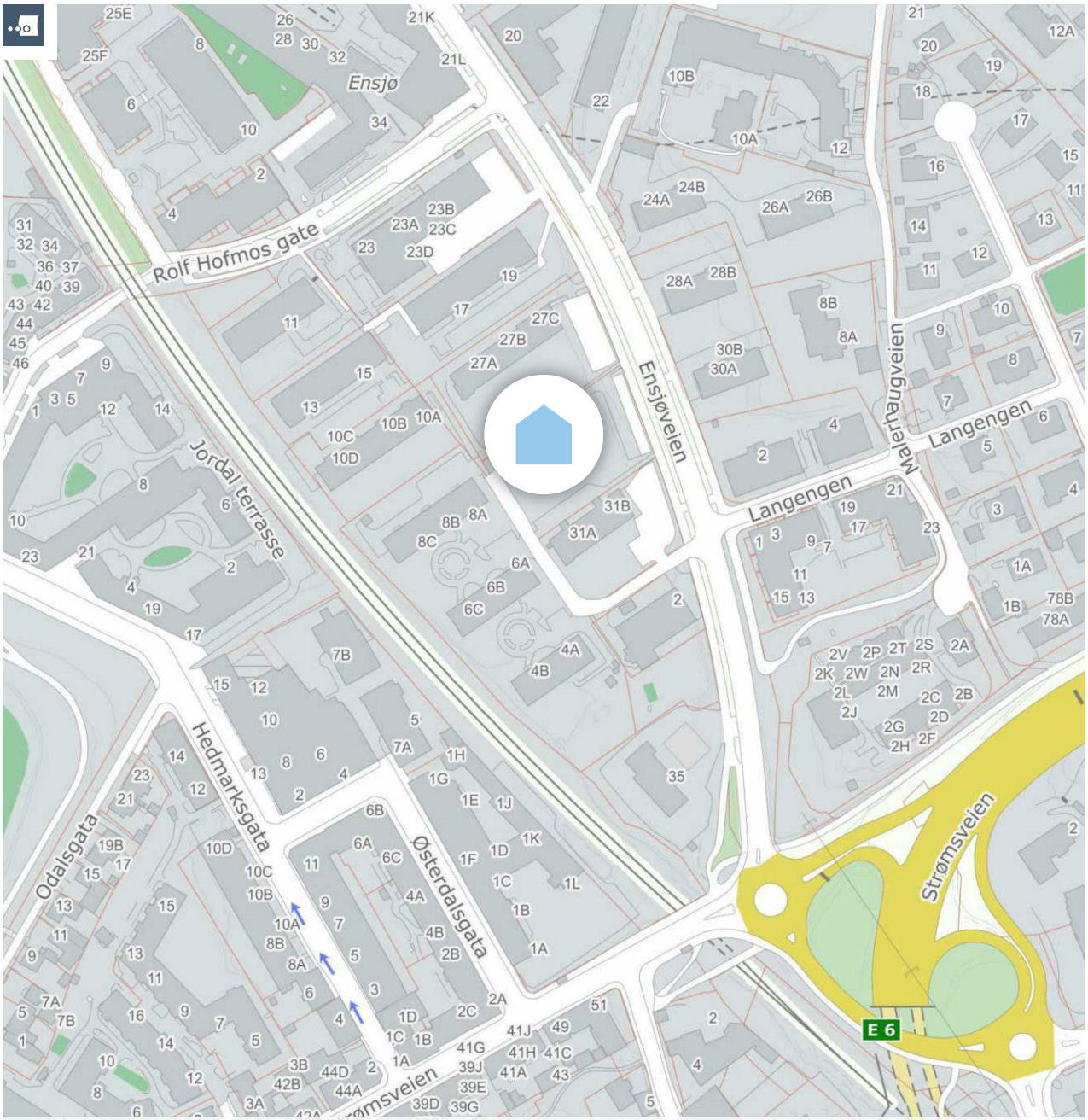
PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

ENSJØVEIEN 29B

Vedlegg



Meglers verdivurdering

ENSJØVEIEN 29 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 16.02.2026

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: Øyvind Thorberg Simonsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ensjøveien 29 B, 0661 OSLO

Annet på selveiertomt, bygget i 1946

GNR 133 BNR 9 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Ensjø vest

Verdivurdert til

3 990 000

135 319	4 125 319	125 010
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	33 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					2 908 m²	
Byggeår					1946	

Fellesutgifter	4 234
Formue	32 180
Soverom	1
Etasjer	6

Meget arealeffektiv og flott leilighet beliggende i et rolig og populært område!

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger

Ingen historiske omsetninger registrert

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

ENSJØVEIEN 29 B, 0661 OSLO

Gnr: 133 Bnr: 9 301 Oslo kommune.
Aksjeleilighet

Dato befaring:	10/02/2026
Utskriftsdato:	12/02/2026
Oppdragsnummer:	98903
Referansenr:	12546

DANIEL AAS
da@tyder.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.

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.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Toroms aksjeleilighet i boligblokk med en ekstern bod i henholdsvis kjeller.
Leiligheten ligger i 1. etasje med balkong.

Standard

Velholdt leilighet med noe ny og eldre standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
2022: Lagt fliser på gulv og sparklet/malt overflater. (Egeninnsats)

Oppgraderinger i selskapet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1946, 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.

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:

- Våtromsgulv (Bad / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Entré / 1. etasje)
- Vinduer
- Etasjeskiller
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Vannbåren varme
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Felicia Hagström
Takstmenn:	Daniel Aas
Befaring/tilstede:	Eier: Felicia Hagström, Takstmann: Daniel Aas

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Aksjeleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 133 Bnr: 9
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2907.8 m^2
Hjemmelshaver:	Ensjøveien 29 AS
Adresse:	Ensjøveien 29 B, 0661 Oslo

Aksjeleilighet

Leilighet nr:	H0102
Selskap:	Ensjøveien 29 AS
Organisasjonsnr:	932595419
Forretningsfører:	Norian Regnskap AS
Eier:	Felicia Hagström & Geir Kristoffersen Sæterbakken

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	10/02/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	11/02/2026		Eiers egenerklæring er mottatt.		
Ambita infoland	09/02/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1946

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	1	0	0
1. etasje	33	0	0	8
Sum bolig:	33	1	0	8
Sum BRA:	34			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt selskapets 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 betong med pusset og malte overflater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

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

Brannskille

Beskrivelse:

Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

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.

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:
- Vedlikeholdsinstruks for bad er fremvist.
- Faktura for: Skifte av radiatorkraan tur-ledning i stue. (2015)
- Faktura for: Levering og montering skyvedør, Grohe concetto servantbatteri, foss vita buet servant/skap og speilskap med lys. (2013)
- Faktura for: Koble og montere kjøkkenbenk + oppvaskmaskin. (2015)

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 tolags isolerglass, produsert i 2011 i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1986 i soverom.
Tilstandsvurdering:	Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B-30 med 40 desibel lydmotstand. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2011.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Glatt innvendig dør. Profilert innvendig dør.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. 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: Stue/kjøkken, entré og soverom.
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 11 mm i entré og soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere. TG: 2

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:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 8 m². Terrassebord på dekke og rekkverk i metall, kledd med plater. Rekkverkshøyden er målt til 100 cm.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under selskapets ansvarsområde. TG: 1

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.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast og støpejern.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokk i himling i bad.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i himling i bad.
Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Fordelerstokk er montert uten overløp til rom med sluk. Dette utgjør en risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer. Det er ikke montert automatisk vannstopper i kjøkken og ved vaskemaskin i entré. Det anbefales montering av automatisk vannstopper.

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.

Deler av røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. TG 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold. Forholdet kan gi forhøyet risiko for skade ved en eventuelt vannlekkasjer. TG: 2

Vannbåren varme

Beskrivelse: Radiatorer tilknyttet felles varmtvann er montert i stue/kjøkken og soverom.

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 på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluftsventil på yttervegg i soverom.
Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.
Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen i bad.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja med ark/papir, noe dårlig avtrekk.

Tilstandsvurdering: Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk.

Ventilasjonen er vurdert til TG 2 på grunn av nevnte forhold. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. 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.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: IKEA kjøkkeninnredning fra 2015.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Plate på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn er integrert i innredningen.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. 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: Innvendige gulv er belagt med laminat og flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,62 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med speilfronter i entré og soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.
I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent/eldre
- 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.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Kontroll dag 15.02-2023.

Samsvarserklæring signert og datert 27.08-2024 er fremvist for følgende arbeider: Byttet 2 stk automatiskringer til jordfeilautomater sikringsskap pga fjerning av jordfeilvarsel.

Tilstandsvurdering: Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

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.

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Badet er i følge eier pusset opp i 2006. Ferdigattest datert 11.12-2006 er fremvist. Vedlikeholdsinstruks er fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	Det er observert en flis med sprekkdannelser ved dør. Enkelte funger i dusjsonen har noe misfarging. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt og nevnte forhold. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Det er observert noe krakkelering på enkelte fliser i dusjsonen. Det er funnet bom under enkelte fliser. 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. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt og nevnte forhold. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og veggskap med speilfronter.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant og gulvstående klosett.
Tilstandsvurdering:	Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte, som medfører at lekkasjevann fra øvrige installasjoner ikke renner direkte til sluk. Det anbefales å etablere åpning, slik at overflatevann på gulvet renner til sluk ved en eventuell lekkasje. 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 badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Entré, 1. etasje

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Entré, 1. etasje

Beskrivelse:	Opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	Oppvaskmaskinen er installert i et rom uten sluk. Den står i eget dryppbrett med lekkasjealarm. Siden alarmen kun varsler med lyd og ikke stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje, er forholdet vurdert til TG 2. Det anbefales å montere automatisk vannstopper for å redusere risikoen ved en eventuelt lekkasje. TG: 2

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/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet 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 tunge tepper, 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. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

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 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), 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.

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 Tyder As. Tyder As 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 Tyder As 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.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Brustad & Partnere

Oppdragsnr.
121260048

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Geir Sæterbakken	Felicia Hagström

Gateadresse
Ensjøveien 29B

Poststed	Postnr
OSLO	0661

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: 4

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Protetor AS

Polise/avtalenr.: 3822528-1.1

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: 121260048

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rehabilitering av alle bad i sameiet i 2006. Uført i regi av aksjelaget.
Arbeid utført av	VVS senteret Norge

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hele badet ble rehabilitert av vvs senteret i regi av aksjelaget. Har dokument med beskrivelse av arbeidet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Har ferdigattest fra Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten fra 2006 om at rehabiliteringen av badet er godkjent.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	BYTTET 2 STK AUT TIL JORDFEILAUT SIKRINGSKAP PGA FJERNING AV JORDFEILVARSLER.
Arbeid utført av	ELEKTRIKER GRUPPEN AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 121260048

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er planlagt rehabilitering av tak i løpet av 2029

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: 121260048

Tilleggskommentar

Kjøkkenet er flyttet i 2007 av faglært. Firma: Kristiansen & Larsen a.s. Har ferdigattest fra Oslo Kommune, Plan- og bygningsetaten at flyttingen er godkjent. Det er bekreftet at det ikke er gjort endringer på gårdens eksisterende vann- og avløpsnett i samråd med flyttingen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 121260048

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Kristoffersen Sæterbakken	961f5deef1f889e590367dc5d7c618d30a4f2cf2	11.02.2026 13:29:13 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Felicia Hagström	c4c8c6cf4d6d300cad4b12c1eee36c5050ce8d88	10.02.2026 17:11:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 121260048

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Ensjøveien 29B, 0661 OSLO**	
Dato for energimerking **09.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-257607**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80290950**
Gårdsnummer **133**	Bruksnummer **9**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1946**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **33,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **33,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **249,83 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **249,83 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 221 kWh**

Brustad & Partnere AS
Gotaasalleen 9
2050JESSHEIM

Deres ref.: 121260048
Vår ref.: 082-1-02/9518
Dato: 12.02.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag i Ensjøveien 29 AS.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen i boligaksjeselskaper.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Boligselskap:	**Ensjøveien 29 AS**
Organisasjonsnummer:	932595419
Gårds- og bruksnummer:	133 / 9
Leilighetsnummer:	02
Adresse:	Ensjøveien 29 B, 0129 OSLO
Eier/medeier:	Hagström, Felicia Margaretha Sæterbakken, Geir

ADKOMSTDOKUMENTER/BESITTELSE

AKSJE/ OBLIGASJON 2 - AKSJE PÅLYDENDE KR. 1400 - OBLIGASJON PÅLYDENDE KR. 2400 **--- NORIAN BESITTER ADKOMSTDOKUMENTENE ---**

FELLESKOSTNADER

Brensel A-konto	622,00
Lån nr: 8398.72.19; Avdrag IN lån konto 3682	257,65
Lån nr: 8398.72.19; Renter IN lån konto 3681	704,79
Fiber	269,00
Felleskostnader	2 380,00
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 4 233,44**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	**kr. 135 319**
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 32 180

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	Handelsbanken
Lånenummer:	8398.72.19044
Rest lånebeløp:	7 150 671,65
Innfrielsedato:	25.02.2047
Rente type:	6,25%

ANDEL AV FELLES LÅN

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	8398.72.19044
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	6,25%, Flytende rente
Restsaldo:	**kr 135 318,95**
Innfrielseslån:	25.02.2047

PRAKTISK INFORMASJON

Styregodkjenning:	Ja.
Forsikring:	Protector Forsikring ASA Polisenummer 1363130-2.1
Dyrehold:	Dyrehold er tillatt. Se husordensregler for nærmere informasjon.
Parkering:	Parkering er kun tillatt på oppsatte plasser med gyldig parkeringsbevis. Kontakt styret for mer informasjon.
Internett/TV:	Boligaksjeselskapet har kollektiv avtale om bredbånd.
Oppvarming:	Boligaksjeselskapet har fjernvarme. Dettte avregnes årlig hver høst.
Vedlikeholdshistorikk:	Vedlikeholdshistorikk: 2018: Slipt og malt gulvet i vaskerommet, 2017: Byttet brannslukkingsaparater, Fornye røykvarslere i leiligheter og kjeller (10-års vedlikehold), Hafslund AS installerer nye strømmålere, 2015: Reparert stikkledning for vann, Montert avtappingsplugger på rør i kjeller 2014: Oppgradering av vaskekjeller 2012: Nytt brannvarslings system i fellesarealer, Total fasaderehabilitering, Utskifting av vinduer i samtlige fellesarealer, Utskifting av ytterdører, Rehabilitering av yttertrapper, Nytt calling anlegg, Oppussing av trappoppganger, Nye søppelkasseskur, Nytt lys ved ytterdører. 2011: Alle leiligheter fikk branntepper, Montering av nye varmefordelingsmålere med integrert radio i samtlige leiligheter 2010: Lagt inn fjernvarme, Oppgradering av parkeringsplasser, 2009: 2008: Merking og utskifting av stoppekraner, Stoppekraner på sirkulasjonsanlegget for oppvarming, 2007: Drenering av blokken på hagesiden, Regulering av fyringsanlegg. Utskifting av uregulerte kurser.
Nøkler:	Kontakt styret for bestilling og mer informasjon rundt dette.
Skilt:	Kontakt styret for informasjon om dette.

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)* :	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 12.02.2026:	kr. 0,00

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Utstedelse av pantattest per stk.	kr. 658,- inkl. mva.(pr. jan. 2025)
Utstedelse av pantattest per stk.	**Kr. 688, - inkl.mva (pr. jan. 2026)**
Notering av urådighet og sikringsobligasjon per notering	kr. 3 945, - inkl. mva (pr. jan. 2025)
Notering av urådighet og sikringsobligasjon per notering	**kr. 4 143, - inkl. mva (fra jan. 2026)**
Transportgebyr aksje / adkomstdokumenter per eierskifte	kr. **9 028**, - inkl. mva (pr. jan. 2025)
Transportgebyr aksje / adkomstdokumenter per eierskifte	**kr. 9 930, - inkl. mva (fra jan. 2026)**
Notering av pant per notering	kr. 3 945, - inkl. mva. (pr. jan. 2025)
Notering av pant per notering	**kr. 4 143, - inkl. mva (fra jan. 2026)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	kr. 3 875, - inkl. mva (pr. jan. 2025)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026)**

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fem ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Kristoffer Torbjørnsen
Epost:	Ensjoveien29@styremail.no

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	Bestilles og leveres via Infoland
2. Urådighet og sikringsobligasjon	Noteres i aksjeeierboken og bekreftelse sendes megler
3. Forkjøpsrett	Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares
4. Eierskiftemelding	Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper
5. Styregodkjenning	Følges opp av forretningsfører og sendes megler
6. Ny eierskiftemelding	Må sendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer
7. Transportdokumenter	Transportfullmakt, pantedokument kjøper og slettemelding urådighet
8. Eierskifte	Eierskifte og notering av heftelser i aksjeeierboken
9. Felleskostnader	Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)
10. Gebyrer	Gebyr for transport og noteringer faktureres megler
11. Restansesjekk	Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret
12. Oppgjør	Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes
13. Slettemelding	Slettemelding fra selgers bank sikrer riktig prioritet

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

ecit | NORIAN



ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

ENSJØVEIEN 29 AS

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.*»

Hvem kan stemme på årsmøte/generalforsamlingen?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- *Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har 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.*
- *Eier kan møte ved fullmektig.*

Fullmaktsskjema følger vedlagt i innkallingen og leveres til styret eller forretningsfører ved inngangen for registrering.

Vel møtt!

VELKOMMEN TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I Ensjøveien 29 AS

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på generalforsamling. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

Møtedato: 25.03.2025
Tidspunkt: 17:00
Sted: Stortingsgata 2, ECIT Norian

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder
Møteleder utnevnes formelt under møtet.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Protokollfører utnevnes formelt under møtet.

Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

1.3. Registrering av stemmeberettigede
Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024
Styrets årsrapport for 2024 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet 2024 er revidert av revisjonsselskapet BDO.

Styrets forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. BUDSJETT FOR 2025
Styrets budsjett for 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets budsjett tas til orientering.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 165 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

*Sak 7.3 er en innmeldt sak som gjelder styrehonorar. Den saken vil dermed bli behandlet i dette punktet, siden de omhandler samme tema og utfallet påvirker det endelige honoraret.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Håkon Berg Sundet	På valg: 2025
Styremedlem	Kristoffer Torbjørnsen	På valg: 2026
Styremedlem	Sivert Lie	På valg: 2025
Styremedlem	Johanne Wictorsen Kola	På valg: 2026

Kandidater til styreverv:
Det skal velges styreleder for 2 år. Håkon stiller ikke til gjenvalg. Styremedlem Kristoffer Torbjørnsen stiller til valg som styreleder for 2 år.

Sivert Lie på valg, samt at det må velges et nytt styremeldem etter Kristoffer dersom han velges som styreleder. Så foreslås det også et femte medlem til styret (ihht vedtektene). Det skal dermed velges 3 nye styremedlemmer.

Følgende stiller til valg:

- Trym T. Lekva
    - Jeg heter Trym, er 31 år, kommer fra Bergen og har bodd og jobbet i Oslo siden 2018. Jeg er utdannet sivilingeniør og jobber med IT. De siste tre årene har jeg bodd her i C-blokken.
      Siden jeg har flyttet inn har jeg nytt godt av at styret tar vare på blokken for oss, og ønsker derfor melde meg til å bidra i denne omgang.

- Sigrid Stenersen Steien

- Marius Jenseg

7. INNKOMNE SAKER

7.1. Dagens avtale tv/internett

I forbindelse med gjennomgang av månedlige kostnader, har styret fått tilbud om nye TV og internett-pakker. Dagens fellespakke koster 546 kr/måned og inkluderer

- 50 Internetthastighet + 50 poeng TV og strømming
- 750 internetthastighet + null poeng til TV og strømming
- 110 poeng til TV og strømming + null internett

Telia har presentert 2 hovedalternativer. Uavhengig av valg vil det ikke være behov for utskiftning av utstyr o.l. den enkelt beboer.

Avtalen vi har med Telia løper ut ved årsskiftet. En endring nå vil forlenge den med to år fra endringen. Ved en justering nå, vil overgangen til fiber derfor bli skjøvet fram i tid.

Endring – Kollektiv Flex Bredbånd 1000 (319 kr/måned).
Velg mellom to grunnalternativer uten ekstra kostnad:
1. 1000 Mbps uten TV, eller
2. 5 Strømming & TV-poeng og 50 Mbps

Dersom man ønsker samme Strømming & TV-pakke som i dag, vil det komme et tillegg på 149 kr/mnd. Totalpris (468 kr/måned) blir da fortsatt rimeligere enn det man betaler i dag.

	50 Mpbs	250 Mpbs	500 Mbps	1000 Mbps
Uten TV				0,-
5 TV-poeng	0,-	99,-	199,-	249,-
30 TV-poeng	99,-	198,-	298,-	348,-
50 TV-poeng	149,-	248,-	348,-	398,-

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen stemmer JA til å endre dagens avtale med Telia til Kollektiv Flex Bredbånd (kr 319,-/måned) og ha denne avtalen i to nye år.
Ifølge Telias statistikk for vårt sameie over valgte «pakker», vil dette senke kostnadene for flertallet av beboere per måned. Og det vil ikke øke kostnaden for de som ønsker TV sammenlignet med dagens situasjon.

7.2. Forslag om avvikling av tv-avtalen i aksjelaget

Forslagsstiller: Herman Andreas Lindskog

Forslagsstillers saksfremstilling:
I dag inkluderer avtalen med vår nåværende leverandør både lineær-TV og Internett. Etter hvert som medievanene endres, vil stadig flere boligeiere benytte seg av strømmetjenester og andre tjenester for å dekke sitt behov for TV-innhold. Lineær-TV blir i mindre grad benyttet av beboerne, og jeg mistenker at mange opplever at det ikke lenger er en tjeneste de ønsker å betale for gjennom fellesutgiftene.

I forbindelse med at avtalen med vår nåværende leverandør går ut etter dette året, foreslås det at styret ikke fornyer TV-delen av avtalen, men i stedet kun inngår en ny avtale for Internett. Dette vil gi den enkelte boligeier større

fleksibilitet til å velge egne TV- og strømmetjenester basert på egne behov og preferanser, samtidig som det kan bidra til lavere fellesutgifter for beboerne.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar at styret, i forbindelse med at bindingstiden for nåværende avtale utløper, avslutter TV-delen av avtalen med leverandøren og fremover kun inngår avtaler som inkluderer Internett.

Styret bes samtidig sørge for at informasjon om endringen kommuniseres tydelig til beboerne i god tid før avtalen trer i kraft.

7.3. Styrehonorar

Forslagsstiller: Adrian Ophus

Forslagsstillers saksfremstilling:
Styrehonorarene i blokka har vært betydelig høyre enn gjennomsnitt for øvrige borettslag og aksjelag i flere år. Jf. https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-får-styrene-betalt

I dugnadsånd og i dyrtid foreslår jeg at beløpet justeres ned nærmere et normalnivå.

Styrets innstilling:
Styrehonorar de siste årene har vært som følgende:
2021/2022: Kr 137 500,-
2022/2023: Kr 152 500,-
2023/2024: Kr 152 500,-
I linken som deles i denne saken, vises det til at det er nettopp store variasjoner i honorar, da det er en rekke faktorer som spiller inn. Til syvende og sist er det generalforsamlingen som godkjenner styrehonoraret og det sittende styret føler selv at arbeidet som legges ned er godt nok til at styrehonoraret ikke bør nedjusteres.

Forslag til vedtak:
Styrehonorar 2025 på 125 000,- per år. Det er 2 600 kr år per de 47 leiligheter i Ensjøveien 29.

7.4. Orienteringssaker

Forslagsstiller: Styret

Parkering
Vi vil nå gå over til VestPark digitale parkeringssystem via app. Hensikten med dette er for å sikre at sameiets felles parkeringsplasser brukes internt i sameiet (les. hindre at noen framleier og tjener penger på en felles ressurs).

I det nye systemet vil alle beboerne, som utgangspunkt, få en kvote på 60 timer/måned til parkering. De som har synliggjort eierskap til en bil ovenfor styret, vil få en status som gjør at denne bilen kan stå parkert på sameiets parkering hele tiden. De som har egen bil, mister gjestekvoten sin.

Som i dag, vil vi kunne «låne» parkeringstid av hverandre. Men forskjellen blir at dette registreres i appen, framfor å fysisk låne parkeringskortet. Lånet vil gå av kvoten til den som låner bort.

Styret ønsker å høste erfaringer med denne kvoten før det eventuelt senere gjøres endringer og eventuelt åpnes opp for å kjøpe tilleggstid (store deler av denne «inntekten» vil eventuelt tilfalle parkeringsselskapet»).

Installert vannmåler
Oslo kommune har økt vanngebyret betydelig nå, og har varslet at de vil gjøre det i flere år framover. I Ensjøveien 29 betaler vi vanngebyr ut i fra arealet til bygget. Styret har derfor, på bakgrunn av innhentet erfaringer, fått installert en vannmåler. Dermed vil vi betale vann – og kloakkavgift – ut i fra sameiets faktiske forbruk. Andre sameier har fått redusert sine utgifter gjennom denne ordningen.

Men det fordrer at hver enkelt av oss faktisk har et bevisst forhold til vannforbruket i hverdagen. Et luksusforbruk av vann vil nå gå ut over sameiets - og naboenes - totale utgifter.

Forslag til vedtak:
Ingen vedtak skal fattes.

STYRETS ÅRSRAPPORT 2025
Ensjøveien 29 AS
org. nr. 932595419

Styret har følgende sammensetning:

Styreleder	Håkon Berg Sundet
Styremedlem	Johanne Wictorsen Kola
Styremedlem	Kristoffer Torbjørnsen
Styremedlem	Sivert Lie

Eiendomsinformasjon

Gårds- og bruksnummer	133 / 9

Kontaktinformasjon

Epostadresse:	Ensjoveien29@styremail.no
Postadresse:	Ensjøveien 29 AS c/o ECIT NORIAN AS Postboks 1095 Sentrum, 0104 Oslo

Fakturaadresse

Fakturaadresse epost:	faktura.eiendom@norian.no
Fakturadresse post:	Ensjøveien 29 AS C/O ECIT NORIAN AS Eiendomsforvaltning Postboks 299 Alnabru 0614 Oslo

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

Forretningsfører

Navn:	ECIT NORIAN AS
Telefon:	+47 22 91 14 86
Epost:	eiendom@norian.no

Revisor

Navn:	BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap:	Protector Forsikring ASA
Polisenummer:	1363130-2.1

Kommentarer til årsregnskapet for 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører ECIT NORIAN AS.

Med våren arrangerte vi den årlige dugnaden. I år hadde vi også et spesielt fokus på å forskjønne området rundt søppelbodene. Vi fikk lagt på jord og beplantet. Også ved dørene fikk vi på plass store potter med blomster.

Styret har arbeid med vedlikehold og reparasjoner igjennom året; den viktigste og største jobben har vært å få avtrekkene fra badene i normal drift igjen. Den 27. august 2024 var en milepæl da nesten tre år med dårlig drift ble avsluttet. Det er fortsatt en liten utfordring igjen med en vifte, men i alt er det mye bedre nå. Ellers nevner vi: Reparasjon av søppelskur, fjerning av en stor, død bjørk, retting av påkjørselskader på balkong, justering av ytterdører, fasadearbeid med utbedring av muren ved inngangspartiene.

I 2024 fikk vi også utført en statussjekk av taket. Dette har en restlevetid på fem til syv år. Vi har derfor satt det inn i den oppdaterte vedlikeholdsplanen for 2029. I 2024 inngikk vi også en avtale med en som kommer og sjekker bygget vårt for skadedyr. Denne avtalen gjelder for ett år, og da har vi fått en god status på ståa og om det er ting vi bør gjøre. Dette mener vi er gull verdt ovenfor forsikringsselskapet.

Gjennom de to siste styreperiodene har vi hatt stort fokus på sameiets økonomi. Vi har gått igjennom alle avtaler og utgiftsposter. Resultatet av dette arbeidet er at vi klarte å holde husleien stabil fra 2024 til 2025. Dette innebærer en nedgang i utgifter for oss alle. Skiftet av taket om noen år er stipulert til å koste om lag en million kroner (2024-kroner). Styret har satt kr 800 000,- i oppsparte midler inn på en sparekonto og øremerket de til dette formålet.

Fra 2024 til 2025 har Oslo kommune økt vanngebyret med 27,4%. Og det er varslet at økningene vil fortsette framover. I dag betaler vi avgifter for vann og kloakk ut ifra størrelsen på bygget. Vi har hentet inn erfaringer fra andre borettslag som tilsier at dette vil stabilisere eller redusere avgiftene. Vi har derfor valgt å installere en vannmåler på vannet inn i bygget. Vi

mener dette er en god investering i lavere VA-avgifter framover. Nå vil vi betale for det vi faktisk bruker.

På Generalforsamlingen vil vi fremme en sak som vil få ned utgiftene til TV og Internett for alle. Dette er også et ledd i å få utgiftene til sameiet ned.

Ellers har styrearbeidet gått med på å sørge for at ting skjer som avtalt (les. masing), sørge for at vaskeriet er oppe og går, bistå med nøkkelbestillinger og svare ut beboerhenvendelser...for å nevne noe.

Styret i Ensjøveien 29 AS

Ensjøveien 29 AS
2024

Årsregnskap for Ensjøveien 29 AS

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter		2 537 828	2 424 731	2 529 165	2 544 086
Andre inntekter		0	2 784	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**2 537 828**	**2 427 515**	**2 529 165**	**2 544 086**
Lønn og personalkostnader	2	173 432	174 003	174 003	188 265
Avskrivninger		418 517	418 517	406 867	406 867
Vaktmestertjeneste		148 118	56 310	64 000	126 400
Renhold		71 548	72 763	75 700	74 300
Kabel-TV/Bredbånd		288 152	285 145	299 000	299 800
Kommunale avgifter		288 057	245 896	284 301	328 100
Strøm og nettleie		47 889	57 674	61 100	51 000
Andre driftskostnader	3	59 777	54 128	54 400	48 300
Reparasjon og vedlikehold	3	195 044	215 661	60 000	225 000
Eksterne tjenester	3	160 804	128 963	116 100	125 600
Serviceavtaler	3	3 750	0	0	0
Forsikringer		147 456	132 411	142 000	159 600
Andre kostnader	3	19 135	15 904	18 100	17 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		**2 021 678**	**1 857 374**	**1 755 571**	**2 050 532**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**516 149**	**570 141**	**773 594**	**493 554**
DRIFTSRESULTAT:		**516 149**	**570 141**	**773 594**	**493 554**
Finanskostnader		518 869	442 835	502 317	511 631
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-518 869**	**-442 835**	**-502 317**	**-511 631**
ÅRSRESULTAT		**-2 720**	**127 306**	**271 277**	**-18 077**
Resultat		**-2 720**	**127 306**	**271 277**	**-18 077**
Overført til udekket tap		**-2 720**	**0**	**0**	**0**
Overført annen egenkapital		**0**	**127 306**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**-2 720**	**127 306**	**0**	**0**

Balanse

Ensjøveien 29 AS

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Fast eiendom	4	13 194 082	13 612 599
Sum varige driftsmidler		**13 194 082**	**13 612 599**
Sum anleggsmidler		**13 194 082**	**13 612 599**
Kundefordringer		22 033	114 326
Forskuddsbetalte kostnader		87 909	91 401
Andre fordringer		79 724	79 724
Sum fordringer		**189 666**	**285 451**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	1 293 550	956 542
SUM OMLØPSMIDLER		**1 483 216**	**1 241 993**
SUM EIENDELER		**14 677 298**	**14 854 592**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital		107 800	107 800
Overkursfond		2 226 015	2 226 015
Sum innskutt egenkapital		**2 333 815**	**2 333 815**
Annen opptjent egenkapital		4 249 209	4 251 928
Sum opptjent egenkapital		**4 249 209**	**4 251 928**
SUM EGENKAPITAL	**6**	**6 583 023**	**6 585 743**
Obligasjonsinnskudd		184 800	184 800
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,8	7 633 841	7 781 248
Sum annen langsiktig gjeld		**7 818 641**	**7 966 048**
Leverandørgjeld		801	78 373
Annen kortsiktig gjeld		274 833	224 429
Sum kortsiktig gjeld		**275 634**	**302 801**
SUM GJELD		**8 094 275**	**8 268 849**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**14 677 298**	**14 854 592**

Balanse

Ensjøveien 29 AS

	Note	2024	2023

OSLO, /
Ensjøveien 29 AS

Håkon Berg Sundet
Styrets leder

Johanne Wictorsen Kola
Styremedlem

Sivert Lie
Styremedlem

Kristoffer Torbjørnsen
Styremedlem

Disponible midler

Ensjøveien 29 AS

	2024	2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	**939 192**	**569 795**
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	-2 720	127 306
Tilbakeføring av avskrivning	418 517	418 517
Endring anleggsmidler	0	0
Endring langsiktige lån	-147 407	-176 426
B. Årets endring i disponible midler	**268 390**	**369 397**
C. Disponible midler pr. 31.12.	**1 207 582**	**939 192**

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	189 666	285 451
Kontanter og Bank	1 293 550	956 542
Omløpsmidler	**1 483 216**	**1 241 993**
Kortsiktig gjeld	-275 634	-302 801
Disponible midler	**1 207 582**	**939 192**

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2024
Fakturerte felleskostnader	1 579 620
Fakturert renter og avdrag	659 288
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	298 920
Sum driftsinntekter	**2 537 828**

Note 2 Lønnskostnader

	2024	2023
Styrehonorar	152 000	152 500
Arbeidsgiveravgift	21 432	21 503
Sum lønnskostnader	**173 432**	**174 003**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2024
Sesongarbeider på uteområder	52 358
Andre driftskostnader eiendom	7 419
Sum andre driftskostnader	**59 777**

Reparasjon og vedlikehold

	2024
Rep. og vedlikehold bygning	119 016
Rep. og vedlikehold bygning – Rep. vifte	72 250
Rep. og vedlikehold vaskeri	1 844
Brannvarsling og skallsikring annet	1 934
Sum reparasjon og vedlikehold	**195 044**

Eksterne tjenester

	2024
Honorar for revisjon	19 423
Andre konsulenthonorarer	36 364
Forretningsførsel og regnskap	86 904
Ligningsoppgaver	14 238
Annen fremmed tjeneste	3 875
Sum eksterne tjenester	**160 804**

Serviceavtaler

	2024
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	3 750
Sum serviceavtaler	**3 750**

Andre kostnader

	2024
Annen leiekostnad	1 169
Lisens og systemkostnader	5 500
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	5 800
Bank- og kortgebyrer	4 005
Annen kostnad	2 661
Sum andre kostnader	**19 135**

Note 4 Anleggsmiddel

	Bygninger	Våtrom	Vaskeri	Fasade	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	5 000 00	7 636 616	155 123	5 406 370	**18 198 109**
Tilganger i året	0	0	0	0	**0**
Avgang	0	0	0	0	**0**
Anskaffelseskost 31.12.	**5 000 000**	**7 636 616**	**155 123**	**5 406 370**	**18 198 109**
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12	0	3 229 305	25 406	1 628 040	**4 882 751**
Balanseført verdi 31.12.	**5 000 000**	**4 407 311**	**8 441**	**3 778 330**	**13 194 082**
Årets avskrivninger	0	275 457	21 179	121 881	**418 517**
Økonomisk levetid	-	25 år	10 år	40 år	
Avskrivningsplan	-	4%	20%	2,5%	

Tomten/bygget avskrives ikke og det er lagt til grunn tilstrekkelig vedlikehold for å oppveie verdiforringelse. Tomten eies av boligaksjeselskapet. Tomten er bokført til kr. 0,-

Note 5 Drift- og bundne midler

	2024
Driftskonto	1 292 248
Skattetrekkskonto	1 302
Saldo per 31.12.	**1 293 550**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 0,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 utgjorde kr. 0,-

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	107 800	2 226 015	4 251 928	**6 585 743**
Årsresultat	0	0	-2 720	**-2 720**
Saldo 31.12	**107 800**	**2 226 015**	**4 249 209**	**6 583 024**

Aksjekapitalen på kr. 107 800,- består av 77 aksjer pålydende kr. 1 400,-

Note 7 Langsiktig gjeld

	2024
Opprinnelig lånesum	13 270 000
Restlån per 01.01.	7 781 248
Nedbetalt i år	147 407
Restsaldo per 31.12.	**7 633 841**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2047
Renter: 6,75

Boligselskapet hadde per 31.12.2024 gjeld på kr. 7 633 841,- til kredittinstitusjoner, derav kr. 6 749 888,- er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Note 8 Pantstillelse
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	2024
Pantelån	7 633 841
Totalt	**7 633 841**

Eiendommen som er pantstilt hadde pr. 31.12.2024 en bokført verdi på:

	2024
Bygninger/tomt	5 000 000
Totalt	**5 000 000**

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Ensjøveien 29 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ensjøveien 29 AS.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, 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.

Penneo Dokumentnøkkel: 1MR7Q-D2TJZ-SRJIS-CGQF2-ANCJB-ZR83U

Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1MR7Q-D2TJZ-SRJIS-CGQF2-ANCJB-ZR83U

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-18 15:06:48 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 1MR7Q-D2TJZ-SRJIS-CGQF2-ANCJB-ZR83U

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

Protokoll for ordinær generalforsamling 2025 i Ensjøveien 29 AS org.nr. 932595419

Møtedato:	tirsdag, 25. mars 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 17:00
Møtested:	Stortingsgata 2, hos ECIT Norian
Tilstede fra forretningsfører:	Roy Røisland
Møtet ble åpnet av:	Styreleder

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Roy Røisland v/ECIT Norian foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Roy Røisland v/ECIT Norian foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Jan-Henrik Skogstad foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
17 aksjonærer
1 fullmakter
Totalt 18 stemmer
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
Vedtak: Godkjent

---

2. Styrets årsrapport for 2024
Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2024
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

4. Budsjett for 2025
Styret orienterte om budsjettet for 2025. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

Document ID: 25c0385f-c0e1-4b94-add1-caf348316515

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 165 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak:
Det var meldt inn sak i pkt. 7.3 om årlig honorar til styret på kr 125 000,-. Det ble foretatt avstemming mellom forslagene.
Styrets forslag ble godkjent med 15 av 18 stemmer for.

Godkjent honorar for perioden ble på kr 165 000,-.

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Håkon Berg Sundet	På valg: 2025
Styremedlem	Kristoffer Torbjørnsen	På valg: 2026
Styremedlem	Sivert Lie	På valg: 2025
Styremedlem	Johanne Wictorsen Kola	På valg: 2026

Valg:
Det skal velges en styreleder for 2 år.
Valgt ble Kristoffer Torbjørnsen.

Siden Kristoffer ble valgt som styreleder, skal det velges tre styremedlemmer.
To styremedlemmer velges for 2 år, samt et styremedlem etter Kristoffer som velges for 1 år. Dette for å sikre kontinuitet i styret.

Følgende kandidater har sagt seg villige til å stille;
Trym Lekva
Sigrid Stenerud Steien
Jan-Henrik Skogstad

Alle tre ble valgt inn til styret.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Kristoffer Torbjørnsen	På valg: 2027
Styremedlem:	Johanne Wictorsen Kola	På valg: 2026
Styremedlem:	Trym Lekva	På valg: 2027
Styremedlem:	Sigrid Stenerud Steien	På valg: 2026
Styremedlem:	Jan-Henrik Skogstad	På valg: 2027

Document ID: 25c0385f-c0e1-4b94-add1-caf348316515

7. Innkomne saker

7.1 Dagens avtale tv/internett med Telia

Forslagsstiller: Styret

I forbindelse med gjennomgang av månedlige kostnader, har styret fått tilbud om nye TV og internett-pakker. Dagens fellespakke koster 546 kr/måned og inkluderer

- 50 Internetthastighet + 50 poeng TV og strømming
- 750 internetthastighet + null poeng til TV og strømming
- 110 poeng til TV og strømming + null internett

Telia har presentert 2 hovedalternativer. Uavhengig av valg vil det ikke være behov for utskiftning av utstyr o.l. den enkelt beboer.

Avtalen vi har med Telia løper ut ved årsskiftet. En endring nå vil forlenge den med to år fra endringen. Ved en justering nå, vil overgangen til fiber derfor bli skjøvet fram i tid.

Endring – Kollektiv Flex Bredbånd 1000 (319 kr/måned).
Velg mellom to grunnalternativer uten ekstra kostnad:

1. 1000 Mbps uten TV, eller
2. 5 Strømming & TV-poeng og 50 Mbps

Dersom man ønsker samme Strømming & TV-pakke som i dag, vil det komme et tillegg på 149 kr/mnd. Totalpris (468 kr/måned) blir da fortsatt rimeligere enn det man betaler i dag.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen stemmer JA til å endre dagens avtale med Telia til Kollektiv Flex Bredbånd (kr 319,-/måned) og ha denne avtalen i to nye år.
Ifølge Telias statistikk for vårt sameie over valgte «pakker», vil dette senke kostnadene for flertallet av beboere per måned. Og det vil ikke øke kostnaden for de som ønsker TV sammenlignet med dagens situasjon.

Vedtak:
Overveldende flertall for, sak godkjent.

7.2 Forslag om avvikling av tv-avtalen i aksjelaget

Forslagsstiller: Herman Andreas Lindskog

I dag inkluderer avtalen med vår nåværende leverandør både lineær-TV og Internett. Etter hvert som medievanene endres, vil stadig flere boligeiere benytte seg av strømmetjenester og andre tjenester for å dekke sitt behov for TV-innhold. Lineær-TV blir i mindre grad benyttet av beboerne, og jeg mistenker at mange opplever at det ikke lenger er en tjeneste de ønsker å betale for gjennom fellesutgiftene.

I forbindelse med at avtalen med vår nåværende leverandør går ut etter dette året, foreslås det at styret ikke fornyer TV-delen av avtalen, men i stedet kun inngår en ny avtale for Internett. Dette vil

Document ID: 25c0385f-c0e1-4b94-add1-caf348316515

gi den enkelte boligeier større fleksibilitet til å velge egne TV- og strømmetjenester basert på egne behov og preferanser, samtidig som det kan bidra til lavere fellesutgifter for beboerne.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar at styret, i forbindelse med at bindingstiden for nåværende avtale utløper, avslutter TV-delen av avtalen med leverandøren og fremover kun inngår avtaler som inkluderer Internett.

Styret bes samtidig sørge for at informasjon om endringen kommuniseres tydelig til beboerne i god tid før avtalen trer i kraft.

Vedtak:
Gitt styrets sak som ble fremmet, ble denne saken trukket.

7.3 Styrehonorar

Forslagsstiller: Adrian Ophus

Styrehonorarene i blokka har vært betydelig høyre enn gjennomsnitt for øvrige borettslag og aksjelag i flere år. Jf. https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-får-styrene-betalt

I dugnadsånd og i dyrtid foreslår jeg at beløpet justeres ned nærmere et normalnivå.

Styrets innstilling:
Styrehonorar de siste årene har vært som følgende:
2021/2022: Kr 137 500,-
2022/2023: Kr 152 500,-
2023/2024: Kr 152 500,-
I linken som deles i denne saken, vises det til at det er nettopp store variasjoner i honorar, da det er en rekke faktorer som spiller inn. Til syvende og sist er det generalforsamlingen som godkjenner styrehonoraret og det sittende styret føler selv at arbeidet som legges ned er godt nok til at styrehonoraret ikke bør nedjusteres.

Forslag til vedtak:
Styrehonorar 2025 på 125 000,- per år. Det er 2 600 kr år per de 47 leiligheter i Ensjøveien 29.

Vedtak:
Saken ble behandlet sammen med sak 5 om godtgjørelse og det ble foretatt en avstemming mellom disse to sakene. Vedtak og resultat av avstemming står i sak 5.

7.2 Orienteringssaker Parkering/Vannmåler

Forslagsstiller: Styret

Parkering
Vi vil nå gå over til VestPark digitale parkeringssystem via app. Hensikten med dette er for å sikre at sameiets felles parkeringsplasser brukes internt i sameiet (les. hindre at noen framleier og tjener penger på en felles ressurs).

Document ID: 25c0385f-c0e1-4b94-add1-caf348316515

I det nye systemet vil alle beboerne, som utgangspunkt, få en kvote på 60 timer/måned til parkering. De som har synliggjort eierskap til en bil ovenfor styret, vil få en status som gjør at denne bilen kan stå parkert på sameiets parkering hele tiden. De som har egen bil, mister gjestekvoten sin.

Som i dag, vil vi kunne «låne» parkeringstid av hverandre. Men forskjellen blir at dette registreres i appen, framfor å fysisk låne parkeringskortet. Lånet vil gå av kvoten til den som låner bort.

Styret ønsker å høste erfaringer med denne kvoten før det eventuelt senere gjøres endringer og eventuelt åpnes opp for å kjøpe tilleggstid (store deler av denne «inntekten» vil eventuelt tilfalle parkeringsselskapet»).

Installert vannmåler
Oslo kommune har økt vanngebyret betydelig nå, og har varslet at de vil gjøre det i flere år framover. I Ensjøveien 29 betaler vi vanngebyr ut i fra arealet til bygget.
Styret har derfor, på bakgrunn av innhentet erfaringer, fått installert en vannmåler. Dermed vil vi betale vann – og kloakkavgift – ut i fra sameiets faktiske forbruk.
Andre sameier har fått redusert sine utgifter gjennom denne ordningen.

Men det fordrer at hver enkelt av oss faktisk har et bevisst forhold til vannforbruket i hverdagen. Et luksusforbruk av vann vil nå gå ut over sameiets - og naboenes - totale utgifter.

Forslag til vedtak:
Ingen vedtak skal fattes.

Møtet ble avsluttet klokken 18:30. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Navn: Roy Røisland	Navn: Jan-Henrik Skogstad

Document ID: 25c0385f-c0e1-4b94-add1-caf348316515

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: 25c0385f-c0e1-4b94-add1-caf3483165f5

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2025-04-30 11:18:58 UTC+00:00

Roy Røisland

bankID

NO BankID - d739aa61-4858-4bea-ab74-07d2883f9b4c

2025-05-05 06:14:25 UTC+00:00

Jan-Henrik Skogstad

bankID

NO BankID - 57e31fa7-3ffd-4aae-8456-634b79e9b441

Document ID: 25c0385f-c0e1-4b94-add1-caf348316515

ORDENSREGLER
FOR
ENSJØVEIEN 29 AS

SIST ENDRET 05.03.2020

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i selskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i selskapet. Aksjeeierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom selskapet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i selskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i selskapet mellom klokken 22.00-07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 22.00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved aktiviteter som innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07.00-20.00.
- I helger klokken 10.00-18.00.
- På helligdager skal støyende aktiviteter ikke forekomme.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i selskapet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Aksjeeier må for egen regning sørge for desinfeksjon/bekjempelse.
- at risting eller tørking av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende da de også er rømningsvei ved brann. Beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra sin balkong.

Aksjeeieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger eller lignende. Parabolantenne er ikke tillatt.

Aksjeeier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeiers plikter overfor selskapet.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på selskapets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass, elektronikk og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Fellesarealer skal ikke brukes til lagring. Barnevogner kan plasseres i trappehuset under trappen i 1. etasje. Sykler oppbevares i sykkelboder ved oppgang A og C.

Mat skal ikke legges ut på selskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Ytterdører og kjellerdører skal alltid være låst. Lyset i kjeller skal slukkes etter bruk.

Det er ikke tillatt å leke i oppganger og trapper.

5. Kjøring og parkering

Parkering er bare tillatt på oppsatte plasser med gyldig parkeringsbevis. Parkeringsselskap overvåker parkeringsområdet. Feilparkerte biler blir bøtelagt og borttaues uten varsel.

Parkeringsplasser ikke skal brukes til oppbevaring av ikke-kjørbar motorvogn med mindre beboer kan vise til avtale med styret om nødvendige reparasjoner innen rimelig tid.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i selskapet. Dyrehold skal meldes til styret for registrering. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer andre, skader eiendommen eller etterlater ekskrementer på selskapets eiendom.

7. Andre bestemmelser

- Vaskekjeller
  Vaskekjelleren benyttes i henhold til reservasjonstavlene i vaskekjeller.
  Dersom reservert vaskemaskin ikke er satt i gang innen 45 minutter etter reservert tid, står andre beboere fritt til å benytte denne.

- Grilling på balkonger
  Grilling på balkong er tillatt, men kun med gass- eller elektrisk grill. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

STYRET I ENSJØVEIEN 29 AS

KONTAKTINFORMASJON TIL STYRET:
Epost: annonseres våren 2020
Post: Egen postkasse i oppgang A
Henvendelser må være merket med fullt navn og leilighetsnummer for å bli behandlet.

VEDTEKTER

FOR

ENSJØVEIEN 29 AS
(org.nr. 932595419)

sist endret på generalforsamling den 09.04.2024.

1. SELSKAPETS NAVN, ORGANISERING OG FORMÅL

1-1 Navn og formål
Ensjøveien 29 AS er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett), gnr. 133, bnr. 9 og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. AKSJEKAPITAL OG AKSJEEIERE

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 107 800 fordelt på 77 aksjer á kr 1 400.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2-2 Sameie i aksjer
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av aksjeeierne ikke bor i boligen, jf. borettslagsloven § 5-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

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

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

3. BORETT OG BRUKSOVERLATING

3-1 Boretten

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) En aksjeeier 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.

3-2 Ordensregler og dyrehold

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-3 Bruksoverlating

(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

- aksjeeieren er en juridisk person

- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

(3) Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

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

(5) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan aksjeeieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(6) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet. Aksjeeieren vil således kunne identifiseres med bruker, og vil kunne holdes ansvarlig for brukers handlinger og unnlatelser overfor selskapet og de øvrige aksjeeierne.

3-4 Pålegg om flytting

(1) Dersom det forekommer bruksoverlating i strid med disse vedtekter eller borettslagsloven kap. 5, eller er vilkårene for bruksoverlating ikke lenger oppfylte, kan selskapet pålegge brukeren å flytte og eventuelt kreve fravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

(2) Oppfører brukeren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. borettslagsloven § 5-9.

4. VEDLIKEHOLD, UTSKIFTING OG ENDRINGER

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere aksjeeiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

(5) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(7) Etter et eierskifte plikter den nye aksjeeieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere aksjeeieren. Aksjeeier er selv ansvarlig for eventuelt å forfølge en sak videre overfor tidligere eier.

(8) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

4-2 Aksjeeierens erstatningsansvar
(1) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine etter disse vedtekter og borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(2) Aksjeeier er erstatningsansvarlig for skade som ved forsett eller uaktsomhet påføres fellesarealer eller selskapets bygninger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av aksjeeierens husstand eller personer som aksjeeieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

4-3 Selskapets vedlikeholdsplikt
(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

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

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

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet 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 aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

4-4 Selskapets erstatningsansvar
Aksjeeierne kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine etter disse vedtekter og borettslagslovens § 5-18.

4-5 Søknadsplikt ved fasadeendringer og andre installasjoner
(1) Alle endringer av og midlertidige installasjoner på fasade og annet fellesareal, krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder også innvendige endringer i egen bolig som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller felles installasjoner. Styret kan fastsette vilkår for slik tillatelse, samt gi pålegg om vedlikehold. Styret kan trekke tilbake en midlertidig tillatelse med rimelig frist.

(2) Visse endringer krever behandling og vedtak på generalforsamling, jf. vedtektenes punkt 10-7 (2) under.

(3) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere aksjeeiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser, innglassinger og lignende, vil ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den bolig installasjonen tilhører.

4-6 Ansvar for egenandel ved bruk av selskapets felles bygningsforsikring
(1) Ved skader som skyldes aksjeeiers uaktsomhet eller manglende oppfølging av vedlikeholdsplikten, skal aksjeeiers egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før selskapets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes.

(2) Når slik skade likevel dekkes av selskapets felles bygningsforsikring, skal aksjeeieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

(3) Ovennevnte gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet, og er uavhengig av om skaden er forårsaket av noen i aksjeeierens husstand eller personer som aksjeeieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bruksenhet til.

5. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

5-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene i selskapet skal fordeles mellom aksjeeierne etter den opprinnelig fastsatte fordelingsnøkkel.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader deles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk, jf. borettslagsloven § 5-19 (1).

(3) Dersom de aksjeeierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling av felleskostnadene, jf. borettslagsloven § 5-19 (2).

(4) Styret skal fastsette hvor mye hver enkelt aksjeeier skal betale forskuddsvis hver måned til dekning av felleskostnadene. Styret kan endre akontobeløpet med én måneds skriftlig varsel.

(5) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

5-2 Selskapets legalpanterett

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

(2) Denne panteretten har vern uten registrering. Panteloven § 1-4 kommer ikke til anvendelse.

6. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

(1) Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

(2) Unnlatelse av å betale aksjeeiers andel av selskapets felleskostnader etter påkrav ansees som et vesentlig mislighold som gir selskapet rett til å pålegge vedkommende å selge sin(e) aksje(r).

6-2 Pålegg om salg

Dersom en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt.

6-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. STYRET OG DETS VEDTAK

7-1 Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Selskapet skal ha et styre bestående av en leder og tre-fire styremedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Medlemmene av styret må være aksjonær (eller aksjonærs ektefelle/samboer).

(2) Styreleder og styremedlemmene tjenestegjør i to år dersom generalforsamlingen ikke har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Generalforsamlingen skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Generalforsamlingen skal velge en valgkomite bestående av to personer. Medlemmene av valgkomiteen velges for to år. Ett medlem skal velges hvert år.

(5) Generalforsamlingen skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styrets ansvar og oppgaver
Styret skal sørge for forsvarlig vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av selskapets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på generalforsamling.

7-3 Styrets beslutningsmyndighet
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på generalforsamling, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens beslutning i det enkelte tilfelle.

7-4 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-5 Taushetsplikt
Medlemmer og varamedlemmer av styret og komiteer plikter å hindre at andre får tilgang eller kjennskap til opplysninger om noens personlige forhold som vedkommende har fått kunnskap om i forbindelse med vervet. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har fratrådt vervet.

7-6 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-7 Styrets representasjonsadgang
(1) To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

(2) Styret har rett til å representere aksjeeierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder aksjeeiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av generalforsamling eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

8. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAPSFØRSEL OG REVISJON

8-1 Forretningsfører
Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer.

8-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Selskapets revisor velges av generalforsamlingen, og tjenestegjør inntil ny revisor eventuelt velges.

9. GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er den øverste myndigheten i selskapet.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle aksjeeierne om tidspunkt for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at slik ekstraordinær generalforsamling holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

9-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest én uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene generalforsamlingen skal behandle. Skal generalforsamlingen kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(4) Saker som en aksjeeier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før angitt frist.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av eventuell godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Stemmerett og fullmakt

(1) Hver aksjeeier har én stemme på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

(2) Flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) En aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

(4) En aksjeeier har rett til å ta med en rådgiver på generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på generalforsamlingen tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder generalforsamlingen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på generalforsamlingen. Møtelederen og minst én aksjeeier som utpekes av generalforsamlingen blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for aksjeeierne.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Med de unntak som følger av aksjeloven eller disse vedtekter fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(2) Det kreves tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen for beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
c) endring av vedtektene

9-8 Inhabilitet og mindretallsvern

(1) Ingen kan selv, ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

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

10. FORHOLDET TIL AKSJELOVEN OG BORETTSLAGSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr. 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5, jf. borettslagsloven § 1-4.

Informasjon om Ensjøveien 29 AS 2019-2020



ENSJØVEIEN 29 AS

Vedlagt protokoll fra ordinær generalforsamling 7.3.2019

Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse 3
Forord 5
Protokoll for ordinært årsmøte 2019 i Ensjøveien 29 AS org.nr. 932595419 7
Ensjø-området: Kort historikk og litt om planene framover 10
Styret for Ensjøveien 29 AS 2019-2020 11
Vedtekter 12
Ordensregler for Ensjøveien 29 AS 14
Styret og dets arbeid 15
Valgkomiteen og dens arbeid 16
Vedlikeholdsplan for Ensjøveien 29 AS 3/2019 17
Beboers ansvar og plikter 18
Vedlikehold i leiligheten 18
Elektrisk anlegg 18
Vann og avløpsrør 18
Rehabilitering/ vedlikeholdsarbeider i leiligheten 18
Oppvarmingsrør og radiatorer 19
Vinduer og fasader 19
Vegger og bærende konstruksjon 19
Funksjonsendring ved rehabilitering 20
Bruk og vedlikehold av boligen 20
Avfallshåndtering 20
Nøkler til leiligheten/ oppgangen 21
Viktig å huske på! 21
Lufting av leilighet 21
Veranda 21
Skadedyr 21
Husdyrhold 21
Fellesarealer 21
Fremleie / bruksoverlatelse 21
Søknad om bruksoverlatelse av leilighet – til styret i Ensjøveien 29 AS 23
Parkeringsbestemmelser 25
Vaktmestertjeneste 26
Sentralvarme 27

Fordelingsmålere 27
Forklaring til varmeregningen og hvordan den er utarbeidet 28
Spørsmål til varmeregningen 28
Jeg har penger til gode, når får jeg de? 28
Jeg må betale penger - kan jeg få delt opp beløpet eller utsatt fristen? 28
Skal du flytte? Les her! 28
TV signal, radiosignal, telefoni og bredbånd 29
Brannvern og brannvernutstyr 30
Røykvarsler. 30
Montering av røykvarsler. 30
Plassering av røykvarsler 30
Testing av røykvarsler 30
Batteribytte og rengjøring. 30
Brannslukker 31
Kontroll / serviceintervall 31
Brannteppe 31
Hvordan bruke et brannteppe 31
Montering av brannteppe 31
Vedlikehold av brannteppe 31
Forholdsregler ved bruk av brannteppe som slukkemiddel: 32
Virkemåte for brannteppe: 32
Brukerveiledning for brannpanel Ei 411 33
Evakueringsplan for Ensjøveien 29 AS 34
Året rundt i Ensjøveien 29 AS 35
Husleie 36
Felleskostnadene 36
Stipulerte brenselskostnader 36
Vaskerom 37
Nøkkel til vaskekjeller 37
Nøkkeltavle 37
Bruk av vaskerom 39

Forord

I din hånd holder du nå et dokument (informasjonsblad) om borettslaget som du bor i. Det var styret 2008-2009 som første gang sammenstilt dette. Dokumentet fornyes hvert år av det sittende styret. Dette har blitt vedtatt på den ordinære generalforsamlingen i 2009. Dokumentet skal følge leiligheten ved salg. Beboer skal opplyse megler og den nye eier om dette dokumentet.

Det er sittende styreleder som har ansvar for at dokumentet blir trykket og delt ut til samtlige beboere. En digital kopi av det seneste eksemplaret skal alltid sendes til forvalter. Sittende styreleder skal også ha et digitalt eksemplar.

Vedlagt i dokumentet er protokoll fra seneste ordinære generalforsamling.

Mvh

Styret 2018-2019	Styret 2019-2020
Mia Helen Roos	Mia Helen Roos
Lene Andersen	Lene Andersen
Mats Jansen	Jeanette Winger Jacobsen
Alex Hsi	Alex Hsi
Mikael Gerkman	Mikael Gerkman

Protokoll for ordinært årsmøte 2019 i Ensjøveien 29 AS org.nr. 932595419

Møtedato:	7.3.2019
Møtetidspunkt:	kl. 18.30
Møtested:	Kampen Bydelshus
Til stede var:	10 aksjonærer og 1 med fullmakt
Til sammen:	11 stemmeberettigede

Fra forretningsfører: Camilla Johnsen Fagervold
Møtet ble åpnet av: Mikael Gerkman

---

1. Konstituering

1.1. **Valg av møteleder**
Som møteleder ble Mikael Gerkman foreslått
Vedtak: Godkjent

1.2. **Valg av protokollfører og to aksjonærer til å underskrive protokollen**
Som protokollfører ble Camilla Fegervold foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Stine Weltzien og Mari Seim foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. **Opptak av navnefortegnelse**
Det ble foreslått å anse den avkryssede navnelisten som bevis for at vedkommende eier var tilstede.
Vedtak: Godkjent

1.4. **Spørsmål om møtet var lovlig innkalt.**
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på, og erklære dette for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

1.5. **Presentasjon av styret**
Informasjonspunkt,
Vedtak: Informasjonspunkt, intet vedtak fattet

1.6. **Styrets arbeid igjennom året v/ Mikael Gerkman**
Styret redegjorde kort for arbeidet igjennom året.
Vedtak: Informasjonspunkt, intet vedtak fattet

---

2. Styrets årsrapport 2018

Styrets årsrapport for 2018 ble gjennomgått og foreslått tatt til etterretning
Vedtak: Godkjent enstemmig

---

3. Årsregnskap for 2018

3.1. **Gjennomgang av regnskapet 2018**
Resultatregnskap og balanse for 2018 ble gjennomgått. Revisjonsberetningen blir utdelt etter møtet og det ble gitt anledning til å stille spørsmål. Regnskapet ble foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent enstemmig

3.2. **Gjennomgang av selskapets økonomi**
Informasjon/presentasjon av den økonomiske situasjonen, husleie og varmeregnskap. Det ble gitt anledning til å stille spørsmål.

Vedtak: Informasjonspunkt, intet vedtak fattet

---

4. Budsjettforslag for 2019
Budsjettet for 2019 ble gjennomgått og foreslått tatt til etterretning.

Vedtak: Tatt til etterretning

---

5. Godtgjørelse til styret og revisor
Det ble foreslått honorar til styret på kr. 116 100 for 2018. Styret fordeler honoraret internt.

Det ble foreslått å godkjenne revisors honorar etter avtale og faktura.

Vedtak: Godkjent enstemmig

---

6. Valg av tillitsvalgte

6.1. **Valg av styre**
Styret har i 2018-2019 bestått av:

Styreleder:	Mikael Gerkmann	På valg: 2019
Styremedlem:	Mats Jansen	På valg: 2019
Styremedlem:	Mia Helen Roos	På valg: 2019
Styremedlem:	Lene Andersen	På valg: 2020
Varamedlem:	Alex Hsi	På valg: 2019

Valgkomiteen v/ Stine Weltzien og Thomas Brekke presenterte kandidater til styret for 2019-2020 og gjennomførte valget.

Valget var som følger:
Som kandidat til verv som styreleder stilte Mikael Gerkman.
Mikael Gerkman ble valgt til styreleder for 1 år, ved akklamasjon.

Som kandidat til verv som styremedlem stilte Mia Helen Roos og ble valgt til styremedlem for 2 år, ved akklamasjon.

Som kandidat til verv som styremedlem stilte Alex Hsi og ble valgt til styremedlem for 2 år, ved akklamasjon.

Som kandidat til verv som varamedlem stilte Jeanette Jacobsen og ble valgt til varamedlem for 1 år, ved akklamasjon.

Styremedlem Lene Andersen og ble valgt til styremedlem i 2018 for 2 år, og har et år igjen som styremedlem.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder:	Mikael Gerkmann	På valg: 2020
Styremedlem:	Lene Anderssen	På valg: 2020
Styremedlem:	Mia Helen Roos	På valg: 2021
Styremedlem:	Alex Hsi	På valg: 2021
Varamedlem:	Jeanett W. Jacobsen	På valg: 2020

Vedtak: Godkjent, alle valgte kandidater ble valgt ved akklamasjon.

---

7. Orienteringspunkt
Valg av valgkomite
Valgkomiteen består av:

Medlem:	Stine Weltzien	På valg: 2020
Medlem:	Thomas Brekke	På valg: 2020

Vedtak: Valgkomiteen ble i 2018 valgt for to år.

Møtet ble hevet klokken 19.13, torsdag, 7. mars 2019

Protokollen ble opplest og vedtatt. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:

Navn: Mikael Gerkman

Protokollfører:

Navn: Camilla Fagervold

Protokollvitne:

Navn:

Protokollvitne:

Navn:

Ensjø-området:
Kort historikk og litt om planene framover

Navnet Ensjø er norrønt og kommer fra Einarshaugr. Ensjø gård i Malerhaugveien 10b ble tidligere kalt Nedre Valle. Hovedbygningen på Ensjø gård ble i 1931 solgt til Frelsesarmeen, som startet aldershjemmet Kveldssol, i dag Ensjøtunet servicesenter.

Etter istiden gikk strandlinjen for Oslofjorden ved Ensjø. Fra marka og Årvoll rant det forskjellige bekker som ved Hovin samlet seg i Hovinbekken. Denne og Lillebergbekken, som kommer fra Hovindammen, rant ut i fjorden ved Ensjø. Bekkene førte med seg mye leire. På 1800-tallet klarte man å gjøre seg nytte av avleiringene fra vann- og jordmassene og startet produksjon av tegl her. Leiren på Ensjø inneholdt mye jern og lite kalk, dette ga tegl den karakteristiske røde fargen. Hvis man ønsket en gulere farge, kunne en blande inn kalk. Derfor kjøpte Schibbye Mjøndalens Kalkfabrikk i Nedre Eiker i 1885. Da kunne han produsere tegl av forskjellig kvalitet og farge. Stortinget og Nationaltheatret er bygget av gul tegl fra Ensjø teglverk.

Ensjø-området var preget av industri og en viktig del av Oslos arbeiderhistorie stammer herfra. Det lå to teglverk innenfor det området som i dag er kjent som Ensjø. I tillegg flyttet Nittedals Tændstikfabrik produksjonen hit i 1875 (nedlagt 1967). Tiedemann Tobakkfabrikk lå også på Ensjø. Den ble lagt ned i juni 2008. Mange industriarbeidere bodde på Ensjø, Kampen og Vålerenga, og store arbeideropprør fant sted her på slutten av 1800-tallet. Blant annet foregikk "Den store pøbelkrigen" her i 1880. I 1870-årene var det nedgangstider i Norge. Med arbeidsledighet, lave lønninger og politisk uro murret det blant arbeidsfolk. På Ensjø teglverk arbeidet det mange mennesker og i 1880 ble det opptøyer på Ensjø gård. Det er i flere sammenhenger beskrevet at det ikke var arbeiderne på Ensjø som var de ansvarlige, men utenforstående som eglet opp til strid. Opptøyene på Ensjø ble kalt for "Pøbelkrigen", sannsynligvis fordi arbeiderne gikk til angrep på fabrikkeier Schibbyes private bolig og familie.

I nyere tid er Ensjø mer kjent for boligbygging og også sine mange bilforretninger. Totalt finnes cirka 1400 husstander på Ensjø, i en blanding av villaer og leilighetskomplekser, mange av dem oppført på 1930-tallet. 1800-tallsgårdene Ensjø, Malerhaugen og Grønvoll har gitt underområder av samme navn.

Ensjø er per i dag et område for byutvikling. Oslo Kommune er en av grunneierne i området, og la i 2006 fram en endelig reguleringsplan for området. Det planlegges flere tusen nye boliger på Ensjø, og tyngdepunktet blir rundt Ensjø T-banestasjon med 800 boliger. Ensjø gjennomgår nå en totalforvandling, fra bilby til boligby. I forbindelse med realiseringen av boligbyen omreguleres deler av området. Det er planlagt blant annet barnehager, barneskole og nye trafikknutepunkter.

Ønsker du å holde deg oppdatert på hva som skjer på Ensjø kan du følge Facebook siden *Ensjø aktuell informasjon*.

Styret for Ensjøveien 29 AS 2019-2020

Styreleder:
Mikael Gerkman

Styremedlem:
Mia Helen Roos

Styremedlem:
Alex Hsi

Styremedlem:
Lene Andersen

Vara styremedlem:
Jeanette Winger Jacobsen

Kontakt styret:

Post: Styret Ensjøveien 29 AS, Ensjøveien 29 A, 0661 Oslo

Telefon: +47 938 90 831

E-post: mikael.gerkman@gmail.com

Vedtekter

§ 1.

Aksjeselskapet Ensjøveien 29 er et uansvarlig selskap hvis formål er overtagelse, bebyggelse og drift av eiendommen gnr. 133 bnr. 9, tomt nr. 3 i Oslo. Forretningskontoret er i Oslo.

§ 2.

Aksjekapitalen er kr. 107.800,- fordelt på 77 aksjer a kr. 1.400,- fullt innbetalt og lydende på navn.

§ 3.

Aksjonær som innehar 2 aksjer a kr. 1.400,- samt andelsobligasjon stor kr. 4.800,- har rett til leie av leilighet på 2 værelser og kjøkken, dusjbad etc.

Aksjonær som innehar 1 aksje a kr. 1.400,- samt andelsobligasjon stor kr. 2.400,- har rett til leie av 1 værelse, kjøkken, dusjbad etc.

Styret fastsetter til enhver tid husleien. Leieboerne plikter å vedlikeholde sine leiligheter.

§ 4.

Selskapets forretninger ledes av et styre på 4 medlemmer med 1 varamann som forplikter selskapet med 3 medlemmers underskrift.

Styret er normalt beslutningsdyktig når 3 medlemmer møter.

Varamedlemmet har møteplikt på styremøtene, men ikke stemmerett. Styreformannen har dobbeltstemme i saker hvor styret er delt. Medlemmene av styret må være aksjonær (eller aksjonærs ektefelle/samboer) og bosatt i laget.

Styreformann velges for ett år av gangen. Styremedlemmene velges for to år av gangen. Et styremedlem velges oddetalls år og to styremedlemmer velges i partalls år. Varamedlemmet velges ett år av gangen. Valgkomiteen skal bestå av to personer og velges for to år av gangen. Et medlem av valgkomiteen skal velges hvert år.

Velges et av styremedlemmene til styreformann midt i valgperioden, skal det velges et nytt styremedlem for resten av valgperioden. Flytter styreformannen i sin periode, skal styret velge et av styremedlemmene til å overta frem til neste generalforsamling. Varamedlemmet blir dermed styremedlem. Flytter et av styremedlemmene, overtar varamedlemmet ut valgperioden. Flytter varamedlemmet vil posten stå åpen til neste generalforsamling. Flytter valgkomiteens medlemmer, oppnevner styret et nytt medlem for resten av perioden.

§ 5.

Aksjens omsettelighet er innskrenket, i det enhver overdragelse av aksjer på forhånd må godkjennes av selskapets styre. Aksjer må kun selges sammen med tilhørende andelsobligasjon og kun i forbindelse med overdragelse av leilighet.

Selskapet har 1. prioritets panterett i aksjene og tilknyttet leierett. Ved eventuelt mislighold av husleiebetalingen kan selskapet kreve aksjene utlevert for å tvangsinnfordre skyldig husleie.

§ 6.

Innen 6 måneder etter utgangen av hvert regnskapsår skal det holdes ordinær generalforsamling. På denne generalforsamling skal årsoppgjøret og revisjonsberetningen legges frem og utdeles til de aksjeeiere som ikke har fått dokumentene tilsendt på forhånd.

På den ordinære generalforsamling skal følgende spørsmål behandles og avgjøres:

Fastsettelse av resultatregnskapet og balansen.

Anvendelse av års overskudd eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse og om utdeling av utbytte.

Andre saker som etter lov eller vedtekter hører under generalforsamlingen.

Andre saker som på forhånd er meldt til styret i så god tid at de kan bli tatt med i innkallelsen til generalforsamlingen.

§ 7.

Innkalling til generalforsamlingen skjer med minst 14 dagers skriftlig varsel.

§ 8.

På generalforsamlingen har hver aksjonær en stemme. I tilfelle stemmelikhet gir møtelederens stemme utslaget.

§ 9.

For øvrig gjelder aksjelovens bestemmelser.

Ordensregler for Ensjøveien 29 AS

Vaskekjelleren skal kun brukes i samsvar med gjeldene regler. Vaskekjelleren skal rengjøres etter bruk.

Det skal ikke henges opp tøy på balkongen eller i vinduer slik at det er synlig fra gaten. Banking eller risting av tøy på balkongen, eller ut av vinduer er forbudt.

Gjenstander skal ikke oppbevares i trappe- og kjellergangene, men oppbevares i bod eller felles oppbevaringsrom.

All utvendig forandring (maling, markiser, belysning osv) skal godkjennes av styret før arbeidet påbegynnes.

For å unngå tyverier skal alle ytterdører, og dører i kjelleren holdes låst. Beboerne bør av egen økonomisk interesse slukke unødvendig lys.

Håndverksarbeid skal ikke utføres etter klokken 21.30.

Ta hensyn til naboer ved selskapeligheter etter klokken 23.00. Pass på støy fra stereoanlegg, musikkinstrumenter osv.
Det skal heller ikke utføres støyende husarbeid (vaskemaskin, tørketrommel, støvsuging) etter klokken 23.00.

Barn skal ikke leke i oppganger og trapper.

Dersom man har husdyr skal man sørge for at disse ikke sjenerer de andre beboerne

Det er lov å bruke gass eller el grill på balkongen. Kull grill er strengt forbudt. Ta hensyn til naboer ved bruk av grill.

Styret og dets arbeid

Det er generalforsamlingen som velger styret. Styret i Ensjøveien 29 AS består av styreleder, tre styremedlemmer og en varastyremedlem. Styreleder velges for en styreperiode av gangen. Styremedlemmene velges for en eller to styreperioder og varastyremedlem velges for en styreperiode. En styreperiode er tiden mellom to generalforsamlinger. Det er bare aksjonærer i borettslaget som kan sitte i styret.

Både vara – og styremedlemmer har møteplikt på styremøte. Styret har som regel et ordinært styremøte per måned. Styreleder kan kalle inn til ekstraordinære styremøter på kort varsel.

Det er generalforsamlingen som vedtar styrets honorar.

Styret følger de regler og direktiv som står i Lov om burettslag (burettslagslova) samt vedtektene. Styrets medlemmer bør gjøre seg godt kjent med disse.
Samtlige styremedlemmer har taushetsplikt. Taushetsplikten gjelder også etter at en har sluttet i styret. Brudd på taushetsplikten kan medføre en skriftlig advarsel fra styret eller utestenging fra styret.

Styremedlemmene tildeles oppgaver i løpet av styreperioden. Arbeidsmengden varierer fra år til år.

Styret skal jobbe for et godt fellesskap. Styret skal vektlegge felles trivsel og et godt bomiljø for alle beboere. Styret skal prøve å ivareta alles ønsker men ikke på bekostning av andres trivsel. Styret skal synliggjøre sitt arbeid med referat fra styremøter og med informasjonsskriv som blir satt opp i alle trappoppganger.

Valgkomiteen og dens arbeid

Valgkomiteen velges av Generalforsamlingen. Valgkomiteen i Ensjøveien 29 AS består av to personer. For at valgkomiteen skal få utført sin oppgave er kommunikasjon med det sittende styret viktig. Kvaliteten av styrets arbeid blir bestemt av kvaliteten på styrets leder og medlemmene. Det er valgkomiteens oppgave å finne entusiastiske og dyktige kandidater.

Valgkomiteen bør igangsette arbeidet 2-3 måneder innen generalforsamlingen og melde fra til styret om dette. Starter arbeidet for sent blir ikke valgkomiteens arbeid å finne riktig person til riktig verv, men å finne hvem som helst til hva som helst. Valgkomiteen bør starte med å gjøre en henvendelse til styret om hvordan de enkelte medlemmer stiller seg til gjenvalg. Vervene som valgkomiteen skal finne kandidater til er 1 styreleder, 3 styremedlemmer og 1 varamedlem. Hvem som er på valg vil fremgå av protokoll fra generalforsamlingen.

En av oppgavene er å vurdere arbeidsinnsatsen til det sittende styret. Det kan også lønne seg å prate med de andre beboerne i Ensjøveien 29 AS og høre hva de mener om styrets arbeid, både om hva som er bra og hva som kan gjøres annerledes og bedre. Skal valgkomiteen gjøre jobben tilfredsstillende bør også nye kandidater vurderes i forkant av komiteens innstilling.

En valgkomite skal fremme forslag til Generalforsamlingen om aktuelle kandidater til vervene i Ensjøveien 29 AS sitt styre. Valgkomiteen har en viktig oppgave og ansvar for å finne aktuelle kandidater og dermed legge grunnlaget for driften av Ensjøveien 29 AS. Ved siden av de som har ideer og er igangsettere må styret også bestå av noen med evne til å utføre rutineoppgaver og holde den røde tråden. Vedtektene, protokoll fra generalforsamling og en oversikt over hvem som er på valg, klargjør omfanget av valgkomiteens arbeid. Aktuelle kandidater må vite hva de går til dvs. omfanget av arbeidsoppgaver og tidsbruk samt kjenne til fremdriftsplaner.

Valgkomiteens innstilling presenteres på generalforsamlingen. Sittende styreleder, styremedlemmer og varamedlem som har signalisert ønske om å være med videre, men som valgkomiteen ønsker å bytte ut, må få informasjon om dette innen innstillingen foreligger. I tillegg til å presentere innstillingen skal også valgkomiteen presentere hvordan de har jobbet og gi en slags kronologisk gjennomgang av hva som er gjort.

Vedlikeholdsplan for Ensjøveien 29 AS 3/2019

Tiltak	Tidsramme
Våtroms sanering i samtlige leiligheter	Utført 2006
Drenering av blokken på hagesiden.	Utført 2007
Regulering av fyringsanlegg. Utskifting av uregulerte kurser. Reparasjon/utskifting av motor til reguleringsventil.	Utført 2007
Utskifting av postkasser i alle oppganger	Utført 2007
Brannvarslingstiltak i leiligheter.	Alle leiligheter har fått brannvarsler og slukkingsutstyr i 2007 og branntepper i 2011. Nytt brannvarslings system i fellesarealer montert i 2012. Store leiligheter har to brannvarslere fra 2018.
Merking og utskifting av stoppekraner	Utført i 2008
Stoppekraner på sirkulasjonsanlegget for oppvarming	Utført i 2008
Oppgradering av parkeringsplasser	Utført ved utvidelse av Ensjøveien i 2010
Fjernvarme	Utført i 2010
Fasader: Total fasaderehabilitering. Utskifting av vinduer i samtlige fellesarealer. Utskifting av ytterdører. Rehabilitering av yttertrapper. Nytt calling anlegg. Oppussing av trappoppganger. Nye søppelkasseskur. Nytt lys ved ytterdører.	Utført i 2011 og2012.
Montering av nye varmefordelingsmålere med integrert radio i samtlige leiligheter.	Utført i 2011
Oppgradering av vaskekjeller	Utført i 2014
Montert avtappingsplugger på rør i kjeller	Utført september 2015
Fornye røykvarslere i leiligheter og kjeller (gjøres hvert 10. år)	Utført i mai 2017
Hafslund AS installerer nye strømmålere	Utført i juni 2017
Oppgradering av felles arealer i kjeller	Utsatt på ubestemt tid
Male gulv i vaskekjeller	Utført i 2018
Eventuell oppgradering av yttertak, må se an behovet.	Planlagt til 2024

Beboers ansvar og plikter
Vedlikehold i leiligheten

Indre vedlikehold har beboer selv ansvar og plikt å gjennomføre. Alt som hører til indre vedlikehold bekostes av beboer.

Samtlige beboere har ansvar for å melde om feil og mangler i leiligheten eller i fellesarealer.

Elektrisk anlegg

Borettslaget vedlikeholder og bekoster stigeledninger som går mellom etasjene frem til sikringstavlen.

Beboer har ansvar for vedlikehold og bekoste sikringer og ledninger (og arbeide med disse) som går fra sikringstavlen inn til leiligheten inkludert alle kontakter, elbrytere mm. Alt elektrisk arbeid som gjøres i leiligheten skal utføres av autorisert elektriker. Alle kvitteringer og dokumentasjon på hvem som har utført arbeidet skal beboer ta vare på.
Større elektriske arbeid som utskiftning av samtlige elkabler skal meldes til styret. Styret skal også informeres om det settes inn nye sikringer og trekkes inn nye kurser i leiligheten. Alt slikt arbeid skal utføres av autorisert elektriker.

Vann og avløpsrør

Borettslaget har i 2006 hatt totalsanering av samtlige vann- og avløpsrør. For dette gjelder garantier. Beboer som ønsker å gjøre tilkoblinger og forandringer på vann- og avløpsrør skal melde om dette til styret. Styret skal skriftlig godkjenne dette før arbeidene kan starte.

Borettslaget vedlikeholder og bekoster reparasjoner av vertikale vann- og avløpsrør som går mellom etasjene samt kraner og ventiler på disse.

Beboer har ansvar for å vedlikeholde og bekoste alle horisontale vann- og avløpsrør samt kraner og ventiler på disse som finnes i leiligheten. Alt arbeid med vann og avløpsrør skal utføres av autorisert rørlegger. Alle kvitteringer og dokumentasjon på hvem som har utført arbeidet skal beboer ta vare på.

Ved lekkasje er beboer pliktig til å kontakte rørleggervakten! Alle leiligheter har stoppekraner. Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor disse finnes i tilfelle vannlekkasjer eller lignende.

Rensing av sluk og sjekk av kraner og vannledninger er beboers ansvar.

Rehabilitering/ vedlikeholdsarbeider i leiligheten

Ved oppgradering/ vedlikeholdsarbeid i leiligheten skal styret kontaktes og en plan for arbeidet presenteres. Videre skal navn og kontaktinformasjon på autoriserte håndverkere legges ved.
Alle rom som har faste installasjoner for tapping av vann innvendig har krav om jordete kontakter. Autorisert elektriker må sørge for at jordfeilbryter også dekker disse rommene.

Frakopling av vann, nedtapping av varmeanlegg etc MÅ gjøres i samarbeid med vaktmestertjenesten Gårdpass v/ vaktmester. Rørlegger som ikke er kjent med bygget kan ikke gjøre slikt arbeid selv. Kostnaden med å benytte Gårdpass som "hjelp/rådgiver" må beboer stå for.

Naboer i trappoppgang må få beskjed i god tid før vann/ varme blir skrudd av, samt meddelt at radiatorer må luftes godt etterpå for å få god sirkulasjon igjen.

Videre må beboer sørge for at styret får et ferdigstillelse dokument av rørlegger og elektriker på arbeid som er gjort.

Oppvarmingsrør og radiatorer

Borettslaget vedlikeholder og bekoster reparasjoner av vertikale oppvarmingsrør som går mellom etasjene samt kraner og ventiler på disse.

Beboer har ansvar for å vedlikeholde og bekoste alle horisontale oppvarmingsrør, radiatorer og kraner og ventiler på disse. Ved utskifting eller fjerning av radiatorer er beboer forpliktet å informere *ista* om dette (se eget infoskriv om *ista*).
Alt av arbeider med vann og avløpsrør skal utføres av autorisert rørlegger. Alle kvitteringer og dokumentasjon på hvem som har utført arbeidet skal beboer ta vare på.

Ved lekkasje er beboer pliktig til å kontakte rørleggervakten!

Radiatorer luftes jevnlig og alltid ved igangsetting av fyringsanlegget. Sjekk at du har radiatornøkkel.

Vinduer og fasader

Borettslaget vedlikeholder og bekoster reparasjoner av fasader som er forårsaket av slitasje. Beboer bekoster skader på fasade pga fysisk påvirkning.

Styret har mottatt Forvaltning-, drift- og vedlikeholds dokumentasjon (FDV) fra firmaet som utførte rehabiliteringen høsten 2011. I denne dokumentasjonen finnes fargekoder, bruksanvisninger og annet som behøves for å ta vare på bygget. Om noen trenger informasjon fra denne kan styret kontaktes.

Beboere har ansvar for vedlikehold og reparasjon av vinduer. Skiftes vinduer skal de nye vinduene være av hel tre og ha samme dimensjoner og utforming som de opprinnelige levert fra Nordan. Styret skal alltid kontaktes før arbeidet påbegynnes.

Vinduene skal oppfylle norsk standard og monteres av fagfolk. Skader på fasaden ved vindusskifting skal repareres av muremester godkjent av styret på beboers bekostning.

All utvendig forandring (maling, markiser, belysning osv) skal godkjennes av styret før arbeidet påbegynnes. Dette for å sørge for at alt som henges opp på fasaden blir av samme type og utseende.

Vegger og bærende konstruksjon

Beboer står fritt til å male og tapetsere vegger.

Hvis det er ønske om å flytte vegger eller gjøre inngrep i vegger er beboere forpliktet å kontakte styret samt konsultere fagpersoner allerede i planleggingsfasen av arbeidet. Bærende konstruksjon er det ikke lov å forandre på.

Funksjonsendring ved rehabilitering

Beboer skal søke styret om tillatelse til å flytte romfunksjoner (kjøkken, bad, soverom) innenfor leiligheten ved en eventuell rehabilitering. Se også punkt "Rehabilitering/ vedlikeholdsarbeider i leiligheten".

Bruk og vedlikehold av boligen

Beboer skal gi tilgang til boligen for å få utført arbeid som faller innenfor borettslagets plikter som nevnt over, og for ettersyn i forhold til slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal bli gjennomført slik at det ikke er til unødig ulempe for beboer.

Avfallshåndtering

Vi har kildesortering, på lik linje med hele Oslo kommune. Det er styrets plikt og ansvar å sørge for at dette overholdes. Vi har to søppelskur og fire containere for avfall og fire for papp/pair. Grønne (matavfall) og blå (plast) søppelposer hentes gratis på nærmeste butikk. Til annet restavfall kan det benyttes "vanlige" poser, disse skal vrenge. Husk at alle poser skal være knyttet dobbelt. Avfallscontainere tømmes hver uke og papp/paircontainere annenhver uke. Det er ikke tillatt å sette søppelposer utenfor skurene, gjøres dette vil det tiltrekke skadedyr. Det er heller ikke tillatt å sette søppel/avfall, bildekk, møbler etc. i fellesarealer. En gang i året i forbindelse med dugnaden, bestiller vi en stor container. Du/dere kan da benytte sjansen til å kvitte dere med større saker og ting som skal kastes. Gjelder selvfølgelig ikke farlig avfall.

Lyspærer, lysrør og batterier kan leveres på nærmeste butikk som selger dette.
Glass og metall leveres i egne containere, den nærmeste finnes ved T-banen.
Klær/tekstiler leveres i egne containere (UFF), den nærmeste finnes ved T-banen.
Småelektrisk kan leveres på nærmeste butikk som selger dette.

Spraybokser, bilprodukter, rengjøringsmidler, maling og annet farlig avfall må leveres på en av gjenbruksstasjonene i Oslo. I vårt nærområde har vi Kampen minigjenbruksstasjon.

Se også renovasjonsetaten.no.

Nøkler til leiligheten/ oppgangen

Til hver leilighet/ oppgangen skal det finnes et sett med nøkler. Hver leilighet skal også ha nøkler til sikkerhetslåset i leilighetsdøren.
Om beboer mister, blir frastjålet nøkler eller nøkkelen brekker i låsen til oppgangsdøren skal dette meldes til styret. Påse at nøkkelknippe ikke er merket slik at det er mulighet for å finne ut hvor disse hører hjemme. Det er beboer som må stå for kostnaden av nye nøkler.
Nye nøkler må bestilles fra styret. Nøklene er nummerert og skal ikke kunne kopieres i forretninger som sliper nøkler.
Det er viktig å melde i fra til styret om nøkkelen brekker i låsen til oppgangsdøren. Kostnader for å fjerne nøkkeldelen fra låsen dekker borettslaget. Om nøkkelen brekker i låsen til leilighetsdøren er det beboer som står for kostnadene.

Viktig å huske på!

Lufting av leilighet

Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for at det luftes tilstrekkelig til at det ikke oppstår fuktskade.

Veranda

Oljing av verandagulv bør gjøres årlig.

Skadedyr

Beboerne plikter umiddelbart å melde fra til styret når det oppdages skadedyr i leiligheten eller gårdsrom. I slike tilfelle skal styret eller vaktmester ha anledning til og uhindret foreta inspeksjon i en eller flere leiligheter for å kartlegge hvorvidt det er skadedyr og hvilket omfang angrepet har. Der det påvises skadedyr i en leilighet er det beboers/ aksjeeiers ansvar å besørge fjerning av dette.

Husdyrhold

Kun tillatt når dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Søknad om dyrehold sendes styret for godkjenning.

Fellesarealer

Som beboer har du et ansvar for å holde orden i blokkens indre og ytre fellesarealer.

Fremleie / bruksoverlatelse

Ved eventuell utleie av leilighet plikter beboer å søke til styret. Det kan søkes om utleie for en periode på maksimalt 3 år under forutsetning av at eier har bodd et år i leiligheten i løpet av de to siste årene. Ved eventuell fremleie skal eier sørge for at plikter og ansvar overfor aksjelaget overholdes. Overtredelse kan medføre at styret forlanger at leieforholdet opphører. Se også *Lov om burettslag (burettslagslova).*

Skjema som finnes på neste side skal brukes ved søknad om bruksoverlatelse.

Søknad om bruksoverlatelse av leilighet – til styret i Ensjøveien 29 AS

Som innehaver av leilighet nr _____ i Ensjøveien 29 søker jeg _____
Eier – etternavn, fornavn

styrets godkjennelse til å overlate bruken av min leilighet til: _____
Leietaker - etternavn, fornavn

med egen husstand, som for tiden består av _____ person(er),
antall

for tidsrommet fra _____ til _____.
dato fra og med dato til og med

Husstanden

☐ disponerer bil ☐ har husdyr _____
nærmere opplysninger om husdyr

☐ disponerer ikke bil ☐ har ikke husdyr

Grunnen til bruksoverlatelsen er: _____

Adressen min i tiden jeg er borte vil være: _____

Jeg kan kontaktes på telefonnummer: _____

Hvis styret har saklig grunn for det, forplikter jeg meg til å sørge for at brukeren fraflytter leiligheten med 1 måneds varsel.
Jeg er villig til å erstatte skade som måtte bli påført selskapets eiendom i den tiden bruken er overlatt, ved uaktsom opptreden av brukeren eller andre som er gitt adgang til eiendommen av brukeren.
Om perioden for overlatelse av bruk avsluttes før ovenstående dato informerer jeg styret om dette. Ønsker jeg å bytte bruker sender jeg ny søknad til styret.

Kopi av kontrakt om bruksoverlatelse vil bli oversendt styret.

Sted/ dato:_____ Eierens underskrift:_____

Styrets avgjørelse:

Styret i Ensjøveien 29 AS har behandlet og har ☐ godkjent ☐ ikke godkjent
deres søknad om ovenstående bruksoverlatelse.

Ved eventuell godkjennelse:
Godkjennelsen skjer på de vilkår som er nevnt i søknaden, samt at brukeren gjør seg kjent med, undertegner og returnerer søknaden til styret.

Ved eventuell ikke godkjennelse.
Ønsker søkeren styrets begrunnelse for ikke å godkjenne, kan denne innhentes ved henvendelse til styret.

Sted/ dato: _____ For styret:_____

Erklæring fra brukeren: (Forlegges brukeren først etter styrets eventuelle godkjennelse)

Undertegnede bruker er kjent med de vilkår som er nevnt i søknaden om bruksoverlatelse og godtar disse
Videre er jeg innforstått med at jeg ikke for noen del av leiligheten kan overlate bruken til noen andre, og at jeg må gjøre meg kjent med og rette meg etter vedtekter, husordensregler, betjeningsinstrukser for teknisk utstyr, parkeringsanvisninger for biler og sykler etc. Det blir ikke utdelt ekstra nøkler til bruker, det må brukes nøkler som allerede er utdelt til eier.

Sted/ dato:_____ Brukerens underskrift:_____

Parkeringsbestemmelser

Det er Security Park AS som har hånd om regulering og kontroll av parkeringsplassene på vår eiendommen. Parkeringsplassene er oppmerket, skiltet og regelmessig patruljert av uniformert personell fra Security Park AS.

Parkering mot p-bevis
Parkering er kun tillatt mot gyldig synlig p-bevis på anviste plasser. Det er satt opp retningsvisende skilt som angir innenfor hvilke områder parkering er tillatt. Det finnes ikke faste plasser for den enkelte leilighet. Det finnes ikke nok plasser til alle leiligheter. Er det fullt så må beboere parkere andre plasser.

Parkering ved blokken utenfor anviste plasser er ikke tillatt.

Parkering langs husveggen er ikke tillatt.

Tilhenger som er koblet til bil regnes som et kjøretøy og trenger bare parkeringsbevis i bilens frontrute. Tilhenger som kobles fra bilen og parkeres må ha parkeringsbevis synlig på tilhengeren.

Bruk av p-bevis
Gyldig p-bevis skal ved parkering umiddelbart fremlegges synlig i kjøretøyets frontrute for kontroll. Dette gjelder også gjestebevis.
Gjester skal ved parkering uten opphold fremskaffe gjestebevis hos den de besøker og fremlegge dette synlig i kjøretøy for kontroll.

Hver beboer har ett beboerbevis samt ett gjestebevis.

Tapte p-bevis re bestilles gjennom styret. Beboer mottar faktura på kr. 75,- + mva. per kort. Kortene sendes hjem til beboer i posten.

Tapte p-bevis ugyldiggjøres av utsteder, gjennom identifikasjon i strekkode.

Kontrollavgift
Dersom man har fått ilagt kontrollavgift og ønsker å klage på ileggelsen, finnes informasjon om dette på kontrollavgiften.

Hensikten med reguleringen er:

- Unngå fremmedparkering
- Sørge for at parkeringsplasser er tilgjengelige
- Utøve parkeringskontroll som i tillegg reduserer sjansen for skadeverk på kjøretøy og eiendom
- Skape god tilgjengelighet og organisering for alle brukere

Vaktmestertjeneste

Fra 2017 frem til dag dato har vår vaktmestertjeneste skiftet eier og navn på grunn av oppkjøp flere hanger. De beboere som har bodd her noen år har opplevd at vaktmesterens bil har hatt mange forskjellige logo, fra Gårdpass til Vaktmesterkompaniet AS, videre til OBOS og nå står det COOR på bilen

Selv om logoene forandres har vi fremdeles samme vaktmester og det er vi glad for. Vaktmesteren passer godt på gården vår.

I generelle vaktmestertjenester inngår blant annet driftskontroll og regulering av fjernvarmen, mindre vedlikeholdsarbeider samt gressklipping i vekstsesongen. Ensjøveien 29 AS har også leid inn vaktmestertjenesten til å utføre snørydding ved behov i vintersesongen.

All kontakt med vaktmester og COOR foregår via styret i Ensjøveien 29 AS og vaktmestertjenesten rapporterer direkte til styret.

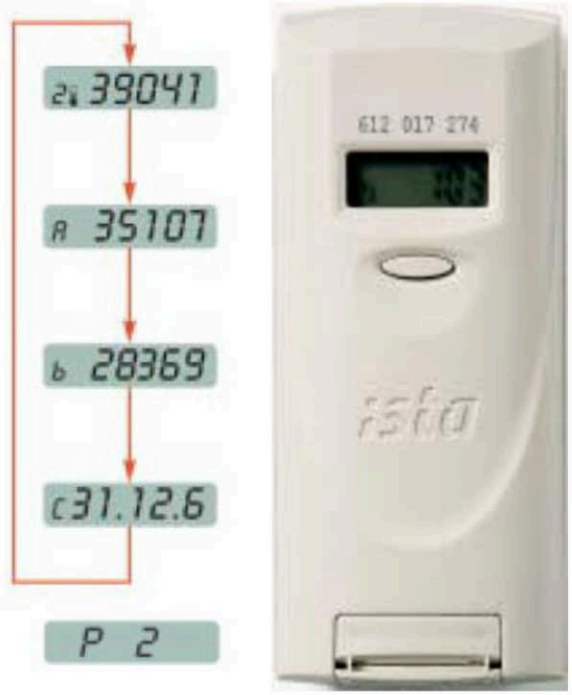
Sentralvarme

Tjenesten leveres av Fortum Oslo Varme AS

Fordelingsmålere

Tjenesten utføres av ista Norge

Fordelingsmåleren, doprimo®III radio, er elektronisk og den lagrer en rekke måleverdier tilbake i tid slik at man kan sammenligne forbruket år for år. Hver enkelt radiator er utstyrt med måler. doprimo®III radio er utstyret med to følere: En som registrerer radiatortemperaturen og en som registrerer rommets lufttemperatur. Varmeforbruket beregnes ut fra temperatur differensen mellom de to. Måleren registrerer kun det reelle varmeforbruket og er derfor velegnet dersom andre varmekilder brukes.
Måleren er typegodkjent og tilfredsstiller nøyaktighetskrav både etter Norsk Standard og EN 835. Målerne sender daglig et radiotelegram til en konsentrator montert i bygget. Via GSM/GPRS har ISTA til enhver tid tilgang til informasjon i konsentrator bl.a. avlesninger, eventuelle feilmeldinger eller forsøk på sabotasje av målere. Verdiene ISTA henter ut og laster inn i sitt sentralsystem danner grunnlaget for et fordelingsregnskap av høy kvalitet. Det er 100 % avlesning uten at man må tenke på å være hjemme for å slippe noen inn i leiligheten sin. Noen lurer på om radiostråling fra målerne er farlig. Maksimal sendestyrke er 0,01 watt og måleren bruker kun millisekunder på å sende fra seg informasjon. Til sammenligning sender en 3G mobiltelefon med inntil 0,25 watt sendestyrke. En vanlig GSM telefon sender med inntil 2 watt. Den lave sendestyrken gjør at målerens batteri har en levetid på minst 10 år.



Du kan selv følge med på eget forbruk. Trykk deg frem til de forskjellige verdier ved å bruke knappen under «vinduet» på måleren.

2: sammenlagt forbruk siden montering av måler

A: forbruk siden seneste månedsavlesing

b: forbruk måneden før

C: neste avlesingsdato

P2: feilkode, vises ved feil i målerens elektroniske system

Forklaring til varmeregningen og hvordan den er utarbeidet

Varmeregningen er resultatet av de totale fyringskostnadene vektet mot de avleste verdiene i din leilighet. Dersom du betaler et månedlig a-konto beløp sammen med husleien eller fellesutgiftene er dette beløpet trukket fra på regningen og du får enten penger igjen eller må betale en restanse. På samme måte som man får penger tilbake eller får restskatt når skatteoppgjøret er ferdig.

Spørsmål til varmeregningen

Jeg har penger til gode, når får jeg de?

Tilgodehavende utbetales av anleggets forretningsfører (samme som du betaler husleie/fellesutgifter til). Istas rolle er kun avlesning og utarbeidelse av varmeregnskapet.

Jeg må betale penger - kan jeg få delt opp beløpet eller utsatt fristen?

Det er ikke ista som skal ha pengene, alle innbetalinger skjer til anleggets forretningsfører (samme som du betaler husleie/fellesutgifter til). Istas rolle er kun avlesning og utarbeidelse av varmeregnskapet.

Skal du flytte? Les her!

Ved eierskifte av leilighet skal det gjennomføres en avlesning slik at kostnadene blir korrekt fordelt mellom ny og tidligere beboer. Flyttegebyr blir belastet den som flytter ut.

Kontakt – varmeregning eller målesystem:

Tlf.: 22 88 59 00, www.ista.no

TV signal, radiosignal, telefoni og bredbånd

Tjenesten leveres av

Get er Norges ledende digital-TV og bredbåndsleverandør. Get er den største utfordreren til Telenor med eget digital-TV og bredbåndsnett til private husstander.

Sommeren 2018 ble Get kjøpt av Telia Company.

Avtalen med GET som er inkludert i fellesutgiftene for borettslaget inkluderer START digital TV-programpakken og digitalboksen Micro.

Ønsker den enkelte beboer flere kanaler utenom programpakken START så må en selv bestille dette og betale for det. Ønsker den enkelte beboer en annen digitalboks må en selv betale for dette.

Bredbåndet fra GET er en bonus som er inkludert i avtalen. Det er derfor hastigheten er lav (5 Mbps). Bredbåndshastigheten er til for lett surfing på nettet og sosiale medier. Dette er ikke noe vi betaler ekstra for. Ønsker du raskere bredbånd må du bestille dette og selv betale for dette.

For priser og avtaler kontakt;

Get Kundesenter 21 54 54 54
For informasjon se: get.no

Beboer har ansvar for alle avtaler som gjøres med Get. Ved problemer eller uenigheter i avtalene vennligst kontakt Get kundesenter.

Ved problemer ved det digitale TV-signalet vennligst først kontakt kundesenter. Viser det seg at feilen berører flere leiligheter kontakt styret.

Brannvernforskriftene krever at det som et minimum må være røykvarsler i hver leilighet i tillegg til manuelt slukkeutstyr. Leiligheter med stue og separat soverom skal ha to røykvarslere.

En del av styrets oppgave er å sørge for at det er montert tilfredsstillende brannvernutstyr, mens det er beboernes ansvar å påse det månedlige vedlikeholdet.

Leilighetene er i dag utstyrt med røykvarsler, pulverslukker og brannteppe. Disse er borettslagets eiendom og tilhører leiligheten. Blir noe ødelagt eller slutter å virke er det beboers plikt å informere om dette til styret. Styret sørger for at nytt utstyr blir bestilt. Det er ikke lov å bruke andre røykvarslere som **primær** varsler. Hvis beboer ønsker kan andre varslere brukes som sekundær varsler.

Røykvarsler.

Røykvarslermodellen du har er en optisk røykvarsler, som er best til å oppdage ulmebranner og er også mest tolerant overfor stekeos og vanndamp (feilalarmer), samtidig som de oppdager flammebranner bra.

Det er heller ikke nødvendig å ta ut batteriet hvis man får en feilalarm, da varsleren har hysj funksjon. D.v.s. at man kan avstille feilalarmer ved å trykke på testknappen.

Etter ca. 10 minutter går varsleren tilbake til normal overvåkning, slik at man har tid til å lufte ut. Les bruksanvisningen til varsleren.

Montering av røykvarsler.

Varsleren er utstyrt med spesialtape eller magnet som gjør monteringsbasen enkel og det trengs ikke å borre hull

Plassering av røykvarsler

Røykvarsleren skal monteres i taket, minst 50 cm fra vegg ved soverommet.
Ettroms leiligheter plasserer varsleren i stuetaket hvor man sover.

Testing av røykvarsler.

Testing av røykvarsleren utføres ved å trykke på testknappen inntil sirenen aktiveres.
Vi anbefaler at man tester røykvarsleren sin månedlig.

Batteribytte og rengjøring.

Røykvarsleren er utstyrt med langtids lithium batteri, som er innebygget i varsleren og ikke mulig å fjerne. Batteriet varer i ti år og etter ti år bytter man hele varsleren.
Man bør støvsuge varsleren sin årlig for å fjerne støv som fester seg.
Selv om man har et langtidsbatteri skal man ikke glemme å teste røykvarsleren månedlig.

Brannslukker.

Brannslukkeren er et ABC pulverapparat med høy slukkeeffekt og kan brukes på alle typer branner. Da de fleste farlige branner oppstår om natten mens vi sover, er det fornuftig å plassere slukkeren lett tilgjengelig, gjerne inne på soverommet.

Kontrolletiketten er klistret på siden av slukkeren, mellom frontetiketten og vedlikeholdsinstruksen. Dette for at alle skal kunne se når slukkeren skal kontrolleres av fagfolk. Det følger også med veggbrakett, men det er ikke et krav at slukkeren skal henge på vegg.

Brannslukkeren er borettslagets eiendom og tilhører leiligheten. Blir apparatet ødelagt eller slutter å virke er det beboers plikt å informere om dette til styret. Styret sørger for at nytt utstyr blir bestilt.

Kontroll / serviceintervall

En gang i året (november) vil det bli foretatt kontroll av brannvernutstyret i hver leilighet. Dette for å sikre at utstyret er korrekt montert og vedlikeholdt. Det vil bli hengt opp informasjon i god tid om dag/tider dette vil bli utført. Om du selv ikke har anledning til å være tilstede må du sørge for at det er tilgang til leilighet.
Det er styrets ansvar og plikt at den årlige kontrollen blir utført og at utstyret fungerer tilfredsstillende.

Brannteppe

Brannteppe er borettslagets eiendom og tilhører leiligheten. Blir det ødelagt er det beboers plikt å informere om dette til styret. Styret sørger for at nytt utstyr blir bestilt.

Hvordan bruke et brannteppe

Ta ut teppet av beholderen.

Brett teppet ut og legg det over brannen for å kvele brannen gjennom å pakke teppet tett rundt den brennende gjenstanden.

La teppet ligge over gjenstanden inntil det er kjølig.

Teppet har lite kjølende effekt, så det kan være aktuelt med etterslukking for å være sikker på at brannen ikke blusser opp igjen.

Montering av brannteppe

Monter brannteppe slik at det lett kan nås i en brannsituasjon. Fest teppet på veggen slik at du lett får tak i det og dratt det ut av emballasjen.

Vedlikehold av brannteppe

Etter bruk må teppet umiddelbart vaskes og tørkes før det legges tilbake i beholderen.
Sjekk teppet grundig for hull og sprekker etter bruk.
Hvert kvartal sjekker du at teppet er helt, at det ikke er noen hull eller "stive" områder på teppet.

Forholdsregler ved bruk av brannteppe som slukkemiddel:

Brannteppe egner seg spesielt godt til å legge over brennende gryter, gjenstander o.l. eller personer som har brann i klærne.
Teppet er også meget godt egnet til å pakke seg inn i, for eksempel i forbindelse med evakuering.

Virkemåte for brannteppe:

Brannteppe kveler forbrenningsprosessen. Ved å "pakke" brannen inn i et brannhemmende stoff som ikke slipper inn oksygen, slukker brannen.

Ta gjerne barna med på kontrollene av både slokker og røykvarsler, slik at de vet hva det er og hvordan de skal bruke utstyret / hva de skal gjøre. Barna er ofte hjemme alene og det finnes solskinnshistorier der barn har hindret store brannkatastrofer.

Husk at det monterte utstyret er borettslagets eiendom og ikke må fjernes.

Brukerveiledning for brannpanel Ei 411



I fellesarealer – trappoppgang og kjellerganger - er det montert røykvarslere. Det er styret i samarbeid med Trygg & Sikker som har ansvar for kontroll og vedlikehold av disse.

Alle beboere bør gjøre seg kjent med "H Lokaliser knappen " og "Hysjknappen" på brannpanelet som er plassert ved ytterdøren i hver trappoppgang.

H Lokaliser knapp (Locate Alarm)

Ved alarm, trykk inn knappen. Da vil alle røykvarslere unntatt den som har startet alarmen slutte å pipe og man finner da røykvarsler som har gått i alarm.

Hysjknapp(Silence Alarm)

Slår av alarmen på alle røykvarslere, **bruk alltid Lokaliseringsknappen først**, man skal aldri bruke denne knappen før man er helt sikker på at det er en uønsket alarm.

-VED BRANN RING BRANNVESENET PÅ 110

Ved feil på systemet kontakt styret.

Evakueringsplan for Ensjøveien 29 AS

Ved brann skal i første hånd trappoppganger fungere som rømningsveier.

Ved brann i trappoppganger / røykfylte trappoppganger skal balkongene fungere som rømningsveier.

De hvite veggene som deler inn balkongene skal skyves til side slik at det er mulig og komme seg over til neste balkong og leilighet og derfra ned via trappoppgangen.

Påse at leilighetsdører og vinduer er stengt da du forlater leiligheten slik at brannspredning forhindres.

Tenk på din egen sikkerhet før du starter eventuelt slukkingsarbeid.

Si ifra til brannvesenet som kommer til stede hvilken leilighet du kommer fra og om alle har kommet seg ut fra leiligheten.



VED BRANN MÅ DU:

REDDE deg selv og andre mennesker som er i fare

VARSLE brannvesenet, fortell:

- **HVOR** er dette (adresse)
- **HVA** har hendt
- **HVEM** er det som ringer

SLOKKE med nærmeste slokkemiddel (hvis mulig)

BEGRENSE brannen. Lukke dører og vinduer

VEILEDE brannvesenet fram til brannstedet

ALARMNUMMERET TIL BRANNVESENET ER: 110

Året rundt i Ensjøveien 29 AS

1.halvår	Januar	Evt. husleieøkning dersom aktuelt
	Februar	
	Mars	Generalforsamling (styreåret begynner)
	April	
	Mai	Dugnad Kontroll av brannvernutstyr i leiligheter (annet hvert år) og fellesareal (årlig kontroll)
	Juni	Varmen skrus av
	Juli	Evt. husleieøkning dersom aktuelt
2.halvår	August	
	September	Varmen skrus på
	Oktober	
	November	
	Desember	

Husleie

Husleie går til inndekning av felleskostnader som skal dekke alle utgifter i aksjeselskapet. Husleien består også av en andel stipulert brenselskostnad.

Det er styret som har ansvaret for vedlikehold og drift av eiendommen. Behovet for økning i felleskostnader kan oppstå som følge av større vedlikeholdsoppgaver, endringer i selskapets låneforhold eller generell prisstigning på ordinære driftskostnader.

Felleskostnadene i aksjeselskapet deles mellom medlemmene i aksjeselskapet etter fordelingsnøkkel fastsatt ved aksjeselskapets opprinnelse. Nøkkelen er basert på forhold som størrelse på leiligheten, beliggenhet, etasje etc. Husleien indikerer derav hvor stor andel av aksjeselskapet en beboer eier.

Felleskostnadene

Skal dekke vedlikehold/driftskostnader
Eksempel: vaktmester, styrehonorar, revisor, forretningsfører, vaskeri, forsikringer, renhold, strøm, kommunale avgifter, kabel-tv, generell reparasjon og vedlikehold av fasade og fellesområder.

Skal dekke finanskostnader, omkostninger og avdrag på lån
En beboers andel av aksjeselskapets fellesgjeld vil fremkomme av aksjeeiers ligningsoppgave. Tilhørende rentekostnader fordelt på den enkelte beboer vil kunne komme til fratrekk på skatten.

Bør gi mulighet for planlegging og opparbeiding av midler for nødvendige fremtidige oppgraderinger av bygget.

Stipulerte brenselskostnader

Husleie vil i tillegg til felleskostnadene bestå av en stipulert (a-konto) brenselskostnad for varmt vann og fyring. De stipulerte innbetalingene vil reguleres 2 ganger i året mot virkelige/avleste verdier. Et eventuelt mer eller mindre forbruk vil måtte betales / tilgodeses ved varmeavregningen. I Ensjøveien 29 AS er det valgt å fordele fyringsutgifter i henhold til virkelig forbrukt varme per leilighet. Dette avregnes gjennom varmeregnskapet, se punktet om *ista* for mer informasjon.

Vaskerom

Nøkkel til vaskekjeller

Beboerne kan kvittere ut en vaskekjellernøkkel per leilighet. Beboer tar kontakt med styret som sender en henvendelse til forretningsførers kontor. Det blir da sendt ut en innbetalingslapp til beboer på et depositum på kr 500,-. Innbetalingslapp med stempel eller utskrift fra nettbanken vises for styret innen nøkkelen leveres ut.

Når beboer selger leiligheten eller leier ut leiligheten, returneres nøkkelen til styret. Da tilbakebetales depositumet til konto som oppgis.

Hvis beboer mister nøkkelen må styret informeres om dette. Om tapet av nøkkel skyldes slurv fra beboers side refunderes ikke depositumet.

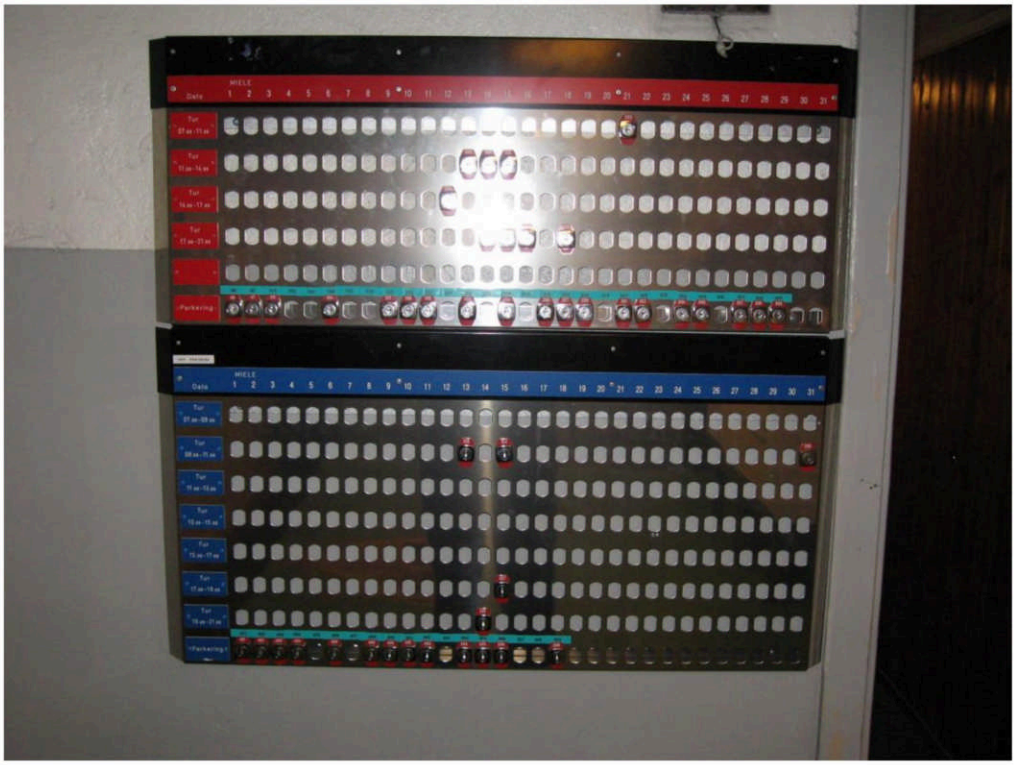
Ved tyveri av nøkkel refunderes depositum.

Nøkkeltavle

Det er satt opp en nøkkeltavle slik at du kan sette deg opp på en vasketid. Det er kun mulig å sette seg opp på en vasketid av gangen enten på rød tavle eller blå tavle.

Man får tildelt en sylinderlås med ett sett med nøkler som følger med din leilighet. Din sylinder er merket med ditt leilighetsnummer.

Når man ikke er satt opp på vasketid så skal sylinder settes i parkeringsposisjon. Du setter din sylinder i parkering under ditt leilighetsnummer. Tavlen er nummeret fra 1-31(dette er datoer) pass på når du er i en måned med færre dager slik at du setter deg opp på riktig vaskedato.



Rød tavle er disse maskinene:



Vasketid er fra 07:00 til 21:00.

Intervall Rød tavle (maskiner under vindu)

07:00-11:00

11:00-14:00

14:00-17:00

17:00-21:00

Blå tavle er disse maskinene:



Intervall Blå tavle (maskiner ved utslagsvask)

07:00-09:00

09:00-11:00

11:00-13:00

13:00-15:00

15:00-17:00

17:00-19:00

19:00-21:00

Bruk av vaskerom

Det er lov til å bruke tørketrommel 45 minutter ut i kommende vasketid.

Strømmen blir automatisk slått av kl 21:00.

Det er et tørkeskap i rommet inn til venstre når du kommer inn døren til vaskeriet. Dette skal kun brukes i sin oppsatte vasketid. Det er ikke tillatt til å tørke klær lengre enn 45 minutter ut i kommende vasketid. Varmen på dette tørkeskapet blir slått av kl 21:00. Det er ikke varme i tørkeskapet i sommer perioden.

Hvis du ikke møter opp til den tiden du har satt deg opp vil det være fritt frem for andre å ta din vasketid når det har gått en time ut i din tid.



Ved endt vasketid tar du ut /skyld med vann såpe/skyllemiddel beholder slik at det er rengjort til neste person som skal vaske. Lo filter til tørketrommel skal gjøres rent. Se godt etter slik at du ikke glemmer tøy i vaskemaskinen eller tørketrommel.

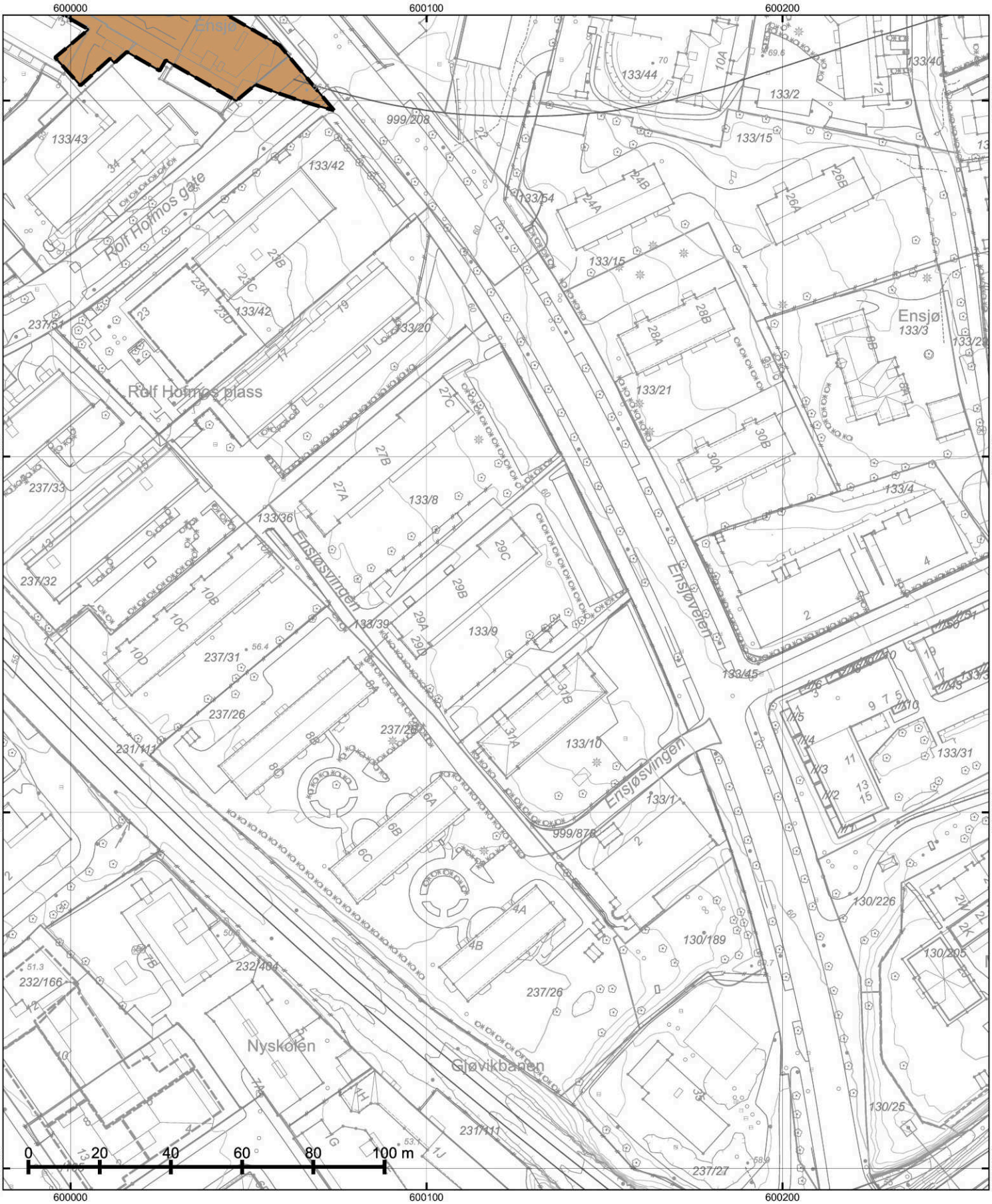
Det er ikke lov å vaske store filleryer / tepper da disse ødelegger maskinene i rekord fart.

For de som har husdyr, husk og rist klær / sengetøy etc. på forhånd slik at det ikke blir så mye hår igjen i maskinene.

Ved vask av bh bruk vaskepose.

Vaskekjeller er ikke et oppbevaringsrom. Vennligst ta med deg skittentøys dunker, bagger med klær i ved avsluttet vasketid

Det er en selvfølge at en rengjør maskiner og vasker gulv etter bruk av vaskerom.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

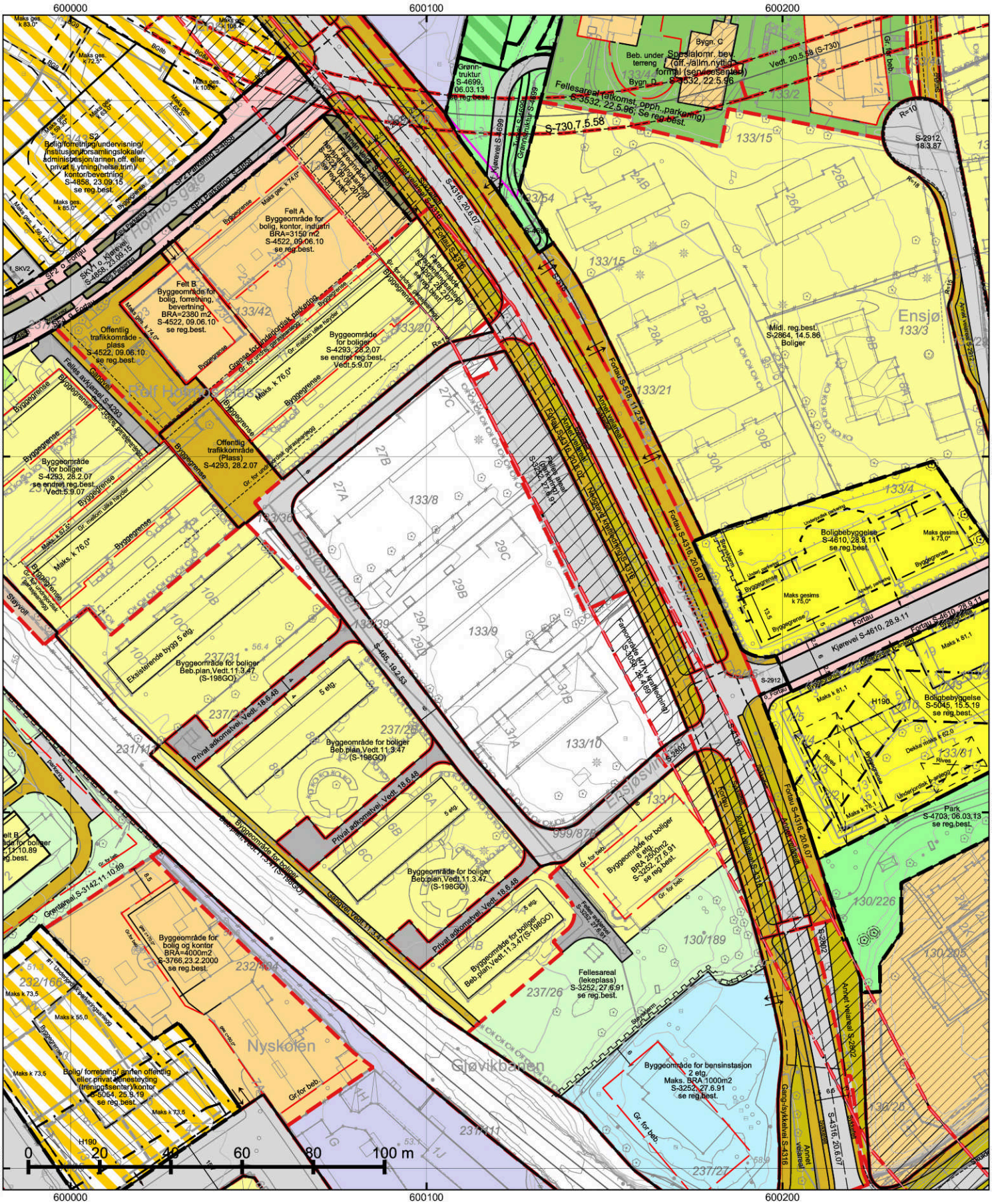
Reguleringskart

– 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: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 152988/ 86526580
Deres ref.:
Adresse: Ensjøveien 29
Kommentar:
Gnr/Bnr: 133/9

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


600000
600100
600200
6643100
6643000
6642900
6642800
Ensjø
133/3
Ensjøveien
Rolf Hofmos gate
Nyskolen
Gjøvikbanen
Felt A
Byggeområde for bolig, kontor, industri
BRA=3150 m2
S-4522, 09.06.10
se reg.best.
Felt B
Byggeområde for bolig, forretning, bevertning
BRA=2380 m2
S-4522, 09.06.10
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-4293, 28.2.07
se endret reg.best.
Vedt.5.9.07
Offentlig trafikkområde - plass
S-4522, 09.06.10
se reg.best.
Offentlig trafikkområde (Plass)
S-4293, 28.2.07
Eksisterende bygg 5 etg.
Byggeområde for boliger
Beb.plan,Vedt.11.3.47
(S-198GO)
Privat adkomstvei, Vedt. 18.6.48
Byggeområde for bolig og kontor
BRA=4000m2
S-3766,23.2.2000
se reg.best.
Bolig/ forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (trening/senter)/kontor
S-5054, 25.9.19
se reg.best.
Fellesareal (lekeplass)
S-3252, 27.6.91
se reg.best.
Byggeområde for boliger
6 etg.
BRA=2600m2
S-3252, 27.6.91
se reg.best.
Byggeområde for bensinstasjon
2 etg.
Maks. BRA 1000m2
S-3252, 27.6.91
se reg.best.
Spesialområde bevaring (off./allm.nyttig formål (gen.bestem.))
Bygn. C
Bygn. D
Beb. under terreng
Fellesareal (atkomst, opph., parkering)
S-3532, 22.5.96
Se reg.best.
Vedt. 20.5.58 (S-730)
S-730,7.5.58
Grønnstruktur
S-4699,
06.03.13
se reg.best.
Boligbebyggelse
S-4610, 28.9.11
se reg.best.
Park
S-4703, 06.03.13
se reg.best.
Boligbebyggelse
S-5045, 15.5.19
se reg.best.
Midl. reg.best.
S-2864, 14.5.86
Boliger
Kjørevei S-4610, 28.9.11
Fortau S-4316, 20.6.07
Fortau S-4610, 28.9.11
Fortau S-518, 11.2.54
Annet vegareal S-4316
Annet vegareal S-2912
Annet vegareal S-2802
Gang-/sykkelvei S-4316
Gang-/sykkelvei S-4699
Kjørevei S-4699
Kjørevei S-4858, 23.09.15
Fortau S-4858, 23.09.15
Sykkelparkering S-4858
Fortau S-4316, 20.6.07
Fortau S-4293, 28.2.07
Fortau S-4699, 06.03.13
Fortau S-4293, 28.2.07
Fortau S-4522, 09.06.10
Fortau S-4293, 28.2.07
Fortau S-4293, 28.2.07
Fortau S-4293, 28.2.07

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 143 - Kontor/bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 191 - Bensinstasjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål
- 335 - Torg

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2080 - Parkering
- 3001 - Grønnstruktur
- 3031 - Turveg
- 3050 - Park
- 3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RbFareOmråde
- RpFareGrense

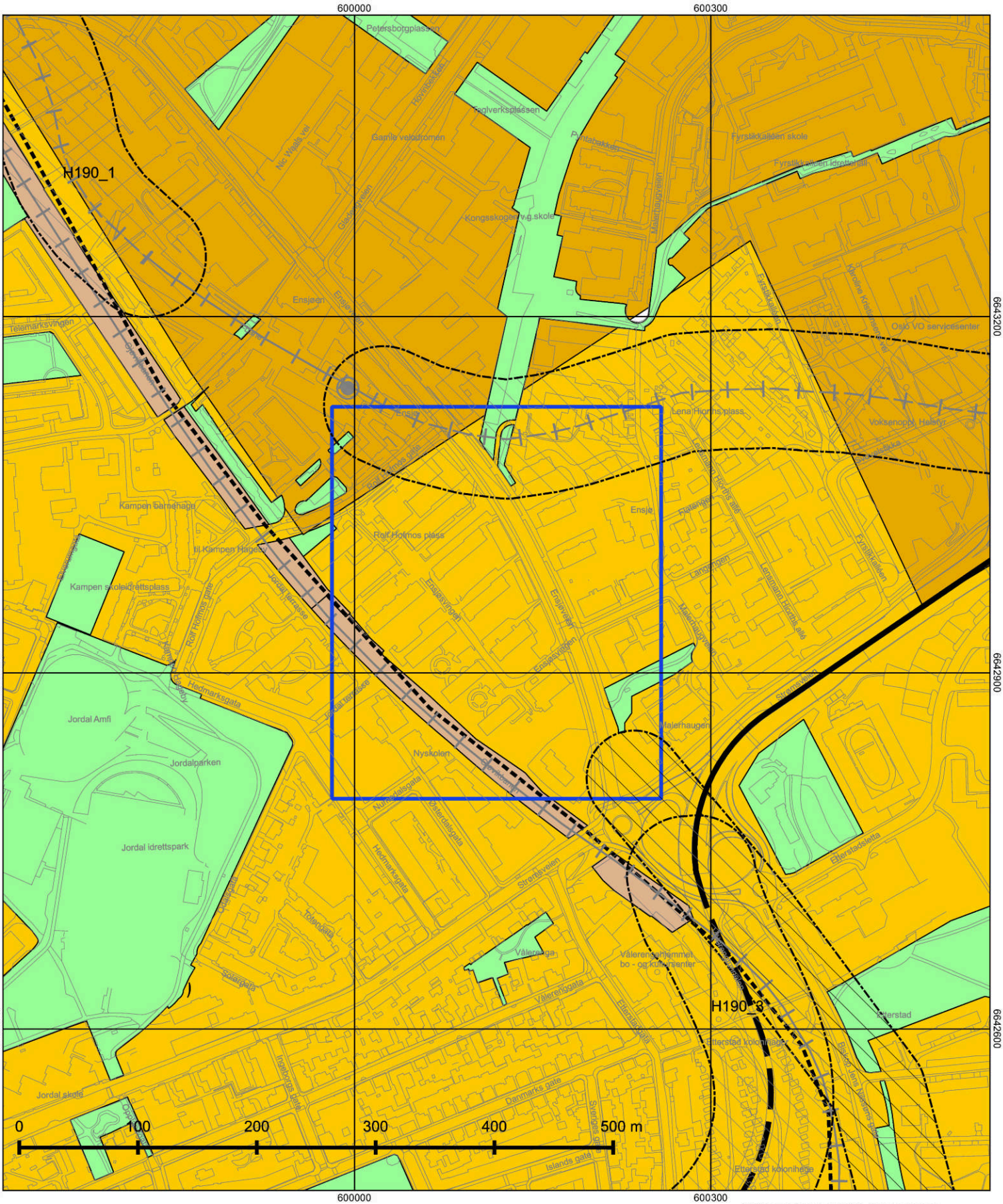
- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 56 - Underjordisk anlegg
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152988/86526580
Deres ref.:

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Merete Ruud
ENSJØVEIEN 29A

Dato: 10.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526580
8984701

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.133 BNR. 9

Vi viser til bestilling av 20260210 for ENSJØVEIEN 29A.

GNR. 133 BNR. 9

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.04.1939.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

2908 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

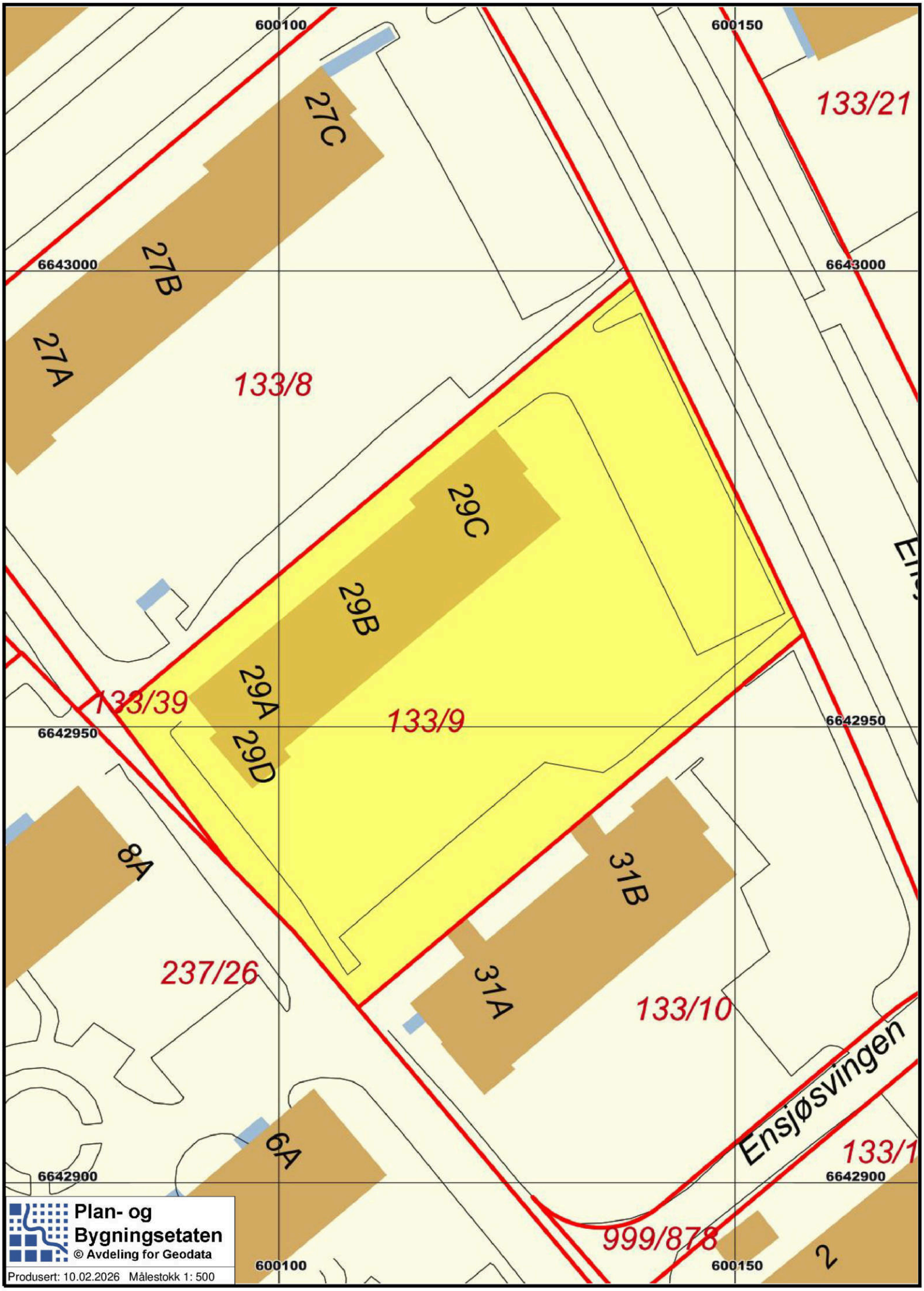
Målestokk= 1: 500.

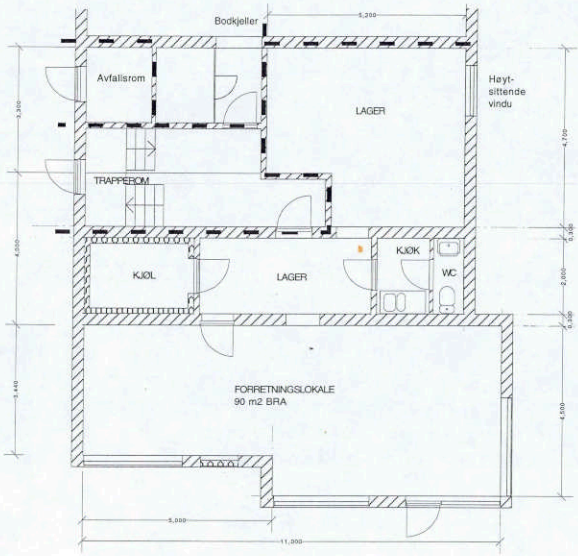
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

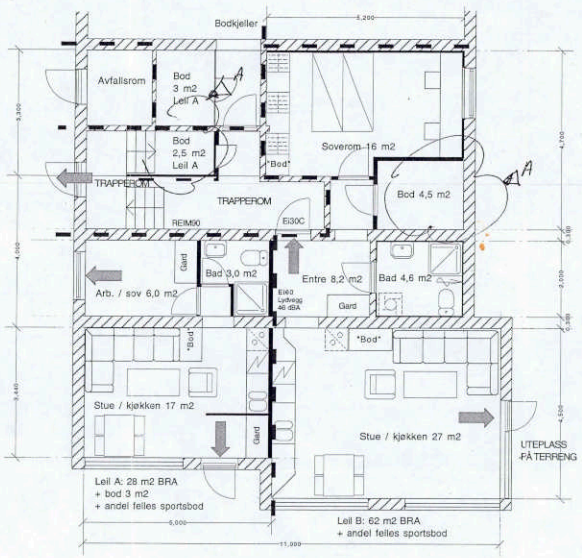
Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


600100
600150
6643000
6642950
6642900
133/21
27C
27B
27A
133/8
29C
29B
29A
29D
133/39
133/9
8A
31B
31A
237/26
133/10
6A
Ensjøsvingen
133/1
999/878
2
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 10.02.2026 Målestokk 1: 500



PLAN FORRETNINGSLOKALE
EKSISTERENDE SITUASJON



PLAN 2 BOLIGENHETER
NY SITUASJON

Ensjøveien 29

Tegning A101

Bruksendring av butikklokale til bolig

6

nr.	dato	korreksjon
A	20/9-03	BODER

oppdragets navn
Ensjøveien 29
BRUKSENDRING

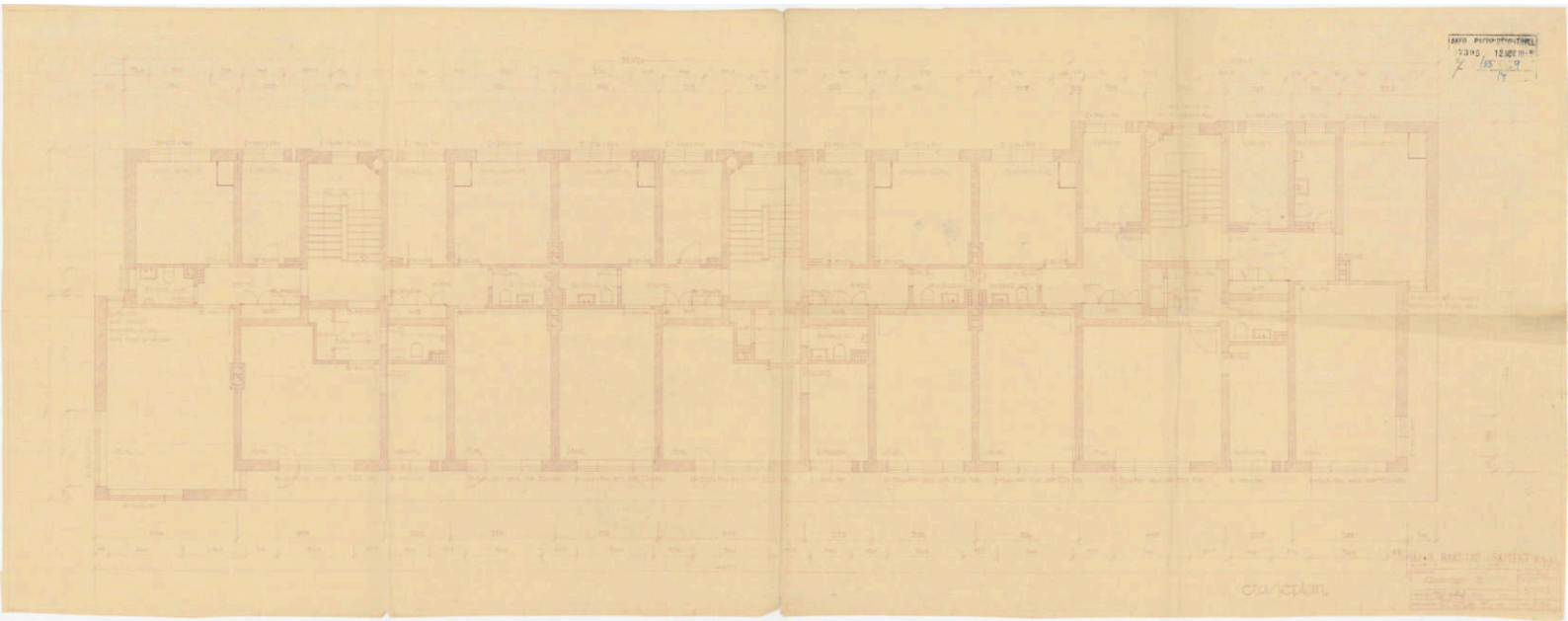
Ny plan 1. etg.

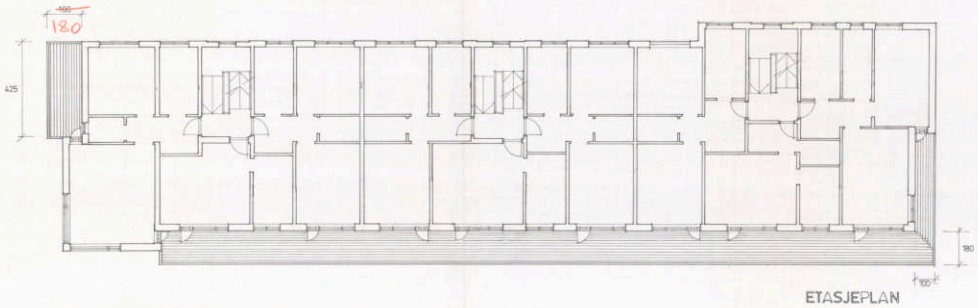
oppdragsgiver
Pål Andre Hernæs

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Sørligt. 8 0577 OSLO 5
Tlf. 22 .68 38 02 Fax. 22. 68 01

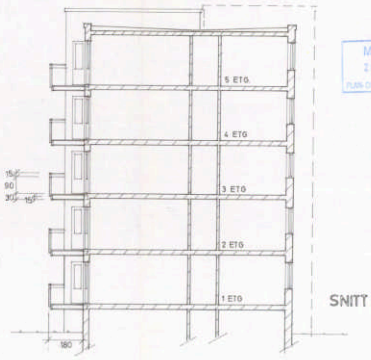
sign.	kontr.	mål	dato
		1:100	21.03.03

oppdragsnr.	tegn.nr.
2003031	A 101





ETASJEPLAN



SNITT

MOTTATT
26. OKT. 1992
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Rev.	Rev. gjelder	
	Oppdrag: ENSJØVEIEN 29 NYE BALKONGER	Målestokk: 1:100
		Dato: 10.10.92
	Tegn.: PLAN , SNITT	Kontrollert av:
		Oppdrag nr.: 92077
		Tegn.nr.: 200
		Rev.:

ARK.PRYTZ
SIVILARKITEKT MNAL
BUSKERUDSVEIEN 8 - 3040 DRAMMEN - 83 80 13 70

G.nr. 133	B.nr. 9.
Tomt nr.	
Parsell nr.	/
Bilag nr.	1.

AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr.	1043 - 1945.
Dat.	5-3-
Antall bilag	9.

EKSPEDISJONS - DOKUMENT

angående Våningshus (fornyelse).

Eier:
Chr. Jensen.

adr. Strømsvn 78

Anmelder:
Kj. S. Bakstad.
arkitekt.

adr. Tøyengt. 7 III.
Oslo.

Vedlegg 5/3 1945

Sted:
Gladengen

Parsell nr.

av

Tomt nr.

til

Forespørsel angående ferdigattest sendt:

Veisjef (ang. vei) 25/5.46.

Brannsjef: "

Kloakkvesenet: V/ " 72

Ansvarshavende:
Murarbeidet:
Murm. Clarense Jensen,
Hölandsgt. 22, Oslo.
For jernbetongkonstruksj.
Ing. Kristofer Lund,
Prinsensgt. 2, Oslo.

adr.

Veierklæring innkommet:

Naboerklæring —

Gebyr: 17/3.45.

Ferdigattest:

Gravn. 11/3.46

fornyelse 6/3-45
H.D

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato:** **18.11.2008**
Fra:
Saksbehandler: Lise Tell **Saksnr:** **200009978-4**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Ensjøveien 29 B

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
X	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	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 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 25.09.2013**
Fra:
Saksbehandler: Erik Rolt **Saksnr: 199200126 - 17**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Ensjøveien 29

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 1, 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
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

VVS Senteret Norge AS
Postboks 793
3002 DRAMMEN

Dato: 11 DES. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200603322-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Inger Jul-Hansen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ENSJØVEIEN 29	Eiendom:	133/9/0/0
Tiltakshaver:	Ensjøveien 29 AS	Adresse:	Ensjøveien 29 A, 0661 OSLO
Søker:	VVS Senteret Norge AS	Adresse:	Postboks 793, 3002 DRAMMEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - ENSJØVEIEN 29

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Lisbeth Nordli
For avdelingsenhetsleder

Inger Jul Hansen
saksbehandler

Kopi til:
Ensjøveien 29 AS, Ensjøveien 29 A, 0661, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Sørligata 8B
0577 OSLO

Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200304429-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Nils Hjermann	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ENSJØVEIEN 29A	Eiendom:	133/9/0/0
Tiltakshaver:	Elisabeth Eriksen	Adresse:	Vardøgata 5, 0565 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Sørligata 8B, 0577 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 33.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Berit Solbrækken
For avdelingsenhetsleder

Nils Hjermann
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Kristiansen & Larsen AS
Haslevangen 45 C
0579 OSLO

Dato: 14 AUG. 2007

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200704474-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: John Philip Santillan	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ENSJØVEIEN 29B Leil.nr. 105	Eiendom:	133/9
Tiltakshaver:	Heidi Hylland	Adresse:	Ensjøveien 29B, 0661 OSLO
Søker:	Kristiansen & Larsen AS	Adresse:	Haslevangen 45 C, 0579 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner – Skifte av sluk

FERDIGATTEST - ENSJØVEIEN 29B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Pål Ravnsborg Gjertsen
avdelingsenhetsleder

John Philip Santillan
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Kristiansen & Larsen AS
Haslevangen 45 C
0579 OSLO

Dato: 14 AUG. 2007

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200704474-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: John Philip Santillan	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ENSJØVEIEN 29B Leil.nr. 105	Eiendom:	133/9
Tiltakshaver:	Heidi Hylland	Adresse:	Ensjøveien 29B, 0661 OSLO
Søker:	Kristiansen & Larsen AS	Adresse:	Haslevangen 45 C, 0579 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner – Skifte av sluk

FERDIGATTEST - ENSJØVEIEN 29B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Pål Ravnsborg Gjertsen
avdelingsenhetsleder

John Philip Santillan
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo

S-3252

Endret reguleringsplan for Strømsveien 70.

Vedtaksdato: 27.06.1991

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198950654

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

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

REGULERINGSBESTEMMELSER GNR 130 BNR. 25, GNR. 133 BNR 1, GNR 237 BNR. 27, M. FL., STRØMSVEIEN 70

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

§ 2. Området reguleres til:
- byggeområde for boliger
- byggeområde for bensinstasjon
- felles avkjørsel
- fellesområde (lek)
- fellesområde (parkering)

§ 3.

a) Innenfor byggeområde for boliger skal maks. bruksareal, BRA ikke overstige 2500 m2. Bebyggelsen skal oppføres i inntil 6 etasjer + garasjekjeller. Toppetasjen skal gis en lettere karakter enn de øvrige etasjene. Bebyggelsen skal oppføres innenfor viste grenser for bebyggelse, med unntak av heis/trappehus og evt. boder på terreng.
Fellesområdet (lek) skal være opparbeidet før leilighetene er innflyttingsklare.

b) Innenfor byggeområde for bensinstasjon skal maks. bruksareal, BRA, ikke overstige 1000 m2, hvorav maks. 200 m2 BRA skal utgjøre forretning. I tillegg skal et pumpeområde på inntil 600 m2 kunne overdekkes.
Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer. I bygningens 2. etasje tillates innredet inntil 500 m2 BRA kontor for virksomheten.

§ 4. Atkomst til boligområde skal være fra Ensjøsvingen via felles avkjørsel som skal være felles for gnr. 133, bnr.1 og del av gnr.237, bnr.26, Ensjøveien 4.
Atkomst til bensinstasjon skal være fra Ensjøveien der dette er angitt med piler på reguleringskartet.
Parkering skal løses etter gjeldende norm med min. 75% av parkeringsplassene i garasjekjeller under terreng, samt maks. 11 parkeringsplasser på terreng mellom blokken og Ensjøveien.

§ 5. Ved byggemelding skal det legges ved en utomhusplan som viser vegetasjon, nye terrenghøyder, parkering samt forhage-, leke- og oppholdsarealer. Parkering under terreng/bygning og som inngår i byggemeldingen, skal markeres i utomhusplanen sammen med besøks-/kundeparkering på terreng.

§ 6. Fellesområde (lek) skal være felles for det nye boligområdet gnr.133 bnr.1 og nordenforliggende boligområder gnr.237 bnr.26.
Fellesområdet (parkering) skal være felles for gnr 237 bnr 26 og 31, gnr 133 bnr.8,9.

§ 7. Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy (laveste grenseverdier) gitt i rundskriv T-8/79 skal følges. Plan over støybeskyttelsestiltak skal følge byggemelding og tiltakene gjennomføres før innflytting.
Til hver bolig skal det anvises et utendørs oppholdsareal hvor rundskrivets laveste grenseverdi for bolignære oppholdsområder tilfredsstilles.
Mot bensinstasjonens nordre grense og Ensjøveien skal det opparbeides en beplantet støyvoll, evt. i kombinasjon med annen støyskjerm.

§ 8. Nye nettstasjoner skal plasseres i samråd med Oslo Lysverker.

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

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

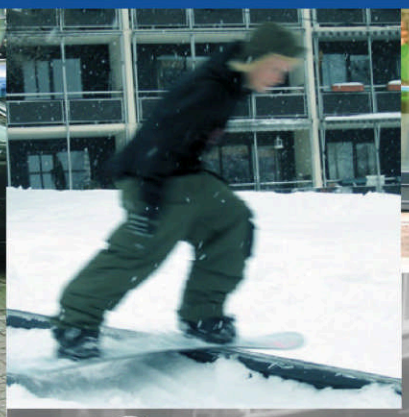
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

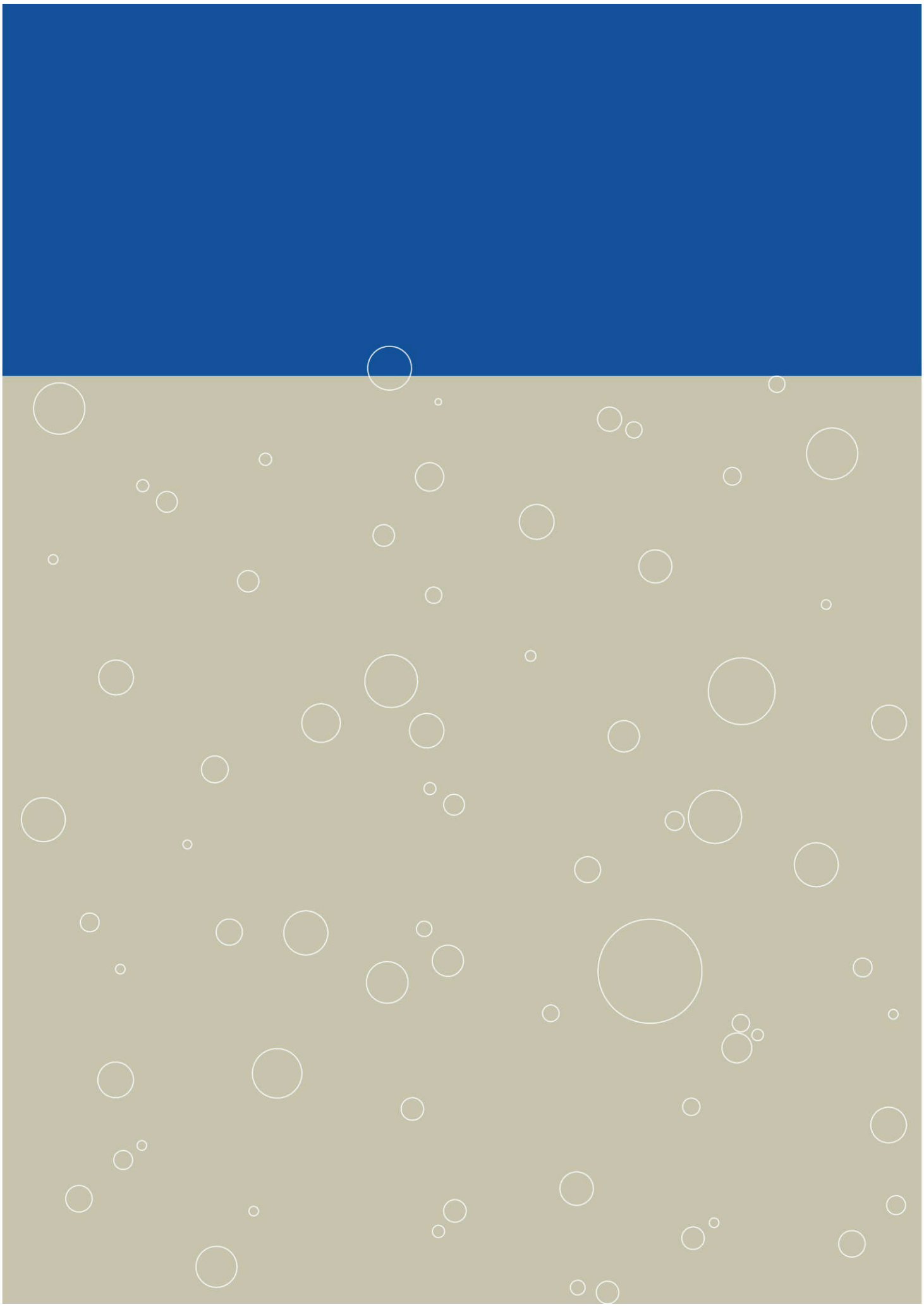
Kommunedelplan for torg og møteplasser







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.

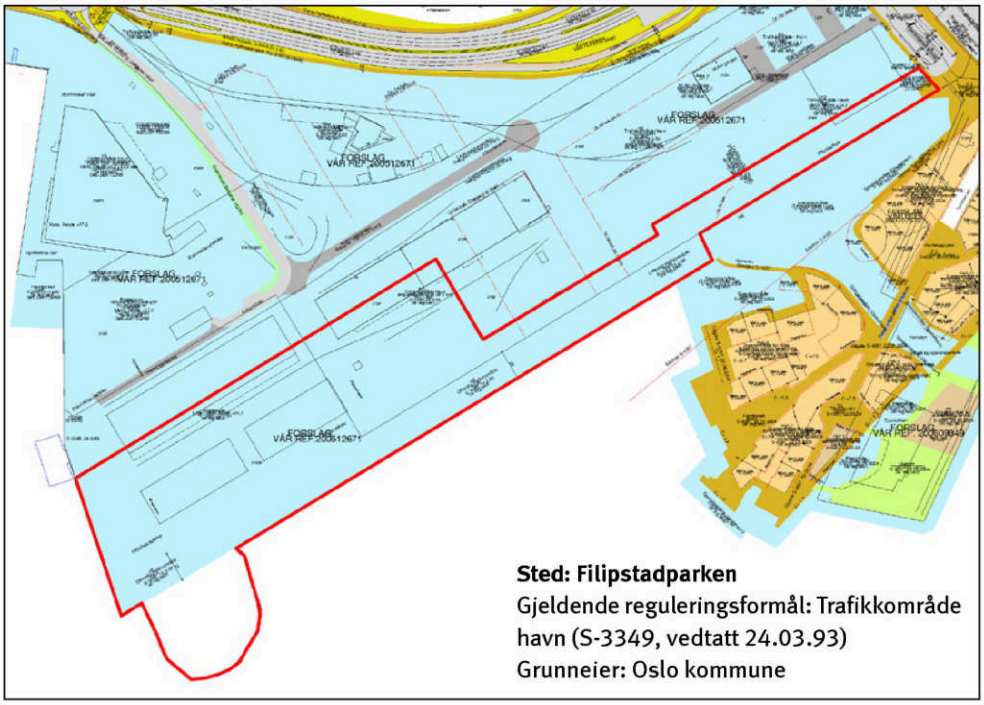
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

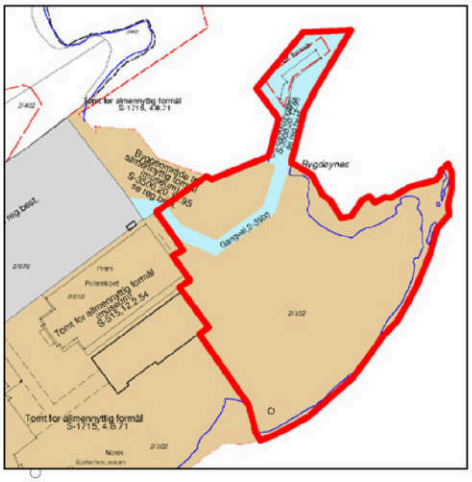
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet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

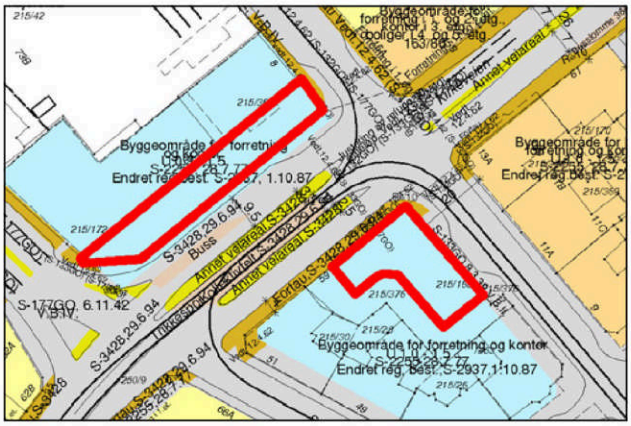


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



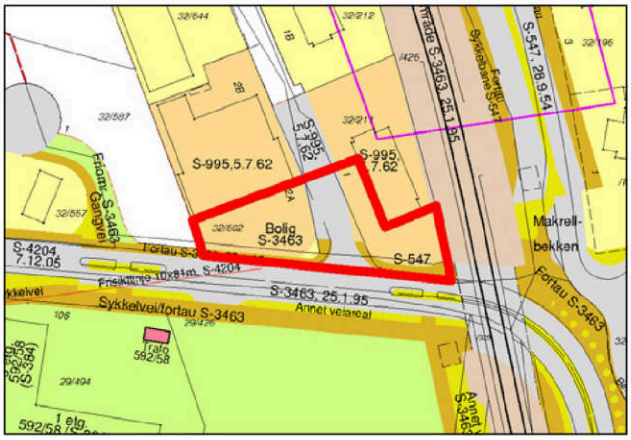
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

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



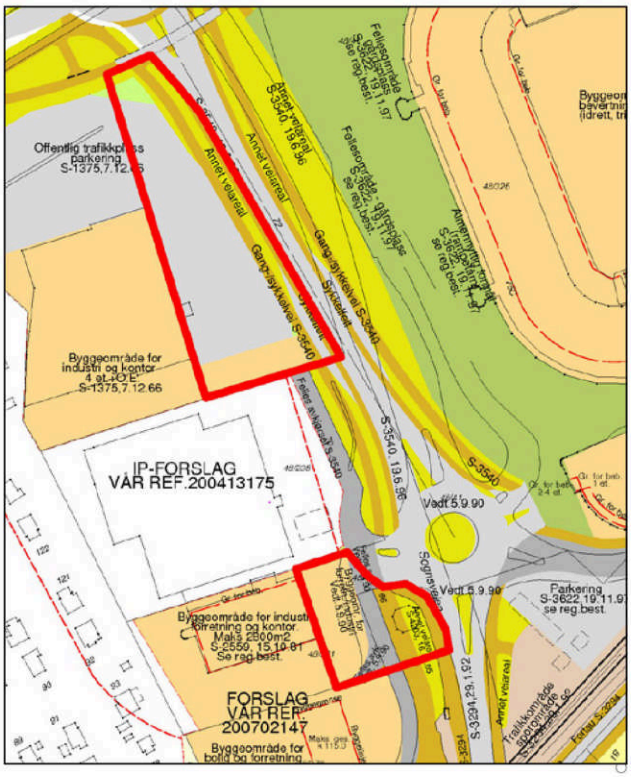
Bydel Vestre Aker

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

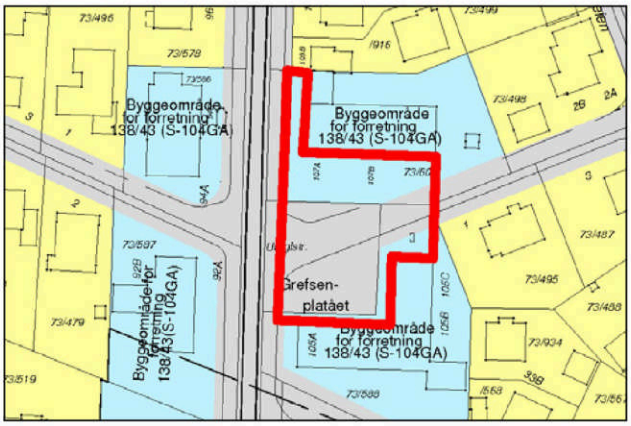


Bydel Nordre Aker

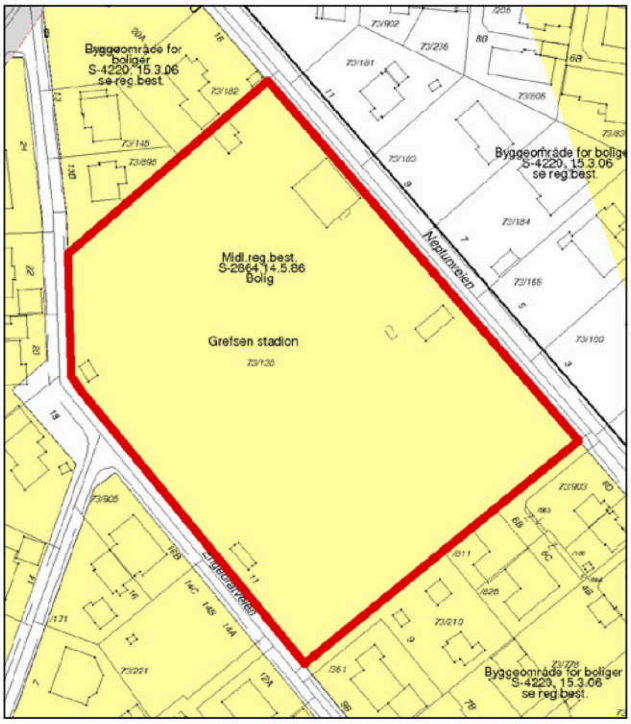
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS



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

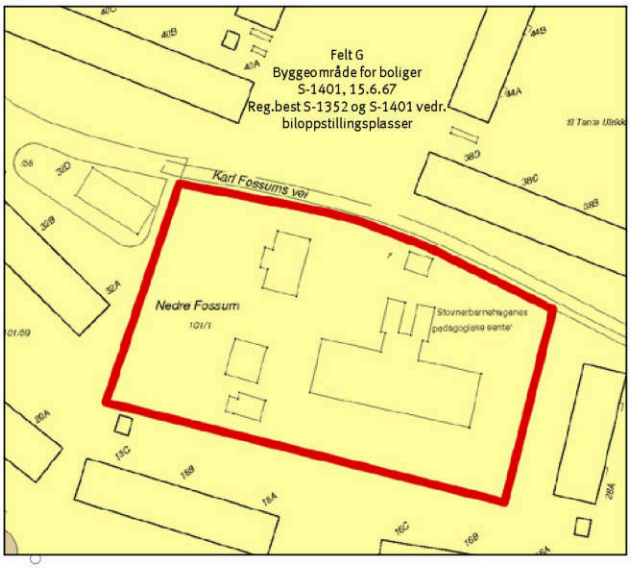


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



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

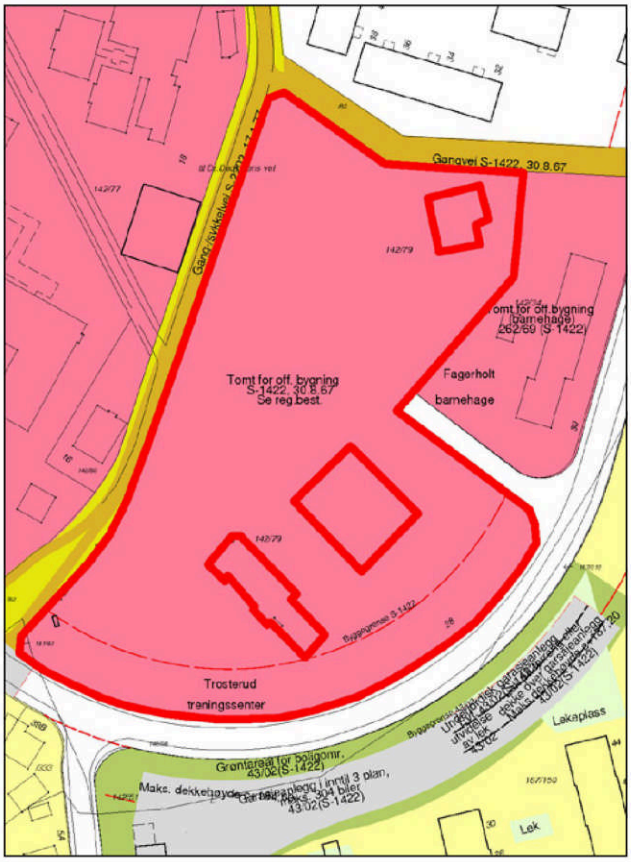
Bydel Stovner



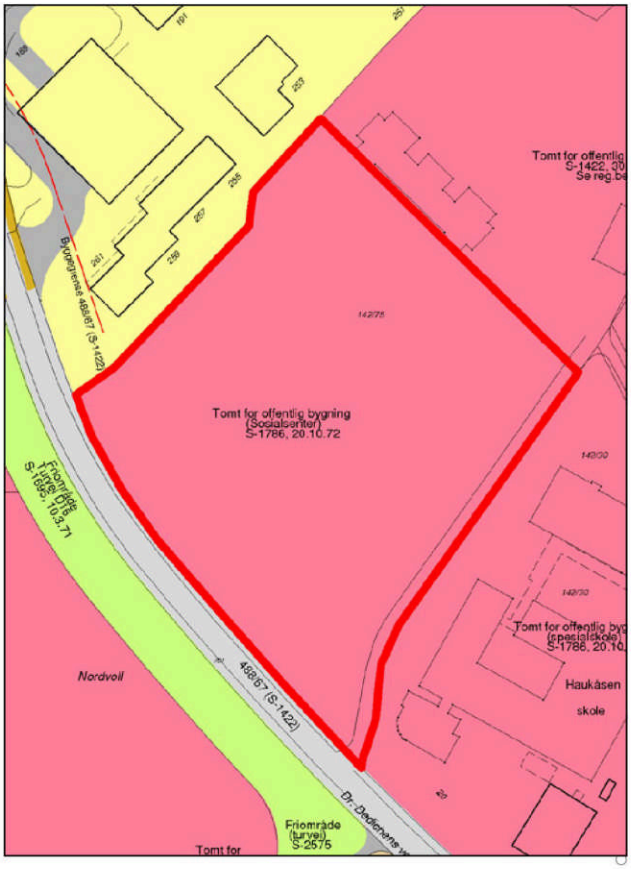
Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

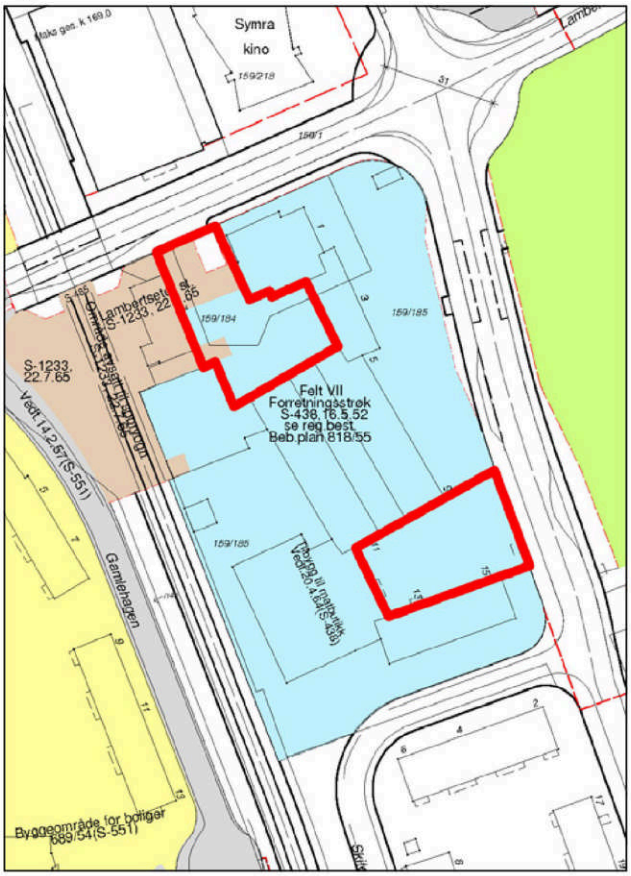
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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

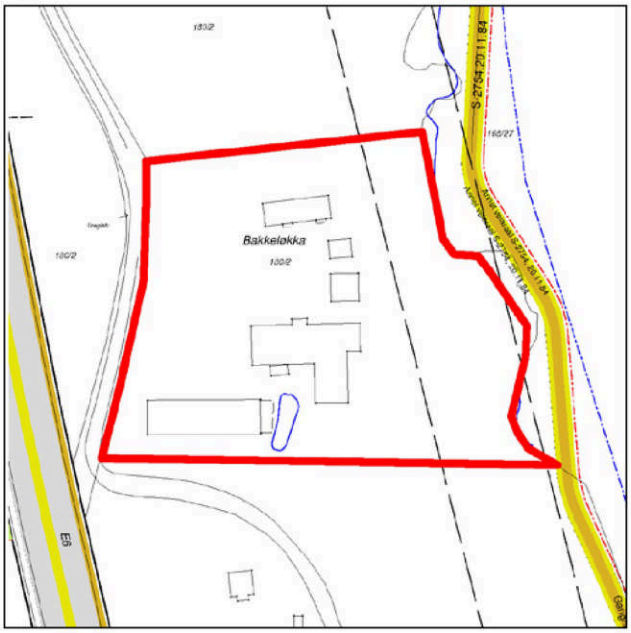


Bydel Nordstrand



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	Grorud-dalen	X	X		
Strategisk grønn-strukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Grorud-dalen	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.

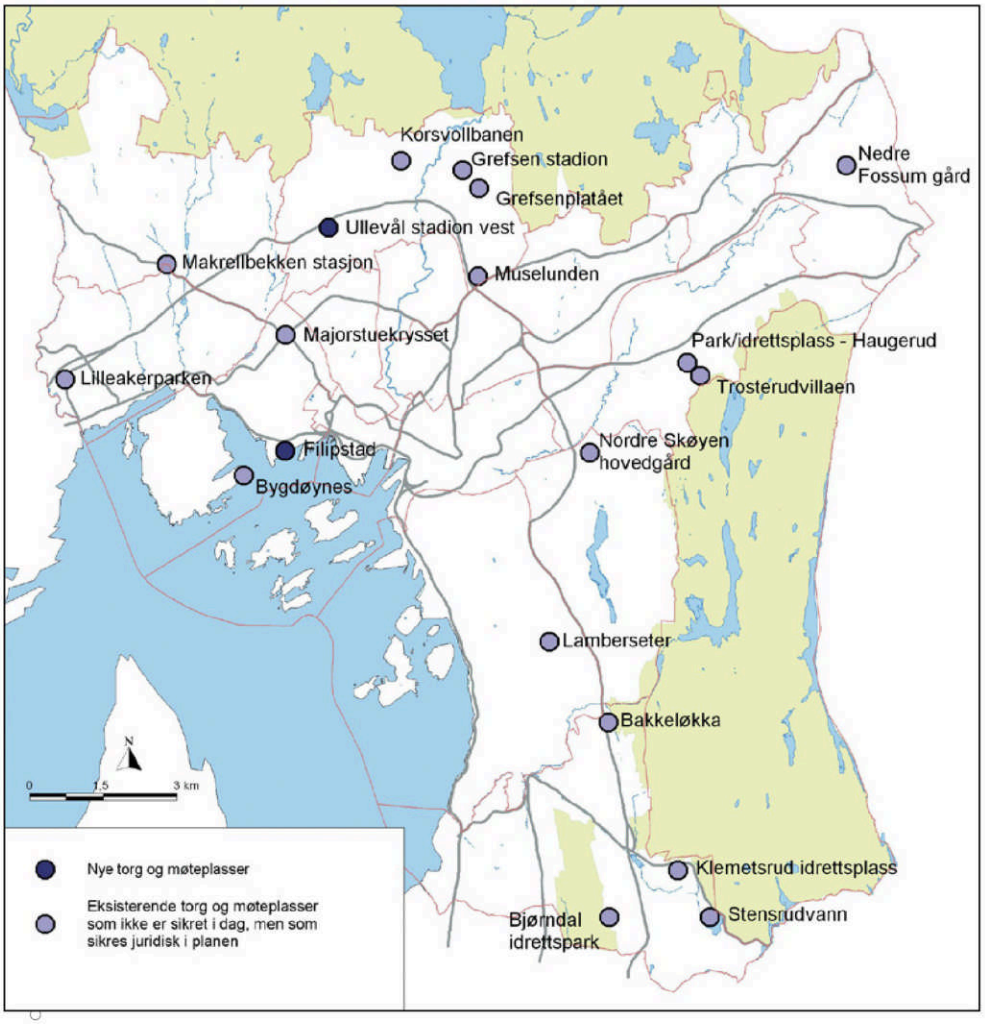
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

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 Dobloughøkka.

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

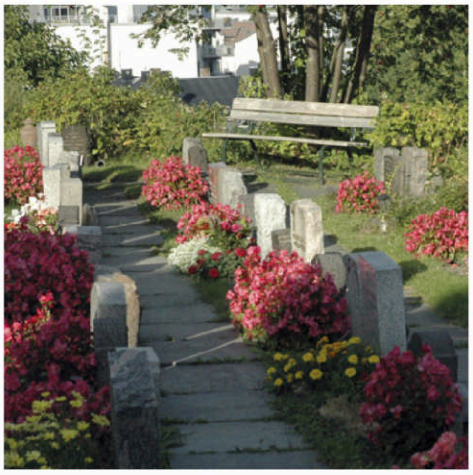
LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



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".

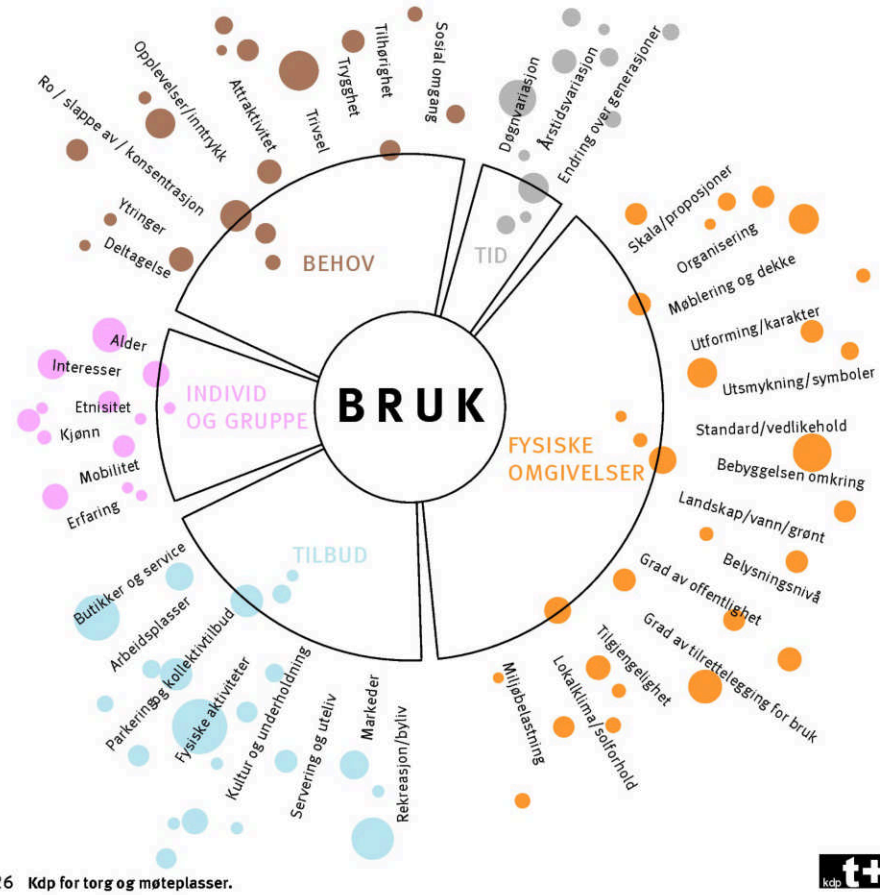
BYENS UTEROM

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

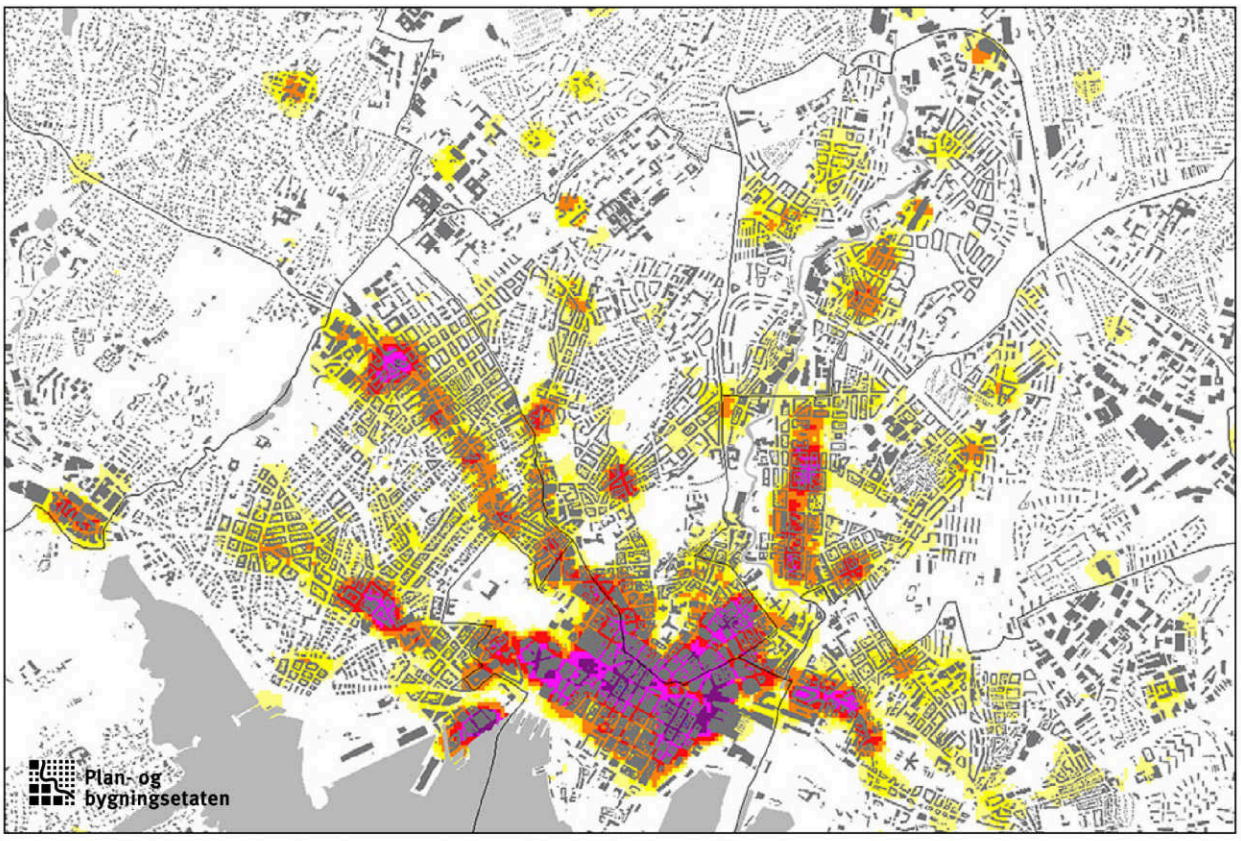
I "Politikken" skriver Aristoteles: "A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence". Dette kan oversettes slik: "En levende by er sammensatt av ulike typer mennesker; like mennesker skaper ikke en by". I dette utsagnet definerer Aristoteles ulikhet til 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.





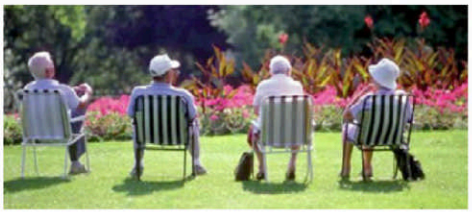
*Analysekart for indre Oslo som viser **konsentrasjonen av tilbud** av butikker, kaféer, restauranter, teater, kino, utstillinger og andre kulturtilbud (fra gult til lilla). Byrom, parker, sjø- og elvefronter og andre uterom som del av byens rekreative arenaer inngår ikke i analysemodellen. Konsentrasjonen 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

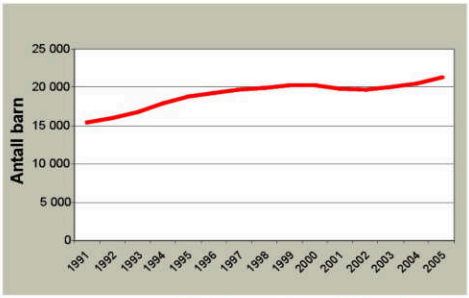
BY- OG BYLIV I ENDRING

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.

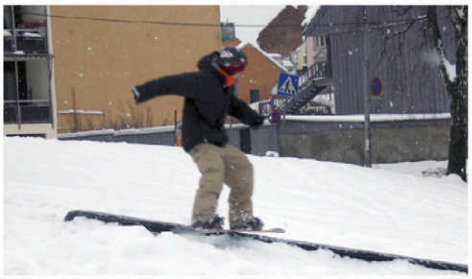
Stor bredde i typer møteplasser vil gi rom for å dekke ulike brukergruppers behov og et variert og intensivert byliv som kan endre seg over tid og dekke fremtidige behov.

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.

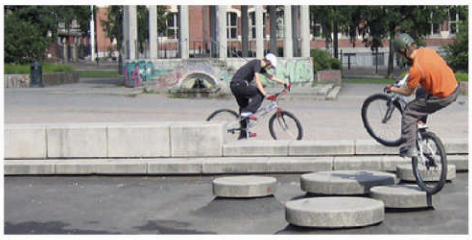


IDENTITET OG TILHØRIGHET

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.

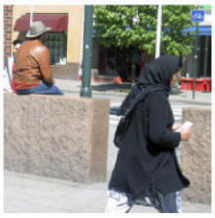
PLANSTRATEGI

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 utearealer 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.



Hvorvidt skillet mellom allment tilgjengelige og private arealer er visuelt definerte eller uklare, påvirker oppfattelsen og bruken av byrommene.

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.

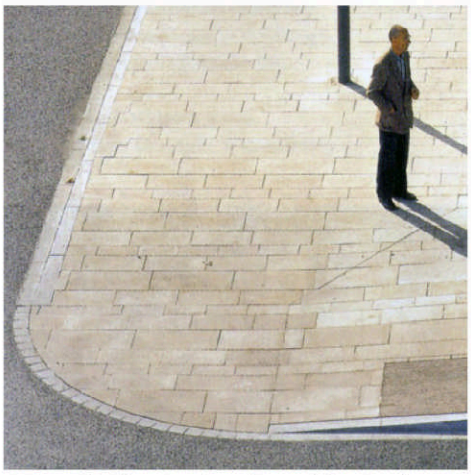
UNIVERSELL UTFORMING

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.

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.

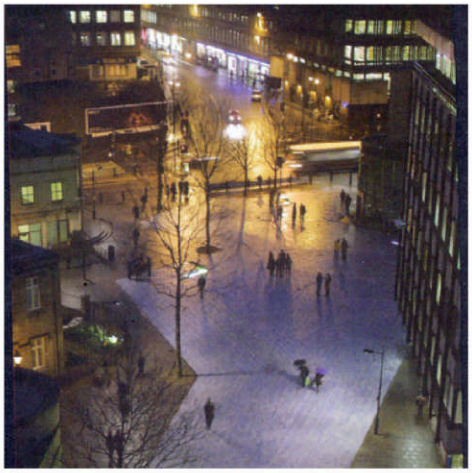
Tydelige lesbare skiller mellom offentlig tilgjengelige og private arealer, gir klare spilleregler og styrer sirkulasjon og opphold.

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.

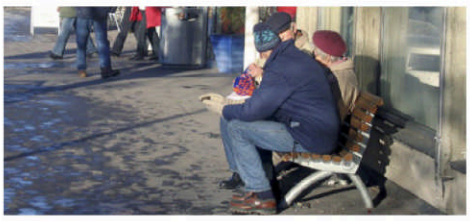
FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY
Lokale, åpne sentertorg bør sikres
Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

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

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.

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 Flø, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

kdp t+m
kommunedelplan for torg og møteplasser



Oslo

S-3058

Reguleringsområde for fareområde (trase for 47 kv kraftledning) fra Abildsø til Tøyen.

S-3058 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 26.04.1989

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198907531

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 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

S-465

Regulering av vei 500, Malerhaugen.

S-465 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 19.02.1953

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195301461

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 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

TINGLYST
18 MAI 1999
OSLO BYSKRIVERAMBETE
DAGBOKNR.: 24560

E R K L Æ R I N G

Undertegnede, Ensjøveien 29 A/S, som eier av Ensjøveien 29, gnr. 133, bnr. 0009 i Oslo, erklærer herved i forbindelse med oppføring av trappehus på naboeiendommen Ensjøveien 31, gnr. 133, bnr. 0010 i Oslo:

1. Vi er kjent med byggesak, anmeldt av arkitekt Stein Harald Bystad til Oslo kommune, plan- og bygningsetaten vedrørende innpassing av 2 heiser og bygging av 2 utvendige trappetårn, arkitektens tegninger nr. 22 - 38 av 15.4.1998.

2. I henhold hertil er vi innforstått med entreprisen og at trappehusene oppføres nærmere den formelle eiendoms-grense mellom eiendommene enn 4 meter.

Oslo, 16. november ~~oktober~~ 1998

I styret for Ensjøveien 29 A/S
(org.nr. 932 595 419)

Ritahundge Trond Hallan Gunnar Løvås

RETT KOPI BEKREFTES

TOM STAVNES
ADVOKAT

Doknr: 24560 Tinglyst: 18.05.1999 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00155493	09.02.2026	121260048

Ident
1999/24560/105

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

13348 18 OKT 1954

ERKLÆRING

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

gnr. 133 brnr. 9 i Oslo

vedtar herved som bindende for nåværende og senere eiere av nevnte eiendom Oslo veiutvalgs betingelser i henhold til beslutning i møte 29/10, 1952 for overtagelse av

Ensjøveien

Betingelsene er:

1. Gjerder som ikke står i riktig avstand fra veikant flyttes av grunneieren.
2. Veigrunn med nødvendige grøfter og gjerdeavstand overdras til kommunen uten utgift for denne.
3. De private avkjørsler som ikke er i orden må av grunneierne settes istand og fornyes med stikkrenner på en av veivesenet godkjent måte.
4. Hvor overvannet ikke bortledes gjennom offentlig kloakk, må det gis stikkrennene fritt avløp fra veiens område.

Disse betingelser tinglyses ~~for min regning~~ som stedsevarende heftelse på ovennevnte eiendom.

Oslo, den 20. mars 1954

GLADENGEN 3 A/S
Sverre Hansen nign.
Per Glorvigen nign.
Konrad Brastad nign.

Lars M. Osvik nign.

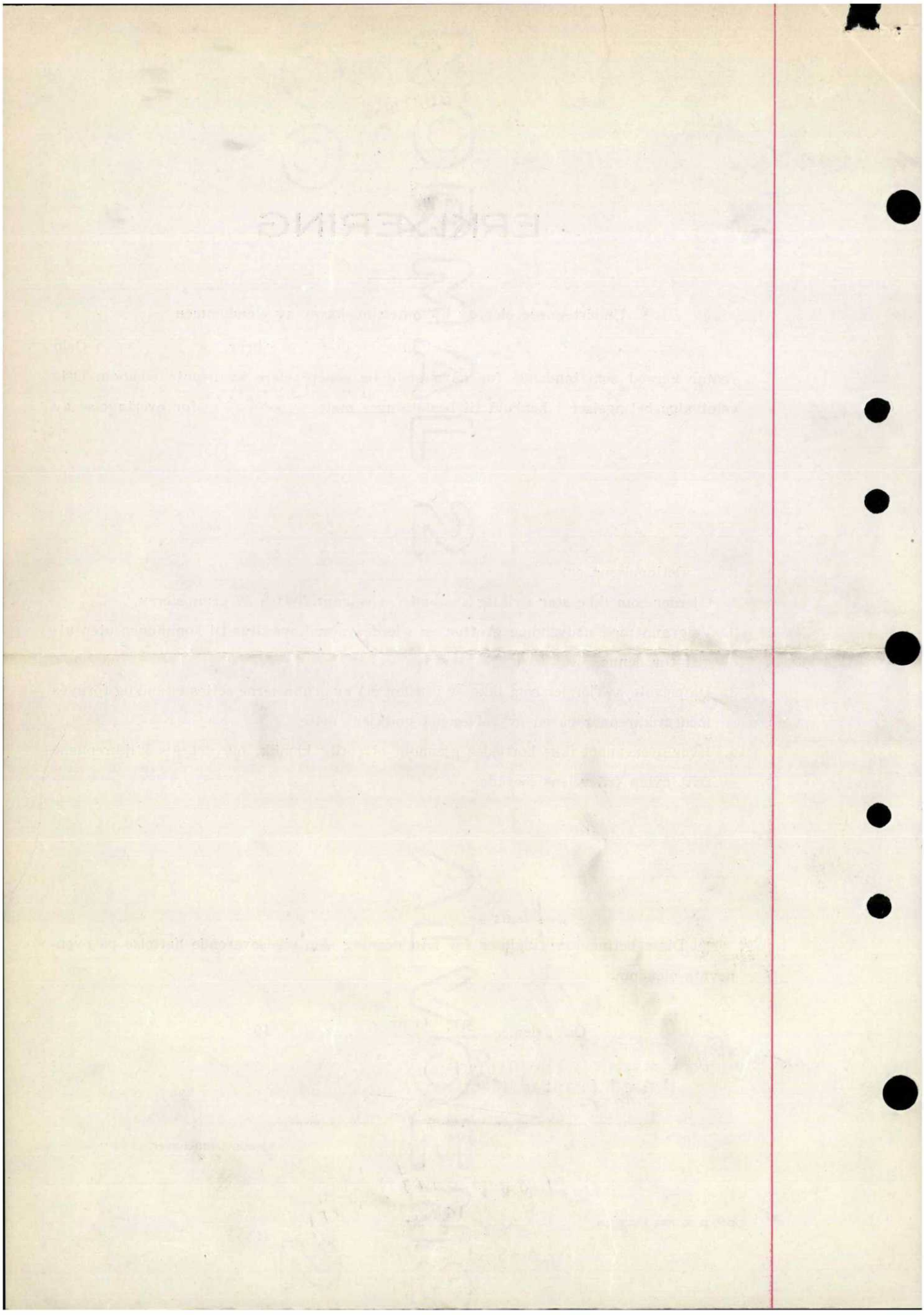
eier.

GLADENGEN 3 A/S

hjemmelsinnehaver.

Rett avskrift.
Larsm Osvik
O. R. SAKFØRER
LARS M. OSVIK

O.V. Sk. 50. 1000. 3-52. J. & N.



Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00155494	09.02.2026	121260048

Ident
1954/13348/105

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00155495	09.02.2026	121260048

Ident
2008/604484/200

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Retur:
Hafslund Nett
v/Steinar Karlsrud
0247 OSLO

Org.nr: 980 489 698

OINB137
Reg. 290108TK

OVERENSKOMST

OM

RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV

LAVSPENNINGS KABELANLEGG OG HØYSPENNINGS KABELANLEGG

(STEDSEVARIG RETT)

Mellom
Hafslund Nett AS
(nedenfor kalt Netteier)

Doknr: 604484 Tinglyst: 23.07.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

og

Ensjøveien 29 AS
(nedenfor kalt Grunneier)

som Grunneier av eiendommen, **gnr.133 bnr. 9** i Oslo kommune, med eiendomsadresse:
Ensjøveien 29, 0661 Oslo
er det inngått slik overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av et kabelanlegg (nedenfor benevnt Kabelanlegg) med driftsspenning på lavspennings og/eller høyspenningsnivå.

Kabelanleggets plassering på eiendommen er vist på vedlagte kart datert 16.09.07
Trasélengde ca 44 m over eiendommen
Trasébredde ca 0,80 m
Grøftedybde ca 1,20 m

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett (stedsevarig rett) til drift, vedlikehold og fornyelse av kabler i traséen på eiendommen. Ved bygging av Kabelanlegget skal partene i fellesskap bli enige om trasévalg.

HB

1.2 Transport og ferdsel

Netteiers personale, transportmidler og eventuelle nødvendige underentreprenører skal ha rett til uhindret adgang til Kabelanlegget. Grunneier skal, om mulig, varsles på forhånd om slike arbeider på Kabelanlegget.

Netteier er ansvarlig for å rette opp eventuelle skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport og ferdsel.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Det skal ikke foretas bygging, beplantning eller oppfylling av masse på eller nær ved Kabelanlegget, som kan være til skade eller til hinder for vedlikehold av kabelanlegget.

Innenfor en avstand av **5 meter** fra kabelanlegget, må grunneier søke netteier om tillatelse til å bebygge arealet. Dette for at netteier skal kunne vurdere behov for nødvendige forskriftsmessige og sikkerhetsmessige tiltak som skal iverksettes før bygging påbegynnes. Det tillates uansett ikke bygging eller andre bygningsmessige etableringer, samt beplantning av større trær eller vegetasjon med dyptgående rotsystemer nærmere kabelanlegget enn **1,5 meter** [1)].

[1)] Der hvor høyspenningskablene fremføres i kabelkanal (rør innstøpt i betong), tillates beplantning, samt nedsetting av mindre stolper til hagegjerder og porter over og inn til kabelkanalen. Dette under forutsetning at etableringen ikke kommer i fysisk kontakt med eller skader kabelkanalen. **NB!** Netteier må uansett kontaktes på forhånd, for påvisning av kablene.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Flytting av Kabelanlegget

Dersom Grunneier ønsker Kabelanlegget flyttet, kan han kreve at Netteier gjennomfører slik flytting innenfor Grunneiers eiendom. Netteier plikter å etterkomme kravet såfremt flyttingen er praktisk mulig å gjennomføre. Det må angis saklig grunn til flytting (for eksempel bygging av garasje, tilbygg, støttemurer).

Dersom Grunneier ønsker Kabelanlegget flyttet, må dette godkjennes av Netteier. Partene skal i fellesskap bli enige om en annen egnet kabeltrasé på eiendommen. Grunneier må selv bekoste flyttingen av anlegget.

Dersom Netteiers behov for Kabelanlegget faller bort, skal Grunneier informeres om dette.

HB.

2.2 Arbeid nær Kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører Kabelanlegget f.eks. ved bygningstekniske endringer, sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til kabelanlegget. Kostnader Netteier har ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til kabelanlegget, bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Til erstatning for klausulering av (stedsevarig rett) og inngrep i eiendommen, for ulempe og tap av ethvert slag og for rett til bruk av eventuelle adkomstveier, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, utbetales et engangsbeløp på **kr 4 400,-**

Erstatningsbeløpet utbetales Grunneier uten unødig opphold når overenskomsten er underskrevet av partene.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til i denne overenskomsten, utbedres eller erstattes etter særskilt avtale. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysing

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan ikke skje uten Netteiers samtykke.

4.3 Ferdigbefaring

Netteier skal, dersom Grunneier finner dette nødvendig, varsles for å være med på 1-års befaringen for ferdigstilling.

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Denne avtale er utstedt i 3 – tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder sitt eksemplar. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

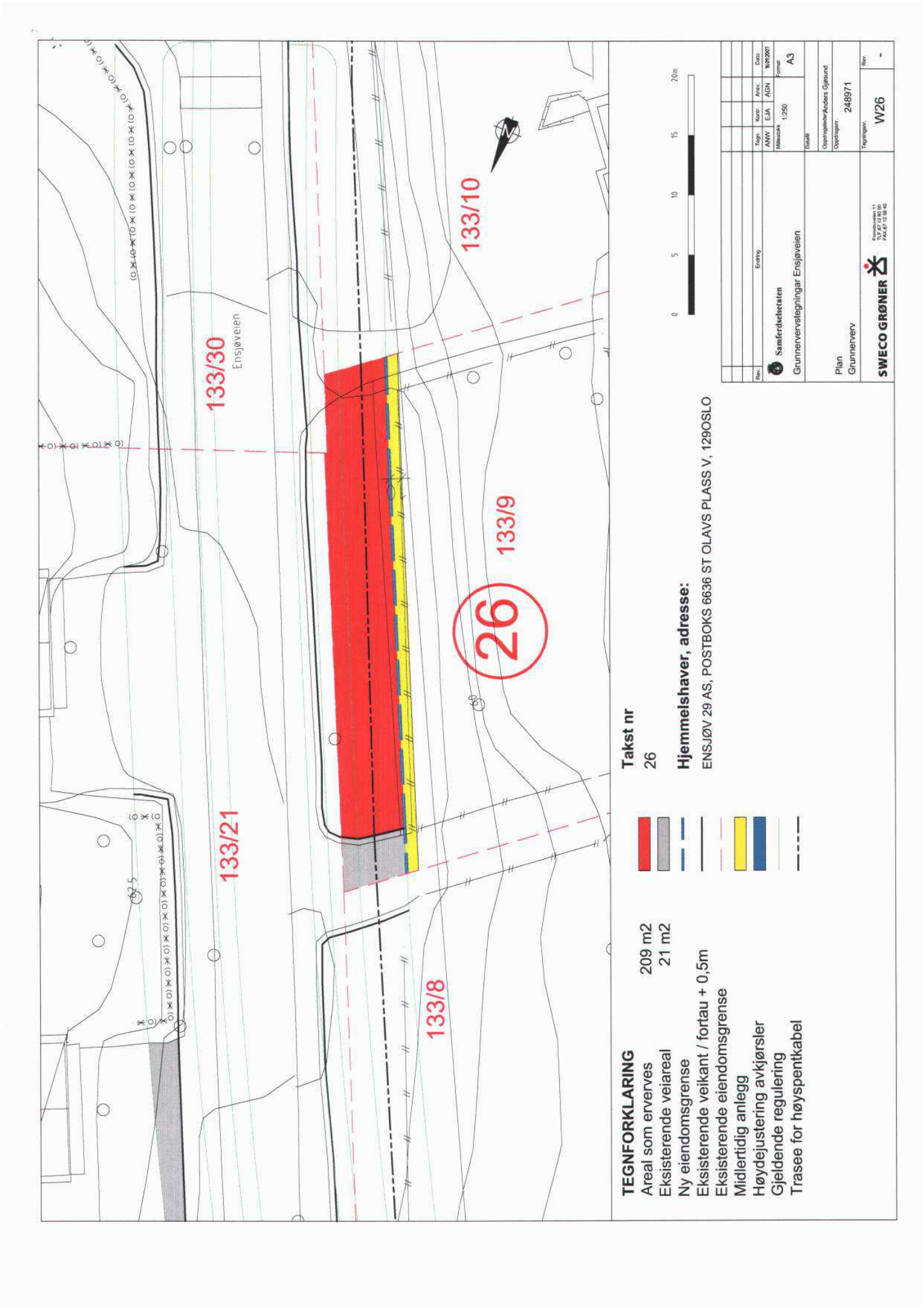
Sted:	Oslo	Dato:		Sted: Oslo	Dato: 25/3-08

På vegne av Ensjøveien 29 AS orgnr: 932595419

Styremedlemmer

Styreleder

Grunneier1 signatur:	Mikael Gelkman		
(Blokkbokst.):	MIKAEL GERKMAN		
Foretaksnr./ personnr.:	240866 [redacted]	**Hafslund Nett AS**	
		NO 980 489 698 MVA	
Grunneier 2 signatur:	Rita S. Lundgren	Leder signatur:	
(Blokkbokst.):	RITA S. LUNDGREN	(Blokkbokst.):	Steinar Karlsen
Foretaksnr./ personnr.:	080265 [redacted]		
Gr.eier3 signatur:	Cathrine Risvik	Saksbeh., signatur:	Håvard Bårli
(Blokkbokst.):	CATHRINE RISVIK	(Blokkbokst.):	HAVARD BÅRLI
Foretaksnr./ personnr.:	120480 [redacted]		


133/30
Ensjøveien
133/10
133/9
133/21
133/8
26
0 5 10 15 20m
TEGNFORKLARING
Areal som erverves 209 m2
Eksisterende veiareal 21 m2
Ny eiendomsgrense
Eksisterende veikant / fortau + 0,5m
Eksisterende eiendomsgrense
Midlertidig anlegg
Høydejustering avkjørsler
Gjeldende regulering
Trasee for høyspentkabel
Takst nr
26
Hjemmelshaver, adresse:
ENSJØV 29 AS, POSTBOKS 6636 ST OLAVS PLASS V, 1290SLO
Rev.
Endring
Tegn. ANW
Kontr. EJA
Godkj. AGN
Dato 16.09.2007
Samferdselsetaten
Målestokk 1:250
Format A3
Grunnerverv stegninger Ensjøveien
Fastall
Oppdragsleder Anders Gjæsund
Oppdragsnr. 248971
Plan Grunnerverv
Tegningsnr. W26
Rev -
SWECO GRØNER
Filipstadveien 11
TLF 67 12 80 00
FAX 67 12 58 40

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.

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ensjøveien 29B, 0661 Oslo
Gnr. 133, Bnr. 9, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
121260048

Meglerforetak: PrivatMegleren Brustad & Partnere

Saksbehandler: Øyvind Thorberg Simonsen

Telefon / Mobil: 63 97 61 00 / 951 29 631

E-post: oyvind.thorberg.simonsen@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.
