PRIVATMEGLEREN
GRÜNERLØKKA

TRYGVE STRØMBERGS VEI 19B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

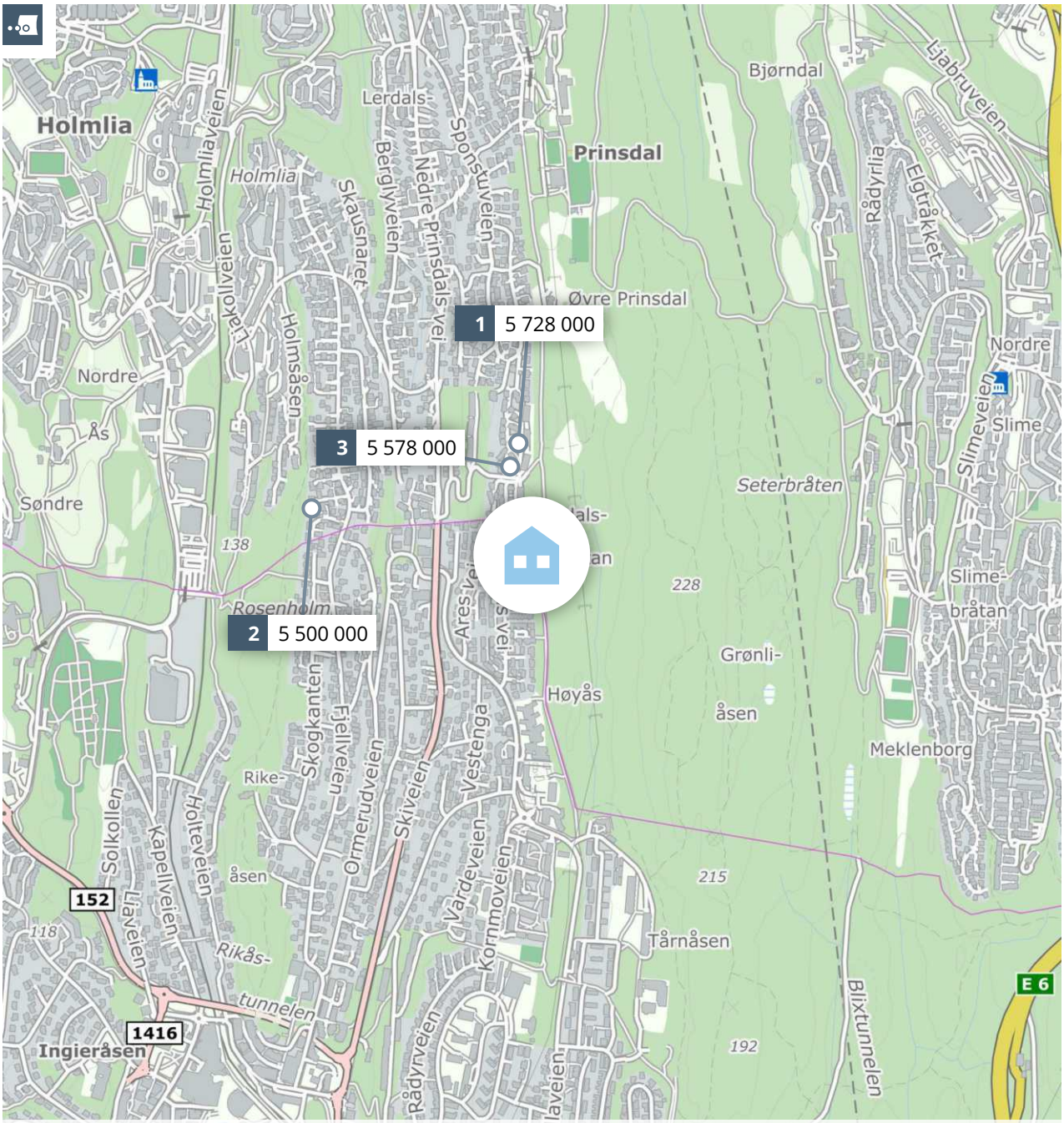
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

TRYGVE STRØMBERGS VEI 19 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 02.05.2026

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: Daniel Tran.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Trygve Strømbergs vei 19 B, 1263 OSLO

Selveier tomannsbolig på festetomt, bygget i 1979

GNR 188 BNR 16 FNR 0 SNR 71 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS ØVRE PRINSDAL

Verdivurdert til

5 200 000

70 981	5 270 981	49 262
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	107 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					19,9 daa	
Byggeår					1979	

Fellesutgifter	5 418
Formue	15 590
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Trygve Strømbergs vei 12 A 118 m² 1979 41,9 daa 3 sov	23.09.2024	5 650 000	**5 650 000**	78 000	5 728 000	**48 542**
2	Toppåsveien 79 D 109 m² 1964 398 m² 3 sov	23.06.2023	5 850 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**50 459**
3	Trygve Strømbergs vei 52 B 118 m² 1978 21,9 daa 3 sov	30.09.2024	5 580 000	**5 500 000**	78 000	5 578 000	**47 271**

Boligen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på Prinsdal, innerst i en rolig blindvei og helt i skogkanten. Her bor du skjermet med lite gjennomgangstrafikk, omgitt av grønne omgivelser og med umiddelbar nærhet til flotte turområder i marka.

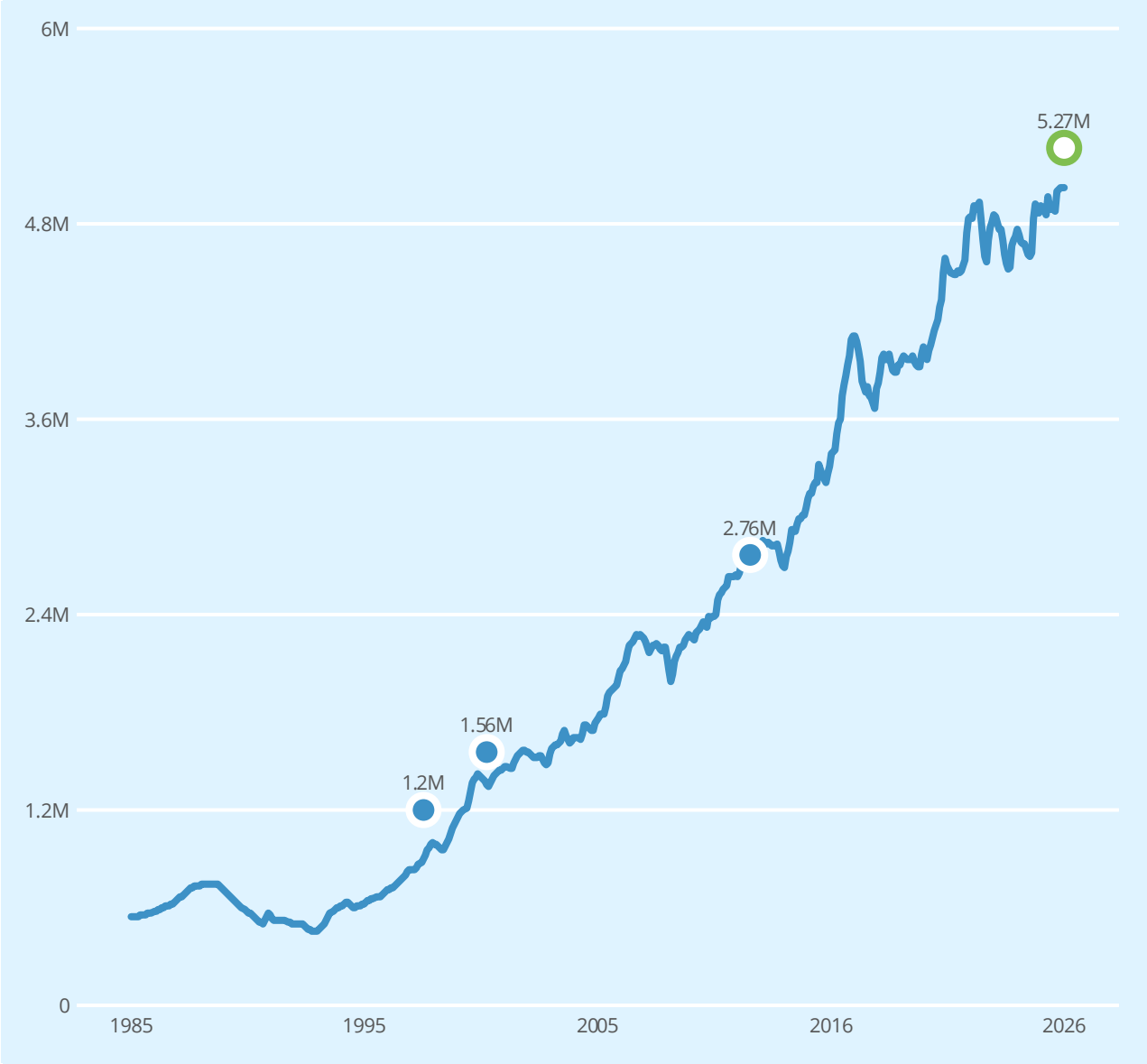
Området er veletablert og svært populært blant barnefamilier, med trygge gang- og sykkelveier, lekeplasser og gode oppvekstvilkår. Den rolige beliggenheten og nærheten til naturen gir perfekte rammer for lek, familieliv og for deg som har eller ønsker deg dyr, med gode turmuligheter rett utenfor døren.

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



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.06.2012	19.06.2012	05.09.2012	2 800 000	2 725 000	36 402	2 761 402	
05.10.2000		05.10.2000	-	1 560 000	-	1 560 000	
31.12.1997		31.12.1997	-	1 200 000	-	1 200 000	
30.01.1985		30.01.1985	-	205 856	-	205 856	2

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

Tomannsboliger til salgs i ØVRE PRINSDAL grunnkrets nå

1
tomannsboliger til salgs

8.5M
8.3M
8.1M
7 950 000 Prisantydning i snitt
7.7M
7.5M
7.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
11
dager

Tomannsboliger solgt i ØVRE PRINSDAL grunnkrets siste 12 mnd

10
tomannsboliger solgt

6.8M
6 676 000 Prisantydning i snitt
6 636 000 Salgspris i snitt
6.6M

Solgt i snitt i løpet av
77
dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

49 262 Trygve Strømbergs vei 19 B
Totalpris 5 270 981

44 825 Søndre Nordstrand bydel i snitt siste 12 mnd

36 501 ØVRE PRINSDAL grunnkrets i snitt siste 12 mnd

Tilstandsrapport

Trygve Strømbergs vei 19 B, 1263 OSLO

Tomannsbolig | Byggeår: 1979 | BRA-i: 106 m²



Norske Boligrapporter

NITO

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

Befaringsdato: 22.04.2026

Andre begrensninger: Undersøkelser og vurderinger er i hovedsak begrenset til den aktuelle boenhetens rammer. Det er ikke utført undersøkelser fra naboseksjonen. Rapporten viser hvilke elementer som under undersøkt i forbindelse med oppdraget.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0: Ingen avvik.

TG 1: Mindre avvik.

TG 2: Vesentlige avvik.

TG 3: Store eller alvorlige avvik.

TG IU: Ikke undersøkt.

Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

TG 2 – Vesentlige avvik (18)

Ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.

Varmtvannstank
Varmtvannsberederen har passert normal forventet levetid.

Rom under terreng
Ved hulltaking ble det registrert plastfolie (diffusjonssperre) bak innvendige overflater mot grunnmuren. Det er målt forhøyede fuktverdier som indikerer at konstruksjonen er påvirket av fukt. Rom under terreng er foret ut/kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.).

Avtrekk (Bad - Underetasje)
Elektrisk avtrekksvifte er montert i himling, i tillegg til naturlig oppdriftsventilasjon.

Sanitærutstyr (Bad - Underetasje)
Det er observert krakelering i overflaten på servanten. Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet.

Sluk og tettesjikt/membran (Bad - Underetasje)
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Eventuell membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

Overflater (Bad - Underetasje)
Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under anbefalt 25 mm. Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Det er observert sprekker i enkelte fliser.

Avtrekk (Vaskerom - 1. etasje)
Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.

Sluk og tettesjikt/membran (Vaskerom - 1. etasje)
Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Overflater (Vaskerom - 1. etasje)
Våtromstapeten har ujevnheter og har løsnet enkelte steder. Døren er plassert i våtsone og vil derfor jevnlig utsettes for fukt og vannsøl. Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.

Tak/Loft
Det er registrert svertesopp på deler av undertaket. Det er observert at spikre fra taktekking eller lekter stikker gjennom undertaket. Det er registrert at isolasjonen i etasjeskilleren er ført helt ut i gesimsene slik at luftespalten delvis er blokkert.

Dører
Entrédøren har synlige sprekker i treverket.

Terrengforhold
Terrenget heller delvis bort fra grunnmuren, men fallet er begrenset.

Drenering
Grunnmursplasten mangler tett avslutning mot grunnmuren.

Balkong/terrasse ol.
Fundamenteringen fremstår som noe ujevn eller mindre solid enn forventet. Det er registrert sprekker i treverket som følge av uttørking og naturlige bevegelser i materialet.

Yttervegg
Det er ingen synlig sikring mot gnagere i overgangen mellom grunnmur og kledning. Det er observert avflassing i malingen på deler av fasaden. Ved stikkprøvekontroll ble det registrert manglende luftespalte nederst i kledningen.

Taktekking
Det er noe synlige avflassinger nederst på takplatene. Taktekkingen har oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker.

Sanitærutstyr og ventilasjon (Toalettrom - 1. etasje)
Det er ikke registrert synlig lekkasjeindikasjon fra innebygd sisterne, slik som spalte under klosettet. Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift, altså uten mekanisk vifte.

IU – Ikke undersøkt (2)

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - Underetasje)

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Vaskerom - 1. etasje)

Helse, miljø og sikkerhet (4)

Rekkverk og håndløper
Veranda: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.
Innvendig trapp: Det mangler rekkverk eller annen fallsikring.

Branntekniske forhold
Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav.

Elektrisk anlegg
På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

Radon
Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.
Det er utført tiltak mot radon i boligen på bakgrunn av resultatene fra tidligere målinger, men det er ikke dokumentert tilstrekkelig virkning av tiltak.

Vurderinger

Taktekking

TG 2

Yttertaket er tekket med takplater i metall.
Taktekkingen er ifølge eier fra 1999.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er noe synlige avflassinger nederst på takplatene.
  Konsekvens: Avflassinger er et normalt symptom på værslitasje på lakkerte takplater av metall. Når belegget avflasser, reduseres beskyttelsen mot korrosjon, og stålet blir mer utsatt for rustdannelse som kan svekke materialet og redusere tettheten.
- Taktekkingen har oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker.
  Konsekvens: Over tid vil ytre påkjenninger som sollys (UV-stråling), store temperatursvingninger og nedbør gjøre at det vanntette sjiktet mister sin elastisitet. Dette fører til at materialet blir sprøtt og mindre motstandsdyktig, noe som øker risikoen for at det oppstår lekkasjer på grunn av naturlig materialtretthet.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige deler av taktekkingen er vurdert med tanke på svekkelser, helning, materialvalg, innfesting og overganger, vedlikeholdsnivå og opplyst alder.
På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden.
Konstruksjonen er undersøkt fra bakkenivået, som gir begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer. Det er kun taket over inngangspartiet som har blitt undersøkt da det ikke var mulig å visuelt undersøke taket over stue og kjøkken fra bakkenivå.

Yttervegg

TG 2

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er ingen synlig sikring mot gnagere i overgangen mellom grunnmur og kledning.
  Konsekvens: Dette gjør det enkelt for mus og andre skadedyr å ta seg inn i veggkonstruksjonen, hvor de kan gjøre materielle skader.
- Det er observert avflassing i malingen på deler av fasaden.
  Konsekvens: Svekket overflatebehandling reduserer treverkets beskyttelse mot vær og fukt. Over tid kan dette medføre at treverket trekker til seg fukt, som kan føre til skader, slik som råte. Det bør påregnes ny overflatebehandling.
- Ved stikkprøvekontroll ble det registrert manglende luftespalte nederst i kledningen.
  Konsekvens: Luftespalten skal bidra til ventilasjon og uttørking av fukt bak kledningen. Når luftespalten mangler eller er redusert, kan dette gi dårligere uttørking og økt risiko for fuktpåvirkning over tid. Forholdet er ikke nødvendigvis synlig ved vanlig visuell kontroll, og avklaring av eventuell skade krever åpning av konstruksjonen, noe som ligger utenfor rapportens omfang.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Trepanelet er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Tak/Loft

TG 2

Yttertaket er i trekonstruksjon.
Kaldtloft med adkomst via loftsluke. Gangbart gulv på loftet.
Loftkonstruksjonen er i følge eier fra byggeåret.
Luftespalter i gavlvegg.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert svertesopp på deler av undertaket.
  Konsekvens: Dette tyder på at konstruksjonen har vært utsatt for fukt over tid, ofte som følge av luftlekkasjer eller begrenset ventilasjon. Svertesopp bryter normalt ikke ned treverket, men viser at fuktforholdene har vært høye - som kan legge til rette for andre skader. Forbedring av ventilasjon eller tetting bør vurderes.

- Det er observert at spikre fra taktekking eller lekter stikker gjennom undertaket.
  Konsekvens: Spikrene kan fungere som kuldebroer, slik at varm og fuktig luft kondenserer på de kalde spikerhodene. Over tid kan dette føre til fuktpåvirkning og skader i undertaket eller tilhørende trekonstruksjon.

- Det er registrert at isolasjonen i etasjeskilleren er ført helt ut i gesimsene slik at luftespalten delvis er blokkert.
  Konsekvens: Dette gir redusert ventilasjon i takkonstruksjonen. Begrenset lufting kan føre til kondens og fuktpåvirkning, særlig i kalde perioder. For å oppnå tilfredsstillende lufting bør isolasjonen trekkes noe tilbake slik at fri luftespalte mellom isolasjon og undertak sikres.

Vurderte forhold og avgrensninger

Konstruksjonen er kontrollert der det var tilgjengelig, med tanke på lekkasjer, fuktskader, råte, biologiske skadegjørere, svai/svank i møne, tetthet rundt gjennomføringer og ventilering/lufting av konstruksjonen. Merk at, mindre skader, biologiske skadegjørere og fuktmerker kan være vanskelige å oppdage og varierer med årstid/vær. Bæreevne/dimensjonering er ikke vurdert. Undersøkt fra: Loft og utvendig bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Dette gir en begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

Drenering

TG 2

Dreneringen er ifølge eier fra 2011.

Vurdering av registrerte avvik

- Grunnmursplasten mangler tett avslutning mot grunnmuren.
  Konsekvens: Når avslutningen ikke er tett kan jord og fukt trenge inn bak platen, noe som kan redusere funksjonen som beskyttelse mot fukt. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på grunnmuren og rom under terreng. Det anbefales å etablere korrekt avslutning mec topplist mot muren.

Vurderte forhold og avgrensninger

Det er undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet har symptomer på å være utett eller skadet, basert på visuelle observasjoner fra utsiden og rom under terreng. Drenssystemer er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll uten graving. Vurderingen bygger på synlige symptomer og opplyst alder.

Grunnmur/fundament

TG 1

Grunnmur i betong. Fundamentering er ikke synlig.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss. Større deler av muren er skjult for inspeksjon.

Terrengforhold

TG 2

Terrenget på inngangssiden og soveroms siden er det relativt flatt. Fall langsmed boligen på gavlveggen.

Vurdering av registrerte avvik

- Terrenget heller delvis bort fra grunnmuren, men fallet er begrenset.
  Konsekvens: Dette kan medføre at regn- og smeltevann blir liggende nær muren og gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering. Over tid kan dette øke risikoen for fuktinntrenging. Det anbefales å forbedre fallforholdene slik at vann ledes bedre bort fra bygningen.

Vurderte forhold og avgrensninger

Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert. Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering og taktekking.

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, produsert i 2013.

Vurderte forhold og avgrensninger

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører

TG 2

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

Terrassedørene er produsert i 2013.

Vurdering av registrerte avvik

- Entrédøren har synlige sprekker i treverket.
  Konsekvens: Sprekker oppstår ofte som følge av normal værslitasje, men kan redusere beskyttelsen mot fukt. Over tid kan dette føre ti økt slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres.

Vurderte forhold og avgrensninger

Entrédøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (omramming, karm, tetting) der dette er synlig.

Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol.

TG 2

Veranda i trekonstruksjon, målt til ca. 20 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,94 meter.

Terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 70 m².

Vurdering av registrerte avvik

- Fundamenteringen fremstår som noe ujevn eller mindre solid enn forventet.
  Konsekvens: Forholdet kan føre til mindre setninger eller bevegelser over tid, med symptomer som skjevheter eller riss. Videre utvikling kan gi behov for tiltak, og forholdet bør følges opp.
- Det er registrert sprekker i treverket som følge av uttørking og naturlige bevegelser i materialet.
  Konsekvens: Sprekkene kan gjøre treverket mer utsatt for fuktpåvirkning, og over tid kan dette føre til økt slitasje og begynnende nedbrytning dersom vedlikehold ikke utføres. Forholdet tilsier behov for jevnlig kontroll og vedlikehold, og lokal utbedring eller utskifting av enkelte bord kan bli nødvendig.

Vurderte forhold og avgrensninger

Veranda er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.
Terrasse er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

Bad - Underetasje - Om rommet

Badet er ifølge eier pusset opp i 2004.
Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Bad - Underetasje - Overflater

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Vurdering av registrerte avvik

- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under anbefalt 25 mm.
  Konsekvens: Det er terskel i døren, men det foreligger ikke dokumentasjon på at membranen er ført tilstrekkelig opp i eller bak terskelen. Løsningen gir usikkerhet om fuktsikkerheten ved døråpningen, med tanke på fuktpåvirkning og eventuelt skader i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl.
- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.
  Konsekvens: Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.
- Det er observert sprekker i enkelte fliser.
  Konsekvens: Slike sprekker er ofte av kosmetisk betydning, men kan også være et tegn på bevegelser i underlaget. Årsaken er ikke nærmere avklart. Det anbefales å følge med på området og vurdere utbedring ved endringer.

Vurderte forhold og avgrensninger

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - Underetasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

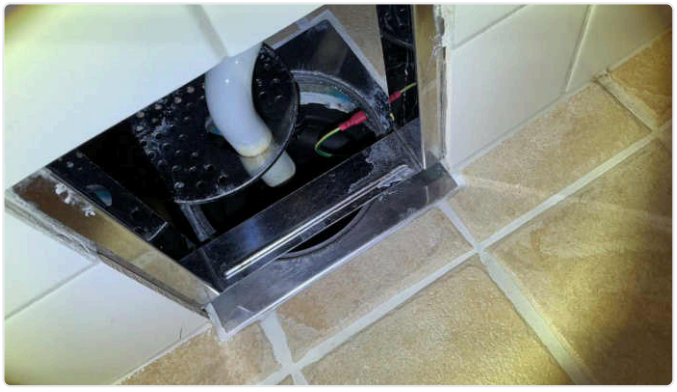
Sluket er i plast.

Vurdering av registrerte avvik

- Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran.
  Konsekvens: Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.
- Eventuell membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.
  Konsekvens: Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

Vurderte forhold og avgrensninger

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.



Bad - Underetasje - Sanitærutstyr

TG 2

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusj i badekar.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er observert krakelering i overflaten på servanten.
  Konsekvens: Dette skyldes normalt slitasje, alder eller belastninger i materialet. Forholdet påvirker i hovedsak utseendet, men kan over tid utvikle seg til sprekker. Reparasjon eller utskifting kan bli nødvendig dersom skaden øker.
- Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet.
  Konsekvens: Badet er oppført før dagens krav til slik løsning ved innebygde sisterner. Dersom lekkasje oppstår, kan vann bli stående skjult i veggen, noe som gir økt risiko for fuktskader dersom forholdet ikke oppdages tidlig.

Vurderte forhold og avgrensninger

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - Underetasje - Avtrekk

TG 2

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon. Det er montert elektrisk avtreksvifte.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurdering av registrerte avvik

- Elektrisk avtrekksvifte er montert i himling, i tillegg til naturlig oppdriftsventilasjon.
  Konsekvens: Disse ventilasjonsprinsippene fungerer ikke optimalt sammen og kan i perioder motvirke hverandre. Når viften ikke er i drift, vil ventilasjonen være avhengig av naturlige trykk- og temperaturforskjeller, noe som kan gi redusert luftutskifting. Dette kan medføre opphopning av fuktig luft, økt risiko for kondens samt utvikling av mugg- og fuktskader på overflater og i konstruksjonen over tid.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - Underetasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

IU

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

Måleresultat

Under 6 vektprosent.
Synlige tegn til fukt ble ikke observert ved hullet.

Vurderte forhold og avgrensninger

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. På grunn av manglende tilgang bak bruksvannsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.

Vaskerom - 1. etasje - Om rommet

Vaskerommet er ifølge eier pusset opp i 2011.
Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Vaskerommet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere våtrommet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Vaskerom - 1. etasje - Overflater

TG 2

Vinylbelegg på gulv. Tapetserte vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurdering av registrerte avvik

- Våtromstapeten har ujevnheter og har løsnet enkelte steder.
  Konsekvens: Når overflaten ikke ligger tett mot veggen, kan fukt trenge inn bak kledningen. Dette kan over tid føre til oppfukting av veggkonstruksjonen og økt risiko for fuktskader. Utbedring anbefales for å redusere risikoen.
- Døren er plassert i våtsone og vil derfor jevnlig utsettes for fukt og vannsøl.
  Konsekvens: Dersom dør og karm ikke er fuktbestandige, kan dette over tid føre til økt slitasje og oppfukting. Løsningen innebærer noe høyere risiko for fuktrelaterte skader enn ved plassering utenfor våtsone.
- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.
  Konsekvens: Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

Vurderte forhold og avgrensninger

Overflater er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skjøter og underkant av veggplater, indikasjoner på fuktskade, knirk i gulv og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vaskerom - 1. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Synlig vinylbelegg, klemt i sluket.

Vurdering av registrerte avvik

- Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
  Konsekvens: Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

Vurderte forhold og avgrensninger

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.



Vaskerom - 1. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold og avgrensninger

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vaskerom - 1. etasje - Avtrekk

TG 2

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurdering av registrerte avvik

- Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.
  Konsekvens: Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vaskerom - 1. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

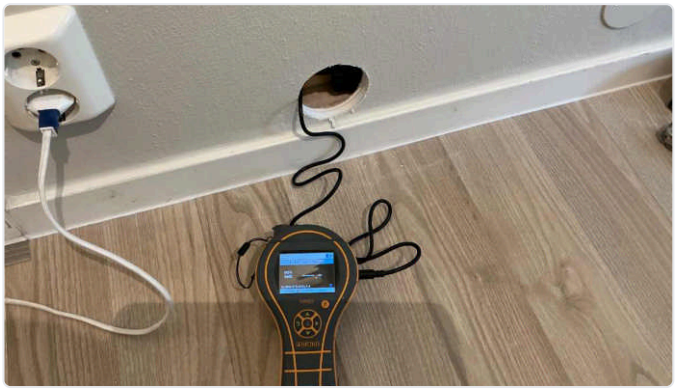
IU

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

Måleresultat
Under 6 vektprosent.
Synlige tegn til fukt ble ikke observert ved hullet.

Vurderte forhold og avgrensninger

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. På grunn av manglende tilgang bak bruksvannsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.



Toalettrom - 1. etasje - Sanitærutstyr og ventilasjon

TG 2

Ventilasjon: Naturlig oppdriftsventilasjon. Luftepalte under dør.
Sanitærutstyr: Servant og veggfestet klosett.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er ikke registrert synlig lekkasjeindikasjon fra innebygd sisterne, slik som spalte under klosettet.
  Konsekvens: Dette betyr at lekkasjevann i større grad kan forbli skjult i konstruksjonen. Manglende synliggjøring øker risikoen for at lekkasjer ikke oppdages tidlig, noe som over tid kan føre til fuktskader på tilstøtende materialer.

- Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift, altså uten mekanisk vifte.
  Konsekvens: Denne typen ventilasjon påvirkes av vær og temperatur, og luftutskiftingen kan derfor variere. I perioder kan avtrekket bli svakt, noe som kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet. Over tid kan dette øke belastningen på overflater og konstruksjoner dersom rommet brukes mye og ventilasjonen ikke er tilstrekkelig. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som tilstandsgrad 2 (TG 2) i henhold til NS 3600.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft (luft som slippes inn via ventiler i vegger og vinduer) fra tilstøtende rom. Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne.

Rom under terreng

TG 2

Rom under terrenget er innredet.

Spørsmål til eier
Når ble rom under terreng innredet? Ukjent.

Måleresultat
17,7 vektprosent.

Vurdering av registrerte avvik

- Ved hulltaking ble det registrert plastfolie (diffusjonssperre) bak innvendige overflater mot grunnmuren.
  Konsekvens: En slik løsning kan redusere uttørking fra muren inn mot rommet. Dersom det tilføres fukt fra grunn eller konstruksjon, kar fukt bli stående i veggen over tid. Løsningen innebærer derfor en økt risiko for fuktproblematikk i rom under terreng, og forholdet bør vurderes nærmere.
- Det er målt forhøyede fuktverdier som indikerer at konstruksjonen er påvirket av fukt.
  Konsekvens: Fukt kan over tid føre til fuktrelaterte skader, også der dette ikke er synlig. Videre undersøkelser anbefales for å avklare årsak, omfang og eventuelt behov for tiltak.
- Rom under terreng er foret ut/kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.).
  Konsekvens: Dette regnes som en risikokonstruksjon i rom under terreng, da fukt kan trenge inn fra grunnmur/betong eller oppstå som kondens. Når konstruksjonen er lukket, kan fukt bli stående over tid og gi økt risiko for fuktskader. Løsningen innebærer derfor en forhøyet risiko i forbindelse med fuktproblematikk sammenlignet med åpne eller uorganiske konstruksjoner.

Vurderte forhold og avgrensninger
Synlige overflater i rom under terreng er kontrollert visuelt med tanke på riss/sprekker, setninger/jordtrykk, fuktskader og skadedyr. Merk at, skadedyr er svært vanskelig eller og ofte umulig å oppdage visuelt under befaringen. Det er sett etter ventiler. Fuktmåling ved hulltakning er utført for å undersøke om valgt punkt kan ha en fuktskade.



Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater består av laminat.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

Vurderte forhold og avgrensninger
Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Spørsmål til eier

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurdering av registrerte avvik

- Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.
  Konsekvens: Dette var vanlig da boligen ble oppført, men gir ofte mer varierende luftutskifting enn mekaniske anlegg. Ventilasjonen er avhengig av temperatur og værforhold, og kan i perioder være begrenset. Dette kan gi høyere luftfuktighet og lavere luftkvalitet sammenlignet med mekaniske avtrekk.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Varmesentraler

TG 1

Varmepumpe (luft-til-luft) er montert.

Spørsmål til eier:
Når var anlegget nytt? 2020
Når det sist var service på anlegget? 2025.

Vurderte forhold og avgrensninger

Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier ovenfor. Anlegget er ikke teknisk undersøkt/vurdert, og undertegnede har ikke kompetanse på slike anlegg. For slike vurderinger må fagkyndig med spisskompetanse kontaktes.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 287 liter, produsert i 2004.

Vurdering av registrerte avvik

- Varmtvannsberederen har passert normal forventet levetid.
  Konsekvens: Eldre beredere har økt risiko for lekkasje og redusert funksjon som følge av slitasje og korrosjon i tank og komponenter. Utskifting må påregnes.

Vurderte forhold og avgrensninger

Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

- Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Ja**
- Dato for el-tilsyn: **23.01.2026**
- Referanse: **5505281**
- Resultat: **Tilsynssak er avsluttet**
- Arbeid utført etter tilsyn: **Nei**

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Siden boligen har utført el-tilsyn for mindre enn fem år siden, er det ikke gjennomført forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det presiseres at undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er strengt regulert, med krav til både teknisk utførelse og kompetanse hos utførende. Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre el-kontroll.

Spørsmål til eier (om anlegget)

- Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
- Foreligger samsvarserklæring: **Ja**

Det er opplyst om følgende arbeider som mangler samsvarserklæring: Det mangler samsvarserklæring for arbeid gjort på bad.

Arbeider utført etter 1999 skal dokumenteres med samsvarserklæring og overleveres til eier. Når slik dokumentasjon mangler, kan det ikke bekreftes at arbeidene er utført i henhold til gjeldende krav. Dette innebærer at det ikke er sikkerhet for at arbeidene er utført av kvalifiserte personell, og det øker muligheten for feil eller mangler på anlegget, slik som brann- eller støtfare. Da det mangler samsvarserklæring, bør anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person, etter Nek 405-2-3 eller tilsvarende.

Fremlagte samsvarserklæringer:

År	Arbeidsbeskrivelse
2021	Montert ny digitalt termostat i entree, og bad i bad 1.etg
2020	EGEN KURS 15A FOR V.PUMPE (INNTIL 14M) OMBYGGING TAVLE FOR PLASS TIL AUTOMAT 2X10A + 1X15A TILKOPLE LYS U/OVERSKAP 1-POL PV.
2020	BYTTE KABEL I BEREDER, MONTERE FAST TILKOPLING. SJEKK/MÅL BEREDER.
2020	INTERNKONTROLL TYPE EL-PROFFEN PÅ BOLIG. + MØRKT PÅ BAD. EVT TILLEGG: DET LUKTER SVIDD VED BRYTERE OG TERMOSTAT VED BADEDØREN. KUNDEN HAR TATT SIKRINGEN.
2023	Beskrivelse av anlegget/arbeidet; Kunde ringer og forteller om jordfeil, strøm på hele under etg Ved oppmøte ble det oppdaget defekt overspenningsvern og 4 stykk kurs sikringer som ikke slår ut på jordfeil bryter test knapp Kunde informerer om nylig lyn ned slag Det kan ha påvirket samtlige sikringer Byttet 9 forbruk sikringer Byttet ov og overspenningsvern Sikringskap: Bytte alt av inmat i sikringskap likt mot likt Baderom u etg: Bytte ut halogen spottere og driver, og halogen dimmer til fordel for led Gang entre: Bytte ut halogen spottere og driver, og halogen dimmer til fordel for led
2012	Montere stikk og brytere etter oppussing.
2006	Inst. To lampepunkter og lamper på loft. Montere dimmer for stuelampe, montere badelampe
2005	Endring av eksisterende anlegg.

År	Arbeidsbeskrivelse
2007	Frakoblet -demontert. Varmekabel-Downlights. Vifte-Ny kurs.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
107 m²	**106 m²**	**1 m²**	**-**	**90 m²**

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Tomannsbolig (Byggeår: 1979)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1. etasje	57 m²	1 m²	-	**58 m²**	20 m²
Underetasje	49 m²	-	-	**49 m²**	70 m²
Sum Tomannsbolig	**106 m²**	**1 m²**	**-**	**107 m²**	**90 m²**

Romfordeling

1. etasje	BRA-i: Gang, Entré, Kjøkken, Stue, Toalettrom, Vaskerom BRA-e: Bod
Underetasje	BRA-i: Bod, Gang, Tre soverom, Bad

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Boligen oppført med grunnmur i betong, yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, og yttertak i trekonstruksjon.

Oppvarmingssystem

Luft-til-luft varmepumpe er montert.
Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
Varmekabler i bad og toalett.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Undersøkelser av pipe og ildsted er ikke et forskriftskrav, og inngår derfor ikke i denne rapporten.
For vurderinger av disse, anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater, samt takess plater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,38 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2012.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller. Parkeringsplass er fremvist av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

Tilleggsopplysninger

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene? **Nei**

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Andre åpenbare ulovligheter

I henhold til gjeldende forskrifter må romhøyde være minimum 2,40 m. Deler av arealet kan likevel ha romhøyde på minimum 2,20 m, eksempelvis utenfor møbleringssone i stue. Romhøyde i bod, bad og toalett må være minimum 2,20 m.
I dette tilfellet er ikke forskriftene oppfylt i stue.

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Rekkverk og håndløper

Veranda: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

Konsekvens: Konsekvensen er at rekkverket har lavere personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

Innvendig trapp: Det mangler rekkverk eller annen fallsikring.

Konsekvens: Fallsikring bør etableres av hensyn til personsikkerhet ved opphold på konstruksjonen.

Branntekniske forhold

Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav.

Konsekvens: Det må derfor forventes avvik til dagens krav. Dette kan bety at boligen har lavere brannsikring mot andre seksjoner, sammenlignet med dagens krav.

Elektrisk anlegg

På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

Konsekvens: Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Konsekvens: Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko Aktsomhetsgrad: På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/. For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Det er utført tiltak mot radon i boligen på bakgrunn av resultatene fra tidligere målinger, men det er ikke dokumentert tilstrekkelig virkning av tiltak.

Konsekvens: Det bør derfor gjøres nye målinger, så radonverdier etter tiltak kan kartlegges. Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Trygve Strømbergs vei 19 B, 1263 OSLO**

Matrikkel: **301-188/16/0/71**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Daniel Quoc Anh Hoang, Camilla Revang og Oslo Kommune**

Kunde: **Daniel Quoc Anh Hoang**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **22.04.2026**

Tilstede ved befaring: **Daniel Quoc Anh Hoang (Kunde), Fredrik Nordby (Sakkyndig)**

Rapportdato: **02.05.2026**

> *Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring er ikke fremvist. Det kan dermed foreligge eierrelaterte opplysninger som ikke er gjort kjent for undertegnede.

Utførende

Foretak

Norske Boligrapporter AS
Org.nr. 9585786
www.norskeboligrapporter.no

Sakkyndig

Fredrik Nordby
Fagskoleingeniør
E-post: fn@norskeboligrapporter.no
Tlf: 95421650

Norske Boligrapporter



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringtidspunktet. Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2018 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.

Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav.

Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1: Mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 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.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 30.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Ski-Ås	Oppdragsnr.	302260070
Addresse	Trygve Strømbergs vei 19B		
Postnr.	1263	Sted	OSLO
Selgers navn	Daniel Quoc Anh Hoang		
Selgers navn	Camilla Revang		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

09/12

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

14

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind Forsikring AS / via DnB

Polise/avtalenr.:

21651722

Våtrom

Initialer selger:
D Q
C R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noen sprekker på noen flis på baderommet.

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Total renovering av bad i 2004. Modernisering av toalett oppe i 2011.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Modernisering av baderommet nede i 2004 av Bademiljø-experten ASModernisering/rehabilitering av toalett i 2011 av Inoventio Bad & Bygg AS.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Legging av membran type Sarnafil i forbindelse med totalrenovering i 2004.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Uthugging og skifte av sluk i badegulv

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Elektrisk arbeid i forbindelse med totalrenovering av bad i 2004. Byttet til nye spotlight i baderommet nede i 2023

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Bademiljø Experten AS av bad i 2004.Bolig elektrikeren monterte nye sikringer og spotter på bad i 2023

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rørarbeid i forbindelse med modernisering av bad og toalett.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se vedlagt tidligere dokumentasjon fra modernisering av våtrom

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet ut til svart nedløpsrør / taknedløp.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeninnsats

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Plattingen nede heller litt nedover.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet alle vinduer og balkong dører. I regi av sameiet i 2013.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Lagt på platting nede

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeninnsats

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ny drenering i 2012

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Totalentreprenøren Frysja Entrprenør AS, utførte total arbeid i forbindelse med ny drenering og arbeid med å utbedring av skader forårsaket av tidligere dårlig drenering.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Frysja Entrprenør AS som oppdragsgiver håndterte all kommunkasjon og utbedring av skader, med 3 part som Robust Elektro AS, Brødrene Ullsgård AS, H.C Thauglands Trælastforretning AS

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet alle sikringer og spotter på bad og gangen ute i 2023.Byttet til fastkabel på varmtvanns bereder i 2020.Nytt kurs til varmepumpe i 2020.Nye termostater på bad, toalett og gangen ute.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Bolig elektrikeren byttet sikring og spotter i 2023.Ski elektriske installasjon byttet fastkabel varmtvannsbereder og egen kurs til v. pumpe i 2020.Proff elektrikker AS byttet termostater i 2018.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Omexom Elsikkerhet AS på vegne av Det lokale eltilsyn (DLE) i Elvia AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik fra kontrollen

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Satt inn ny varmepumpe i 2020

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Inselo installasjon av v. pumpe. Se vedlegg

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

AC senteret, Service varmepumpe

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Normal service på varmepumpe

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Husker ikke, men rundt anbefalt verdi for tiltak. I regi av sameiet, gjort tiltak med innstallering av lufte luker i underetasjen.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Veranda og bod som har vært påbygd.

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ble opplyst i takst fra 2000 og forrige eier - svertesopp takloft. I mars 2026 har snekker i regi av sameiet vært på befaring og sagt at dette ikke er behov for utbedring.

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Skjeggkre og sølvkre

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	30.04.2026
Signert av	*Daniel Quoc Anh Hoang*
Signert av	*Camilla Revang*

Initialer selger:
D Q
C R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Frontline Grunerløkka Eiendomsmegling AS
v/Daniel Tran
Gøteborggata 8, 0566 OSLO
E-post: daniel.tran@privatmegleren.no

Deres ref.: 302260070 . Vår ref.: 2947-1-1671 Dato: 15.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Øvre Prinsdalsbråten boligsameie
Organisasjonsnr:	971275553
Seksjonseier:	Revang, Camilla
Medeier:	Hoang, Daniel Q A
Leilighetsnummer:	1671
Adresse:	Trygve Strømbergs Vei 19 B, 1263 OSLO
Seksjonsnummer:	1671
Gnr.	188
Bnr.	16

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 774414.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

2026: Felleskostnader øker med 5% fra 1.1. Renhold/ matteskifte øker til kr 200 (fra kr 179) pr. seksjon pr. mnd. for leilighetene i blokkene. Gjelder ikke rekkehus/ tomannsbolig. TV/ bredbånd har ingen endring og fortsetter med kr 439 per seksjon per måned. Garasjeleie for ekstra plass fortsetter med kr 600.
Alle har garasje som følger boligen. I tillegg er det utleieplasser for beboerne som leies ut via styret. Felles varmtvann for alle blokkene - ikke rekkehusene. Avregnes via Techem en gang i året og det betales akonto. Nøkler bestilles ved henvendelse til styret v/Ingar Jensen ingarjens@gmail.com, kr 409 inkl. mva pr. stk + levering. Festekontrakt Oslo Kommune, dokumenter/informasjon fås hos kommunen. Selskapet har gnr 188 bnr 15 og 16. På grunn av to stk bruksnummer hvor samme seksjonsnummer gjelder blir vår informasjon følgende: Alle boligene i bruksnummer 15 har seksjon 1 - 84 og har fått nummerserie 1501 - 1584 Alle boligene i bruksnummer 16 har seksjon 1 - 78 og har fått nummerserie 1601 - 1678 Sameiet benytter Techem AS for avlesning/avregning av varmt vann. Ved eierskifter MÅ målere avleses og avlesningsskjema fylles ut av selger og kjøper for så og sendes inn til Techem AS. (Skjemaet lastes ned fra hjemmesiden til Techem - eierskifteskjema .) Skjemaet sendes pr e-post til: info@techem.no. Avregningsperioden går fra 01.01.-31.12. hvert år. Vil gjøre oppmerksom på at en del seksjoner har satt opp pergolaer som ikke er godkjent av styret/ årsmøtet og søkt plan- og bygg. Dette er seksjonseiers ansvar/ risiko.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207625957
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,55%
Restsaldo	10 526 458,00
Innfrielsesdato:	30.08.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 418,20,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 939,20	
Bredbånd	479,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	496,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 138,-
Annen formue:	15 590,-
Gjeld:	111 060,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207625957
Restsaldo:	70 981,44
Kapitalkostnader:	737,59
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 70 981,44,-, pr. dags dato.

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Stine Hermandsen Veiberg pr. e-post: stine.veiberg@obos.no eller telefon: 22 86 56 19.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Torkild Strandvik, e-post: ovreprinsdalsbraten@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2947

ØVRE PRINSDALSBRÅTEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ØVRE PRINSDALSBRÅTEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

5. mai 2026 kl. 19:00, Hauketo/ Prinsdal kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Det blir ikke trykket opp noen innkallinger til møtet.

Digital registrering ved fremmøte. Ikke nødvendig med registreringsblankett.
Men fullmakter må være med skriftlig

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport 2025-2026 og årsregnskap 2025
6. Fastsettelse av honorarer
7. Årshjul, FDV-plan og økonomisk plan
8. "Tuftepark" / utandørs treningspark
9. Separere TV og internett fra felleskostnadene
10. Rydding i garasjene
11. RETNINGSLINJER FOR ENDRINGER AV BEBYGGELSEN OG / ELLER TOMTE
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ØVRE PRINSDALSBRÅTEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret innstiller på styreleder Torkild Strandvik som møteleder

Forslag til vedtak

Torkild Strandvik er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

styret innstiller på at en av de fremmøtte velges som protokollvitne.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport 2025-2026 og årsregnskap 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2947 Årsrapport 2025-2026.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000.

Sak 7

Årshjul, FDV-plan og økonomisk plan

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Egen presentasjon

Styrets innstilling

Orienteringssak hvor styret ber om innspill fra årsmøtet på hvordan vi skal finansiere fremtidige FDV-behov.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar styrets presentasjon til orientering

Vedlegg

2. Prosjekt portefølje 2026 - årsmøte.pdf

Sak 8

"Tuftepark" / utandørs treningspark

Forslag fremmet av:
Renate Cuenca-Suarez Sætre

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Eg ønsker å foreslå ein "tuftepark" / eit lite utandørs treningsanlegg for eit av fellesareala, eventuelt på ein av leikeplassane det har vore snakk om å endre sidan den er lite brukt. Bakgrunnen for ønsket er fordi eg trur det vil kunne være eit positivt samlepunkt / ein møtestad i nabolaget og fordi eg trur det er positivt med tanke på sikkerheit. Blant anna har der vore snakk om "nabolagapatrulje" og linkande tiltak tidlegare, og eg trur at ein "tuftepark" der det er naturleg for vaksne å opphalde seg vil hjelpe på med vaksne som er synleg tilstade på ulike tidspunkt. Eg har lagt ved eit skjermbilete frå parkmiljo.no for å illustrere kva eg meiner med ein "tuftepark" men dette er berre eit eksempel og der finst utruleg mange variantar med tanke på størrelse og pris.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet ikke vedtar dette nå med tanke på usikkerheten knyttet til fremtidige kostnader i mellomlang tid, men at på sikt om det er økonomisk forsvarlig ber styret om å se på dette som en mulig oppgradering av fellesområdene.

Forslag til vedtak

Fjerne øydelagde / lite brukte leikeapparat og erstatte dei med ein "tuftepark" / utandørs treningspark i passeleg storleik. I fyrste omgong vil det være behov for å undersøke kva som eventuelt er passeleg storleik og hente inn tilbod.

Vedlegg

3. 969f2f05-a448-42e1-be07-50449c213b5d.jpg

Sak 9

Separere TV og internett fra felleskostnadene

Forslag fremmet av:
Renate Cuenca-Suarez Sætre

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Eg og ektefelle opplever det eksisterande tilbodet for TV og internett i felleskostnadane som lite tilfredsstillande. Dette har blitt enno meir tydeleg etter den nye poengpakken vart kjøpt inn gjennom eit tidlegare årsmøte, og me no sit med eit tilbod me betaler meir for utan å ha fått meir for pengane. Fleire har også gitt uttrykk for at dei får internett dekka av arbeidsgivar og derfor no "betalar dobbelt" gjennom felleskostnadane. Eg trur der er fleire ulike behov på tvers av einheitene, t.d dei som ikkje bruker lineær TV og ikkje får glede av kanalpakken, dei som får internett dekka av arbeidsgivar og likevel betaler for internett i felleskostnadane, dei som ville ønskt ein anna leverandør med andre kanalpakkar, etc.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at Obos i felleskostnader legger inn produktlinjen "bredbånd" som dokumentasjon beboere kan bruke mot arbeidsgiver for å få dekket bredbånd hjemme.

Forslag til vedtak
Obos legger inn produktlinjen bredbånd på de månedlige fakturaene for felleskostnader

---

Sak 10

Rydding i garasjene

Forslag fremmet av:
Terje Sandberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I henhold til vedtektene våre skal kun ekstra dekksett og takbokser kunne lagres i garasjen. Her lagres det nå veldig mye mer enn bare det som vedtektene og ordensreglene våre tillater. Det bør bestilles kasting av alt som ikke er tillatt lagret.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at vi varsler på Vibbo om dato for kasting og så bestilles det tømming av garasjene for alt som ikke er tillatt lagret der.

Forslag til vedtak

Styret varsler beboere i god tid om dato for tømming av garasje, så bestilles det tømming hvor alt som ikke er tillatt lagret der blir kastet uten opphold.

Sak 11

RETNINGSLINJER FOR ENDRINGER AV BEBYGGELSEN OG / ELLER TOMTE

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er behov for å revidere våre retningslinjer for endringer av bebyggelse og/eller tomt. Her har styret foreslått inn et eget avsnitt om pergola, samt forsøkt å rydde i paragrafene slik at det kommer tydelig frem for hver enkelt sameier hva man kan gjøre selv uten søknad samt hvilke tiltak som krever enten søknad til styret eller til styret og Plan- og bygningsetaten i Oslo.

Det har også vært viktig å få synliggjort at i et sameie så eier man først og fremst bruksretten til boenheten, mens sameiet kollektivt fester alt uteareal og at sameiet ved styret er ansvarlig overfor myndighetene slik som Plan- og bygningsetaten. Derfor er det viktig å få frem at stort sett alle tiltak som gjøres utvendig skal være søknadspliktig til styret.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at årsmøtet vedtar disse reviderte retningslinjene

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar vedlagte retningslinjer for endringer av bebyggelse og/eller tomter.

Vedlegg

4. Forslag til retningslinjer ver 2.pdf

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Dette er valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

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

- Torkild Strandvik

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

- Helge Gjerstad
- Ingar Jensen
- Olav Næss

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

- Rebecca Glæserud Dahl Thorsen

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torkild Strandvik	Trygve Strømbergs Vei 30 C
Nestleder	Ingar Jensen	Trygve Strømbergs Vei 13 A
Styremedlem	Olav Næss	Trygve Strømbergs Vei 24 A
Styremedlem	Martine Svendsen-Gangmark	Trygve Strømbergs Vei 18 D
Styremedlem	Randi Bentzen	Trygve Strømbergs Vei 37 A
Varamedlem	Janne Reitan	Trygve Strømbergs Vei 42A

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post ovreprinsdalsbraten@styrerommet.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Øvre Prinsdalsbråten boligsameie
Sameiet består av 162 seksjoner.

Øvre Prinsdalsbråten boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971275553, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
188 15 16

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Sameiets revisor er Alfa Revisjon AS.

Styrets arbeid

I perioden har det vært avholdt **12 styremøter** hvor styret har håndtert alt fra løpende småting til større saker som vi kommer inn på i stikkords form under. Styret har jobbet godt sammen og har hatt stor nytte av vara som har bidratt i styrets arbeide.

Saker som styret har behandlet har blant annet vært:
-Årshjul og FDV-plan for årene som kommer
-Satt ned komitè for å se på pergolaforskrift og oppdatering av ordensregler/uteområde
-Jobbet med utskifting av råtten plank i bygningsmassen
-Utbedret vaktmesterrommet med tilhørende toalett
-Jobbet med vannlekkasje i 5-blokka der trykkventil utløste store vannskader og påfølgende utfordringer med vanntrykk og varmtvann
-Sak mot Telenor etter overgang til fiber
-Sammen med rådgiver sett på anbefalte tiltak i garasjetakene hos oss og vurdert takene på blokkene
-Jobbet med å oppdatere vedtekter for å kunne håndtere situasjoner som ikke tidligere har vært relevante hos oss
-Mange større og mindre vedlikeholdsoppgaver, eksempelvis sikring av avblåst lufteluke i 5-blokka
-Vårrengjøringsdugnad (anbefaler ikke komprimatorbil til årets vårrengjøringsdugnad)
-Tunfest i juni – 40 stykker
-Julegrantenning i adventstiden

Styret har forhandlet avtaler med:
-Anticimex skadedyrsbekjempelse
-Banker for å se på rentevilkår
-TV/Internett fra Telenor
-Etablert serviceavtale på garasjeportene
-Forhandlet frem rammepris på elektrikertjenester til sameiet og beboere med Ess Installasjon og Kolbotn Elektro som også sameiere kan gjøre avrop på.
-Forhandlet rammeavtale med Rørlegger Sentralen som vår faste partner på VVS

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Årsregnskapet for 2025 viser samlede driftsinntekter på **9 848 569**, hovedsakelig bestående av innkrevde felleskostnader.

Inkludert et sluttoppgjør fra Solid Elektro/Klar Elektro på kr 101 368
og nøkkelbestillinger kr 7 670.

Kostnader

Samlede driftskostnader utgjorde **kr 8 530 532**.

De største kostnadspostene i 2025 var kommunale avgifter, drift og vedlikehold, andre driftskostnader, TV/bredbånd og forsikringer.

Resultat

Årsregnskapet for 2025 viser et positivt årsresultat på kr 629 612.

Sameiet hadde et godt driftsresultat som følge av stabile driftsinntekter og kontroll på løpende kostnader. Resultatet er imidlertid påvirket av betydelige finanskostnader knyttet til sameiets felles lån.

I 2025 utgjorde rentekostnadene kr 761 931, som belastes resultatregnskapet. Det presiseres samtidig at avdrag på lån ikke inngår i resultatet, da avdrag regnskapsmessig anses som nedbetaling av gjeld og føres direkte i balansen. I 2025 ble det betalt kr 574 119 i avdrag, noe som har redusert sameiets langsiktige gjeld, men uten å påvirke årets resultat.

Det økonomiske overskuddet må derfor sees i sammenheng med den samlede likviditeten og gjeldsutviklingen, ikke kun resultatregnskapet isolert.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2025.

Når det gjelder sameiets økonomiske stilling, viser balansen per 31.12.2025 omløpsmidler på kr 3 091 171 og kortsiktig gjeld på kr 643 524.

Dette gir en positiv arbeidskapital på kr 2 447 647, noe som innebærer at sameiet har god evne til å dekke sine kortsiktige forpliktelser. Likviditeten vurderes som tilfredsstillende, selv om egenkapitalen fortsatt er negativ som følge av tidligere finansiering gjennom låneopptak.

Styret vurderer at resultatet for 2025, sammen med utviklingen i arbeidskapitalen og redusert lånegjeld, gir et dekkende bilde av sameiets økonomiske situasjon og handlingsrom fremover.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2026".

Budsjett 2026
Posten drift og vedlikehold er budsjettert med kr 1 500 000 som er ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på følgende:

Felleskostnader øker med 5% fra 1.1. Renhold/ matteskifte øker til kr 200 (fra kr 179) pr. seksjon pr. mnd. for leilighetene i blokkene. Gjelder ikke rekkehus/ tomannsbolig. TV/ bredbånd har ingen endring og fortsetter med kr 439 per seksjon per måned. Garasjeleie for ekstra plass fortsetter med kr 600.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Øvre Prinsdalsbråten Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Prinsdalsbråten Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 sameiet i samsvar med 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.

Ledelsens 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 internkontroll 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21, 0166 Oslo
Telefonnr.: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Organisasjonsnr 975 800 679 MVA
Bankkonto: 8397.05.05914

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 09.04.2026

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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefonnr.:
+47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Organisasjonsnr
975 800 679 MVA

Bankkonto:
8397.05.05914

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
09.04.2026

ØVRE PRINSDALSBRÅTEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 275 553, KUNDENR. 2947

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 507 684	9 637 444	9 518 556	9 984 753
Ladeinntekt Elbil *(Elaway)*		231 847	2 897	60 000	195 000
Andre inntekter	3	109 038	101 609	10 000	200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 848 569**	**9 741 950**	**9 588 556**	**10 379 753**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-43 710	-43 710	-44 000	-50 000
Styrehonorar	5	-310 000	-310 000	-310 000	-350 000
Avskrivninger	13	-3 125	-3 750	-4 000	-4 000
Revisjonshonorar	6	-7 750	-11 438	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-237 320	-226 480	-238 162	-248 000
Konsulenthonorar		-86 630	-121 098	-55 000	-125 000
Drift og vedlikehold	7	-1 853 729	-372 716	-1 491 000	-1 500 000
Forsikringer		-669 810	-819 296	-820 000	-950 000
Festeavgift		-578 572	-602 538	-633 000	-605 000
Kommunale avgifter	8	-2 261 738	-2 072 438	-2 343 100	-2 310 000
Energi/fyring	9	-386 457	-411 411	-450 000	-490 000
TV-anlegg/bredbånd		-788 133	-941 207	-989 000	-855 000
Andre driftskostnader	10	-1 303 559	-1 118 200	-913 000	-1 166 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 530 532**	**-7 054 279**	**-8 302 262**	**-8 665 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 318 037**	**2 687 671**	**1 286 294**	**1 714 753**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	73 506	55 414	0	0
Finanskostnader	12	-761 931	-823 972	-786 000	-681 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-688 425**	**-768 558**	**-786 000**	**-681 000**
ÅRSRESULTAT		**629 612**	**1 919 112**	**500 294**	**1 033 753**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		629 612	1 919 112		

Dokument-ID 09222115557574793948

ØVRE PRINSDALSBRÅTEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 275 553, KUNDENR. 2947

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	0	3 125
SUM ANLEGGSMIDLER		**0**	**3 125**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		104 184	46 168
Forskuddsbetalte kostnader		186 083	71 117
Energiavregning	14	100 640	10 806
Driftskonto OBOS-banken		366 734	1 146 863
Sparekonto OBOS-banken		2 333 531	1 473 812
SUM OMLØPSMIDLER		**3 091 171**	**2 748 765**
SUM EIENDELER		**3 091 171**	**2 751 890**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		54 000	54 000
Udekket tap	15	-8 289 096	-8 918 708
SUM EGENKAPITAL		**-8 235 096**	**-8 864 708**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	10 682 743	11 256 862
SUM LANGSIKTIG GJELD		**10 682 743**	**11 256 862**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		147 226	99 106
Leverandørgjeld		492 464	249 893
Påløpte renter		3 834	4 392
Annen kortsiktig gjeld		0	6 345
SUM KORTSIKTIG GJELD		**643 524**	**359 736**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 091 171**	**2 751 890**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Digital signering, 08.04.2026
Styret i Øvre Prinsdalsbråten Boligsameie

Torkild Strandvik/S/ Olav Arild Næss/S/
Randi Bentzen/S/ Ingar Jensen/S/ Martine Svendsen-Gangmark/S/

Dokument-ID 09222115557574793948

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader etter brøk	8 373 540
TV/ bredbånd, kr 489 pr. seksjon pr. mnd. i jan/feb. Så kr 439.	869 616
Garasjeleie, kr 600 pr. plass	111 600
Renhold/ matteskift, kr 167 pr. seksjon pr. mnd. jan/feb. Så kr 179.	152 928
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 507 684**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Sluttoppgjør, Solid Elektro/Klar Elektro	101 368
Nøkler	7 670
SUM ANDRE INNTEKTER	**109 038**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-43 710
SUM PERSONALKOSTNADER	**-43 710**

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

Dokument-ID 09222115557574793948

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-310 000
SUM STYREHONORAR	**-310 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-7 750
SUM REVISJONSHONORAR	**-7 750**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 269 845
Drift/vedlikehold VVS	-157 352
Drift/vedlikehold elektro	-208 613
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-52 836
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-2 250
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-97 821
Egenandel forsikring	-46 000
Kostnader dugnader	-11 563
Reparasjon og vedlikehold annet	-7 449
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 853 729**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 597 394
Feie- og tilsynsgebyr	-18 468
Renovasjonsgebyr	-645 875
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 261 738**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-311 603
Felles umålt 2024, inkludert lading av elbil	-74 584
Korrigering energiavregning for 2023 og 2024	-270
SUM ENERGI / FYRING	**-386 457**

Dokument-ID 09222115557574793948

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 000
Container	-45 034
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-31 162
Diverse utstyr	-16 326
Vaktmestertjenester	-662 187
Vakthold	-223 201
Renhold og matter til blokkene	-160 926
Snørydding	-126 624
Andre driftskostnader	-11 680
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 080
Andre kontorkostnader	-608
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-508
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-5 148
Velferdskostnader	-8 875
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 303 559**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 074
Renter av sparekonto i OBOS-banken	59 298
Andre renteinntekter	4 615
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 519
SUM FINANSINNTEKTER	**73 506**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-761 931
SUM FINANSKOSTNADER	**-761 931**

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Tilhenger		
Tilgang 2020	18 750	
Avskrevet tidligere	-15 625	
Avskrevet i år	-3 125	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**0**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-3 125**

Dokument-ID 09222115557574793948

NOTE: 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-335 970
SUM INNTEKTER	**-335 970**

KOSTNADER

Administrasjon Techem	49 176
Strøm	387 434
SUM KOSTNADER	**436 610**

SUM ENERGIAVREGNING	**100 640**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,55 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-15 540 000	
Nedbetalt tidligere	4 283 138	
Nedbetalt i år	574 119	
		-10 682 743
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-10 682 743**

Dokument-ID 09222115557574793948

Prosjekt portefølje

Øvre Prinsdalsbråten Boligsameie
Fra 2026 til 2031
Olav Næss

Hva – Hvorfor – Hvordan – Målsetning

Hva	Hvorfor	Hvordan	Målsetning
I 2029 blir Øvre Prinsdalsbråten Boligsameie 50 år og dette innebærer at vedlikeholdsbehovet er økene fremover	Flere områder har behov for utbedring/utskifting eller gjøre installasjoner for å spare driftskostnader f.eks. el-kostnader	Styret har behov for å utarbeide kravspesifikasjoner, innhente tilbud med leveranse, pris og tidsplan fra minimum 3 leverandører per prosjekter, velge leverandør og prioritere prosjektene Inngå avtale med spesifikasjon av leveransen, tid for gjennomføring (prosjektplan), kostnadene og krav til styring av underleverandører Leverandørene skal dokumentere sine leveranser	Utbedring av katodisk anlegg, utskifting av taktekking av blokktakene, overflatebehandling – maling, innvendig garasjetak, overflatebehandling av vinduer, innvendig garasjetak, tiltak for lokal overvannshåndtering, luft/vann varmepumpe for tappevann, solcelleanlegg på blokktakene, oppgradering av oppgangene Pågår - utskifting av panelbord Anbefalingen skal inneholde: investeringskostnader, driftskostnader, funksjonalitet, vurdering av leverandøren som en langsiktig samarbeidspartner, samt en tentativ tidsplan

Prosjekter, status og forventet oppstart

Prosjekt	Status	Pri.	Forventet oppstart					
			2026	2027	2028	2029	2030	2031
Utskifting av panelbord	Pågår		X					
Utbedring av katodisk anlegg	Anbud	1	X					
Utskifting av taktekking av blokktakene - 5, 8, 24, 16, 17 og 13	Anbud	2		X	X	X		
Overflatebehandling – maling	Anbud	3					X	
Innvendig garasjetak – utbedring av 1 garasjetak først	Anbud	4		X				
Overflatebehandling av vinduer	?							
Tiltak for lokal overvannshåndtering	Vurderes							
Luft/vann varmepumpe for tappevann	Vurderes							
Solcelleanlegg på blokktakene	Vurderes							
Oppgradering av oppgangene	Vurderes							

Estimert investerings-/kapitalbehov i MNOK

Prosjekt	Pri.		Estimert investerings-/kapitalbehov						
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2027-31
Utskifting av panelbord			1.0						
Utbedring av katodisk anlegg i garasjeanlegg	1		1,5						
Utskifting av taktekking av blokktakene - 5, 8, 24, 16, 17 og 13	2			2,7	2,7	2,7			8,1
Overflatebehandling – maling	3						5,4		5,4
Innvendig garasjetak	4			2,0	4,0	4,0	2,0		12.0
Estimert investerings-/kapitalbehov i MNOK per år			**2,5**	**4,7**	**6,7**	**6,7**	**7,4**		**25,5**
Overflatebehandling av vinduer		1,3							
Luft/vann varmepumpe for tappevann?		2,1							
Solcelleanlegg på blokktakene – støtte er ikke med		2,4							
Oppgradering av oppgangene		?							

Estimert økonomi

	Annunitetslån – renter 6,55%	Avdrag inkl. renter per år
Dagens lån	10.500.000	1.320.000
Nytt låne behov	25.500.000	3.300.000
Totalt	**35.500.000**	**4.620.000**

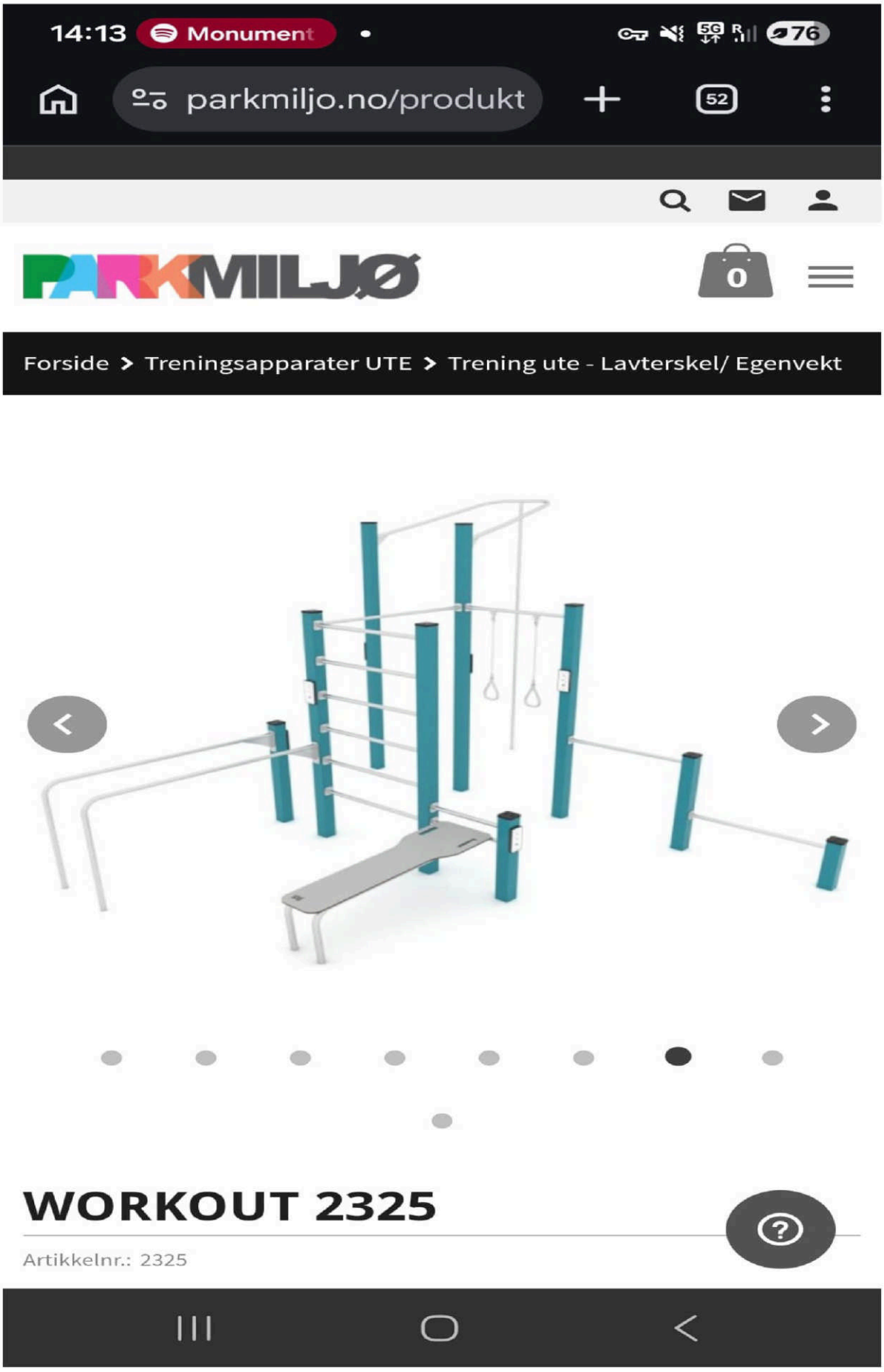
Kapitalbehov i 2026 på MNOK 2,2 vil bli tatt over driften i 2026.

Hva innebærer dette for sameiet?

- Antall boenheter er 162
- Nytt lånebehov MNOK 25,5 – avdrag inkl. renter per år MNOK 3,3
- MNOK 3,3/162/12 = Økning i snitt NOK 1.700 per måned per boenhet

Styret ønsker diskusjon/råd til hvordan vi skal lånefinansiere behovet vår

Vedlegg 3 til sak 8. "Tuftepark" / utandørs treningspark



RETNINGSLINJER FOR ENDRINGER AV BEBYGGELSEN OG/ELLER TOMTEN

§ 1. Påbygg

Fra revidert reguleringsplan 1996: Alle tilbygg skal ha samme karakter som eksisterende bebyggelse. Allerede eksisterende tilbygg danner grunnlag for variasjoner. I samme rekke skal tilbygg samordnes av hensyn til helhetsinntrykket. Grenser for utbyggingsmuligheter for de forskjellige hustyper er vist i reguleringskartet. Ved byggemelding skal det vises til planer hvor utvidelsen inngår i en samlet plan for framtidig utbygging av hele husrekken.

Påbygg boligformål er søknadspliktige tiltak og skal plasseres innenfor byggegrensene fastsatt i gjeldende reguleringsplan. Maksimalt tillatt størrelse er 20 m2 BRA. (Det er pr dags dato ikke avklart med Plan- og Bygningsetaten (PBE) hvorvidt standard vindfang på 3,5m2 skal inngå i beregningen av dette arealet).

Hver boenhet kan totalt bygge ut inntil 20 m2. Dersom det allerede er påbygg som påvirker utnyttelsesgraden (U graden), trekkes dette arealet fra totalen på 20 m2.

I forbindelse med søknad til styret skal det vedlegges tegninger og beskrivelse av prosjektet.

§ 2. Godkjenning av påbygg

Alle planløsninger skal forelegges styret før tegninger og nødvendige papirer oversendes bygningsmyndigheten for godkjenning. Planløsning ved utbygging av hus eller leiligheter skal være i samsvar med eksisterende tegninger for boligsameiet.

§ 3. Andre endringer som krever godkjenning av styret

- Endring av fasader.
- Vinduer som byttes til ny type eller størrelse regnes som fasadeendring
- Bytte av utgangsdører på blokker og inngangsdører til blokkleiligheter.
- Innglassing av terrassene på blokkene for å sikre et enhetlig preg.
- Alle gjerder må omsøkes og høyden kan maks være 80 CM
- Installasjon av varmepumper skal varsles til naboer og godkjennes av styret.
- Større utvendige prosjekter som strekker seg over lengre tid og er særs støyende. For å godkjennes bør det i slike søknader vises til prosjektplan med hjelp av profesjonelle håndverkere
- Drivhus på inntil 5m2 og ikke høyere enn 2 meter mønehøyde
- Boder og lekestuer på inntil 5m2 og ikke høyere enn 2 meter mønehøyde

§ 4. Kostnader

Alle kostnader ved påbygg, frittstående lekestue/bod, innglassing av terrasser, pergolaer og andre innretninger skal betales av den enkelte seksjonseier.

Dette gjelder også vedlikehold.

§ 5. Samtykke fra naboer

Beboere i de enkelte og tilgrensende rekkehus eller blokkleiligheter skal varsles skriftlig om påbygg, frittstående lekestue/bod, pergola og andre innretninger de kan bli berørt av.

Søknad til styret skal inneholde dokumentasjon på at naboer er varslet, samt eventuelle merknader eller utelatelser fra disse. Naboers uttalelser skal inngå i styrets vurdering av søknaden og tillegges vekt, særlig der tiltaket kan påvirke lysforhold, utsyn, innsyn eller bruk av tilstøtende eiendom.

Naboers innsigelse er ikke i seg selv avgjørende for utfallet av saken. Styret skal foreta en selvstendig vurdering av tiltaket basert på en helhetsvurdering.

§ 6. Endringer som ikke krever godkjenning

Man kan bygge platting som ikke er høyere enn 0,5m uten å søke godkjenning fra styret.

Man kan bygge levegg inntil 1,8M høy uten godkjenning fra styret, kun med godkjenning fra tilliggende nabo dersom relevant.

Vedlikehold og rehabilitering av allerede godkjente påbygg/tilbygg krever ikke godkjenning fra styret.

Innvending endringer som ikke påvirker bygningens fasade, bærende konstruksjon eller felles installasjoner

Styret skal allikevel varsles ved oppstart av tiltak som beskrevet over, selv om disse ikke krever godkjenning.

§7. Montering av varmepumpe (Flyttes fra § 19 i Husordensreglene)

Retningslinjer for montering av varmepumper:

a) Seksjonseier må innhente skriftlig uttalelser fra tilstøtende naboer før søknad sendes til styret.

b) Installasjon av varmepumpe skal utføres av fagfolk.

c) Det skal velges en så støysvak varmepumpe som mulig, maks 46dB.

d) Seksjonseieren er ansvarlig for at varmepumpen ikke genererer støy som overstiger byggeforskriftens krav på 32dB i oppholdsrom hos nabo.

e) Dersom det ved måling viser seg at varmepumpen gir støy over denne verdien, er eier ansvarlig for å gjennomføre tiltak for å redusere støyen til under denne grenseverdien.

f) Kravet til støy gjelder også åpent vindu.

g) Utedelen av pumpen skal plasseres frittstående i stativ på seksjonseiers balkong / terrasse, eventuelt veggmonteres, men ikke slik at den er unødvendig synlig og til sjenanse for naboer.

h) Varmepumpen må monteres med vibrasjonsdempende braketter. Den skal ikke monteres på murvegger.

i) Dersom kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen, må dette ledes vekk på en forsvarligmåte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende.

j) Avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for at de tettes ved ising.

k) Kondensvann fra innedelen må ledes ut av boligen på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl, spesielt dersom varmepumpen brukes som aircondition om sommeren.

l) Det må tegnes en serviceavtale på varmepumpen.

m) Eventuelle rør og ledninger som synes for allmennheten skal kles inn i treverk som males i husets farger.

n) Seksjonseieren er ansvarlig for at rør og ledninger gjennom yttervegg gjøres tett slik at fuktskader etc. ikke oppstår.

o) Ved salg av eierseksjonen med varmepumpe forplikter selger seg til å gjøre ny eier kjent med vilkårene for varmepumpeinstallasjonen.

p) Alle kostnader til utbedring og skader eller ekstra vedlikehold som kan tilskrives varmepumpen eller installasjonen av denne skal dekkes av seksjonseier. Dette gjelder også skader eller lignende som oppstår etter at varmepumpen er fjernet.

q) Demontering og remontering av utedelen i forbindelse med rehabilitering / oppussing av fasader bekostes av seksjonseier

§ 8. Pergola

Som andre påbygg skal pergola ha et arkitektonisk uttrykk som harmonerer med bygningsmassen forøvrig.

Pergola inntil 15 m2 trenger ikke å byggemeldes til (PBE), men kun omsøkes til styret.

Pergola med mer enn 2 vegger inngår i beregning av u-graden, og kan således påvirke andre utbyggingsmuligheter for boenheten. Vegger kan være i glass eller liggende panel.

Tilbygg må følge bestemmelser som utnyttelsesgrad, byggegrenser og avstandskrav. Disse bestemmelsene er juridisk bindende og gjelder uavhengig av sameiets egne regler.

Det skal benyttes kvalitetsmaterialer. Dersom overbygd tak skal takplatene skal være av god kvalitet og laget av UV-beskyttet, slagsterkt polykarbonat eller tilsvarende materiale.

Veggfestene skal være fagmessig utført. Den skal males i husfargen.

Tegninger og beskrivelser av ferdigbygde pergolaer leveres styret.

Tegninger og beskrivelser skal også sendes kommunen når bygningen er ferdigstilt, slik at kart og eiendomsregisteret kan oppdateres. Dette må gjøres senest fire uker etter ferdigstillelse. Fyll ut skjemaet: Melding om frittliggende bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt, og send til postmottak@pbe.oslo.kommune.no.

Regelmessig vedlikehold er eiers ansvar, som plikter å holde pergolaen i god stand. Den skal males så snart som mulig og taket skal alltid holdes rent.

Ikke omsøkte pergolaer

Ikke omsøkte pergolaer som er oppført må omsøkes til styret for å være lovlig satt opp og ellers være i tråd med de retningslinjene for pergola.

§ 9. Gjerder og rekkverk på terrasser

Tregjerder og rekkverk på terrasser, skal bygges i stående format og harmonere med bygningens arkitektoniske uttrykk. Søkes godkjenning av styret.

Det er ønskelig at naboer snakker sammen om valg av utforming, slik at disse som naturlig henger sammen, kan få et helhetlig preg. Farger på rekkverk skal være i en av husfargene. Farger på gjerder kan variere mellom hvitt, sort eller beiset tre.

Gjerder kan ikke være høyere enn 0.8 m. Levegger skal ikke overstige 1,8 m.

Gjerdene skal vedlikeholdes av eier. Det vil bli gitt frist ved varsel om utbedring. Etter fristen vil fjerning bli besørget for eiers regning uten videre opphold.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 5.05.26
Selskapsnummer: 2947 **Selskapsnavn:** ØVRE PRINSDALSBRÅTEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2947

ØVRE PRINSDALSBRÅTEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ØVRE PRINSDALSBRÅTEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

29. april 2025 kl. 19:00, Hauketo/ Prinsdal kirke..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap 2024
6. Fastsettelse av honorarer
7. Nytt punkt i Husordensreglene - §24 Pergola
8. Nye husordensregler
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ØVRE PRINSDALSBRÅTEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Torkild Strandvik som møteleder.

Forslag til vedtak
Møteleder velges i det fysiske møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet blir registrert ved oppmøtet og møteleder anbefaler at årsmøtet godtar denne registreringen.

Forslag til vedtak
Blir ordnet i det fysiske møtet.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at Stine Veiberg fra OBOS fører protokollen og at protokollvitne velges i det fysiske møtet.

Forslag til vedtak
Velges i det fysiske møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2947 Årsregnskap 2024.pdf
2. 2947 Øvre Prinsdalsbråten Boligsameie - Uavhengig revisors beretning 2024 - Til innkallingen.pdf
3. 2947 Årsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 310 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 310 000.

Sak 7

Nytt punkt i Husordensreglene - §24 Pergola

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

§ 20. Pergola

Retningslinjer for oppsett av pergola.

a) Seksjonseier må innhente skriftlig uttalelse fra tilstøtende naboer før søknad sendes til styret.

b) Pergolaen skal harmonere med bygningsmassen forøvrig med tanke på takkonstruksjoner og lignende.

c) Pergolaen med tak kan maks ha et takareal på 12m²

d) Det skal benyttes kvalitetsmateriell i oppsett av pergola. Impregnert trematériell og dersom overbygd tak så skal det benyttes materialer bygd for formålet og av god kvalitet.

e) Pergolaen i sin helhet skal beises i tilhørende boenhets farger så snart som mulig.

f) Vedlikeholdsansvar for pergola ligger til seksjonseier som plikter å holde denne i god stand.

g) Denne paragrafen gis tilbakevirkende kraft for tidligere ikke omsøkte pergolaer som er oppført. Disse må omsøkes og tilpasses retningslinjene i denne paragrafen for å være lovlig satt opp.

Forslag til vedtak
Styret oppfordrer årsmøtet til å godta endringen

Sak 8

Nye husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har sett gjennom husordensreglene og har oppdatert de i en nyere mal. Før var husordensreglene endel av vedtektene. Nå foreslår styret egne husordensregler.

Endringer i husordensreglene krever alminnelig flertall (50% av avgitte stemmer).

På ekstra ordinært årsmøte i november 2024 ble nye vedtekter vedtatt, men ikke husordensreglene. Protokollen fra november 2024 sier: *Vedtar husordensregler som de var. Styret må komme tilbake på katte hold. OBOS må gjennomgå reglene på nyt, da det ser ut som ting er fjernet.*

Styret har sett nærmere på husordensreglene og mener at dette er ivaretatt også i de nye husordensreglene og vedtektene. Katter er ikke spesifisert, men går under dyrehold.

Vedtektene pkt. 3-2(2): Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Husordensreglene § 9:

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som
1. gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Forslag til vedtak

Styret oppfordrer møtet til å vedta de nye husordensreglene.

Vedlegg

4. 2947 Utkast nye husordensregler.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Styremedlem Olav Arild Næss er ikke på valg.
Heller ikke varamedlemmene Marie Kvendset og Janne Reitan.

Disse 3 ble valgt for 2 år på fjorårets møte.

Valgkomiteens innstilling er lagt inn. Valgkomiteen har bestått av Torild Christine S Jacobsen og Sandra Gabriella Utheim Rykhus

Roller og kandidater

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

- Torkild Strandvik

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

- Ingar Jensen

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

- Martine Svendsen-Gangmark

  Jeg ønsker å jobbe for et trygt og velfungerende bomiljø med gode løsninger.
- Randi Bentzen

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

- Velges i det fysiske møtet

ØVRE PRINSDALSBRÅTEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 275 553, KUNDENR. 2947

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 637 444	9 050 484	9 518 000	9 518 556
Ladeinntekter EL-bil		2 897	118 372	60 000	60 000
Andre inntekter	3	101 609	8 080	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 741 950**	**9 176 936**	**9 588 000**	**9 588 556**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-43 710	-43 710	-43 710	-44 000
Styrehonorar	5	-310 000	-310 000	-310 000	-310 000
Avskrivninger	13	-3 750	-3 750	-3 750	-4 000
Revisjonshonorar	6	-11 438	-20 188	-11 250	-12 000
Forretningsførerhonorar		-226 480	-215 380	-227 000	-238 162
Konsulenthonorar	7	-121 098	-195 920	-55 000	-55 000
Drift og vedlikehold	8	-372 716	-2 029 835	-1 491 000	-1 491 000
Forsikringer		-819 296	-682 824	-715 000	-820 000
Festeavgift		-602 538	-602 588	-633 000	-633 000
Kommunale avgifter	9	-2 072 438	-1 758 662	-2 056 000	-2 343 100
Energi/fyring		-411 411	-446 078	-450 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-941 207	-895 500	-951 000	-989 000
Andre driftskostnader	10	-1 118 200	-945 020	-879 500	-913 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 054 279**	**-8 149 454**	**-7 826 210**	**-8 302 262**
DRIFTSRESULTAT		**2 687 671**	**1 027 483**	**1 761 790**	**1 286 294**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	55 414	17 828	0	0
Finanskostnader	12	-823 972	-746 724	-813 000	-786 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-768 558**	**-728 897**	**-813 000**	**-786 000**
ÅRSRESULTAT		**1 919 112**	**298 586**	**948 790**	**500 294**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 919 112	298 586		

ØVRE PRINSDALSBRÅTEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 275 553, KUNDENR. 2947

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	3 125	6 875
SUM ANLEGGSMIDLER		**3 125**	**6 875**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		46 168	52 475
Forskuddsbetalte kostnader		71 117	175 585
Energiavregning	14	10 806	15 030
Driftskonto OBOS-banken		1 146 863	483 935
Sparekonto OBOS-banken		1 473 812	1 027 265
SUM OMLØPSMIDLER		**2 748 765**	**1 754 291**
SUM EIENDELER		**2 751 890**	**1 761 166**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		54 000	54 000
Udekket tap	15	-8 918 708	-10 837 820
SUM EGENKAPITAL		**-8 864 708**	**-10 783 820**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	11 256 862	11 788 295
SUM LANGSIKTIG GJELD		**11 256 862**	**11 788 295**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		99 106	121 665
Leverandørgjeld		249 893	521 000
Påløpte renter		4 392	72 479
Påløpte avdrag		0	41 547
Annen kortsiktig gjeld	17	6 345	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**359 736**	**756 691**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 751 890**	**1 761 166**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Regnskapsmøte 17.03.2025, Digital signering,
Styret i Øvre Prinsdalsbråten Boligsameie

Torkild Strandvik/S/ Olav Arild Næss/S/
Anders Rykhus/S/ Ingar Jensen/S/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader etter brøk	8 373 540
TV/ bredbånd, kr 489 pr. seksjon pr. mnd.	950 616
Renhold/ matteskift, kr 167 pr. seksjon pr. mnd.	144 288
Garasjeleie, kr 600 pr. plass	131 000
Dugnadsgebyr, kr 500 en gang	81 500
Dugnadsgebyr tilbakebetaling	-43 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 637 444**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Elbil (4 stk. el bil ladere a kr 25 000)	100 000
Opprydding kundereskontro	114
Nøkler	4 450
Portåpner	800
Diverse refusjon	-3 755
SUM ANDRE INNTEKTER	**101 609**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-43 710
SUM PERSONALKOSTNADER	**-43 710**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 310 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 12 273, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 438.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-12 765
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-25 745
OBOS Prosjekt	-75 000
Oslo Kommune	-1 400
Norges Arkitekt	-6 188
SUM KONSULENTHONORAR	**-121 098**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-195 369
Drift/vedlikehold VVS	-14 269
Drift/vedlikehold elektro	-268 530
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-4 813
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 417
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	182 849
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-31 851
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-17 317
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-372 716**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 436 919
Feieavgift	-20 400
Renovasjonsavgift	-615 119
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 072 438**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 500
Container	-37 141
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-47 821
Annet driftsmateriale	-23 738
Vaktmestertjenester	-589 775
Renhold ved firmaer	-174 591
Snørydding	-182 774
Andre fremmede tjenester	-19 578
Trykksaker	-225
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 273
Andre kontorkostnader	-2 953
Telefon u/mva	-6 150
Vedlikehold biler/maskiner	-1 720
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-5 135
Velferdskostnader	-6 775
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 118 200**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	52 035
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 379
SUM FINANSINNTEKTER	**55 414**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-823 354
Renter på leverandørgjeld	-618
SUM FINANSKOSTNADER	**-823 972**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Tilhenger		
Tilgang 2020	18 750	
Avskrevet tidligere	-11 875	
Avskrevet i år	-3 750	
		3 125
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**3 125**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-3 750**

NOTE: 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-819 954
SUM INNTEKTER	**-819 954**

KOSTNADER

Administrasjon Techem	95 506
Strøm	617 532
SUM KOSTNADER	**713 038**

Uoppgjorte avregninger	117 722

SUM ENERGIAVREGNING	**10 806**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,14 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-15 540 000	
Nedbetalt tidligere	3 751 705	
Nedbetalt i år	531 433	
		11 256 862
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**11 256 862**

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Uidentifiserte banktransaksjoner fra kunder, føres mot reskontro i 2025	-6 345
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-6 345**

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Øvre Prinsdalsbråten Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Prinsdalsbråten Boligsameie som viser et overskudd på kr. 1.919.112. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under "Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet". Vi er uavhengige av 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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.

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 2 2947 Øvre Prinsdalsbråten Boligsameie - Uavhengig revisors beretning 2024 - Tilbakemelding.pdf

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 09.04.2025

ALPHA REVISJON AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 2 2947 Øvre Prinsdalsbråten P16 - 29 - Uavhengig revisors beretning 2024 - Tiki Prinsdalsveien.pdf

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 09.04.2025

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torkild Strandvik	Trygve Strømbergs Vei 30 C
Nestleder	Ingar Jensen	Trygve Strømbergs Vei 13 A
Styremedlem	Olav Arild Næss	Trygve Strømbergs Vei 24 A
Styremedlem	Anders Rykhus	Trygve Strømbergs Vei 16 A
Varamedlem	Marie Kvendset	Trygve Strømbergs Vei 5 B
Varamedlem	Janne Reitan	Trygve StrømbergsVei 42A

Valgkomiteen

Frode Fagerbakk (fratrådte valgkomiteen grunnet flytting)	Trygve Strømbergs Vei 14 B
Torild Christine S Jacobsen	Trygve Strømbergs Vei 24 A
Sandra Gabriella Utheim Rykhus (supplert inn for Frode)	Trygve Strømbergs Vei 16 A

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post ovreprinsdalsbraten@styrerommet.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Øvre Prinsdalsbråten Boligsameie
Sameiet består av 162 seksjoner.

Øvre Prinsdalsbråten Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971275553, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
188 15 16

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Øvre Prinsdalsbråten Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.
Sameiets revisor er Alfa Revisjon AS.

Styrets arbeid

I perioden har det vært avholdt 10 styremøter hvor styret har håndtert alt fra løpende småting til større saker som vi kommer inn på i stikkords form under. Styret har jobbet godt sammen.

Saker som styret har behandlet har blant annet vært:
-Ladeanlegg elbil i nummer 24
-Flomskadene etter høsten 2023
-Overgang til fibernett for sameiet
-Innhentet tilbud på kameraovervåkning i garasjeanleggene
-Dialog med aktører om solcelleanlegg på blokkene
-Re-etablering av brannskiller i to rekkehus
-Dugnaden med over 100 deltagere er verdt å nevne, det var gledelig
-Tunfest i juni – ca.40 stykker
-Julegrantenning i adventstiden
-Utrening av vannlekkasje i 17B
-Styret har hatt ett fellesmøte med styret i Nedre Prinsdalsbråten for å diskutere felles interesser og informasjonsdeling
-Ellers har det vært jobbet med et par saker om tvangssalg grunnet grovt mislighold over lengre tid.

Av større vedlikeholdsprosjekter vi har jobbet med så har det vært noen slike:
-Kontinuerlig utskifting av råtten kledning – ikke ferdig

Av fremtidige planer så gjenstår det følgende i nærmeste fremtid:
-Rehabilitering av garasjetak og røropplegg opp til leilighetene i blokkene
-Løpende utskifting av råtten kledning på bygningsmassen
-Stoppekraner i boenhetene – her er disse tatt etter hvert som det har vært nødvendig for ikke å skvise likviditet
-Utgangsdører i rekkehus der hvor det er behov for ikke å presse likviditet ved å ta alt samtidig
-I forbindelse med saken om solcelleanlegg på blokktakene så vil det presse seg frem en diskusjon om rehabilitering av takene der.

Styret ønsker spesielt å takke Bledjan Sulka for at han på eget initiativ tok ansvar for å få lappet dekket på sameiets tilhenger da dette var punktert. Som et sameie så er det positivt å se at også beboere på eget initiativ tar ansvar for å fikse når noe er ødelagt eller galt, til alles beste.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2024 var på til sammen kr 9 741 950.

Kostnader

Driftskostnader i 2024 var på til sammen kr 7 054 279.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Det ble et overskudd på kr 1 919 112 i 2024.
Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 2 389 029.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.
1.3.25, Renhold/ matter øker med kr 12. Nypris er 179. TV/ bredbånd går ned med kr 50. Nypris kr 439.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

HUSORDENSREGLER
For
Øvre Prinsdalsbråten boligsameie,
org. nr. 971 275 553

Vedtatt på ordinært årsmøte 29.04.2025 og erstatter tidligere husordensregler

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

Ordensreglene gjelder inne og ute, på lekeplasser, i hagearealer, på eiendommen for øvrig og på eiendommens nærliggende områder.

Klager over brudd på ordensreglene, eller handlinger og opptreden som er i strid med vedtektene, eierseksjonsloven eller annen lov, bør så langt det er mulig, tas opp direkte med den eller de det gjelder.

Dersom dette ikke fører frem kan skriftlig klage sendes styret, som legger klagen fram for forretningsfører / jurist.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

På hverdager, søn- og helligdager skal det være ro i sameiet etter kl. 2200, lørdager fra kl. 2300. På hverdager skal det være ro fram til kl. 0700, lørdager, søn- og helligdager fram til kl.1000.

Særlig støyende aktiviteter skal være avsluttet senest kl. 2000 på hverdager, kl. 1800 på lørdager og er ikke tillatt på søn- og helligdager.

Andre tider kan avtales særskilt med alle som blir berørt.

Private fester og andre tilstelninger som kan føre til at roen forstyrres, skal varsles til alle som kan bli berørt.

Trampoliner kan brukes fra kl. 1000 om morgenen til kl. 1900 om kvelden.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

For å redusere muligheten for sykdom, smitte og lukt skal husholdningsavfall pakkes forsvarlig i plastposer før det kastes i avfalls container merket med RESTAVFALL. Grønne plastposer for matavfall utleveres gratis hos alle matbutikker i Oslo. Det samme gjelder for blå plastposer som brukes til plastavfall.

Husholdningsavfall, matrester og liknende skal ikke kastes eller etterlates på eiendommen eller nærmiljøet for øvrig. Husholdningsavfall skal heller ikke kastes i søppelkasser i garasjene, eller plasseres ved siden av søppelkassene.

Papp og papir skal kastes i egen container merket for dette.

Glassflasker og hermetikkbokser av metall skal kastes i egen container som er plassert utenfor vår eiendom.

Annet avfall som for eksempel skarpe gjenstander, maling og andre kjemikalier, lyspærer, batterier og annet farlig avfall skal leveres på et avfallsmottak eller annet sted som håndterer spesialavfall.

Den enkelte seksjonseier / beboer har ansvaret for at avfall som ikke er husholdningsavfall blir kastet på en forsvarlig måte.

Den enkelte seksjonseier / beboer plikter selv å sørge for at kasserte gjenstander som møbler, hvitevarer, senger, madrasser, oppusnings rester etc. bringes til et avfallsmottak som tar imot slike gjenstander.

Lagring på terrasser, balkonger, i hager og eiendommen for øvrig er ikke tillatt.

Ved behov for transport kan vaktmester kontaktes for nærmere avtale. Den enkelte må selv betale for transport og leveransen ved avfallsmottaket.

Avfall som ikke fjernes på oppfordring fra styret eller forretningsfører vil bli fjernet for seksjonseiers regning.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 7. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 8. Bruk av avløp og WC

Vasker og avløp skal bare benyttes til vann og det formålet innretningen er installert for. Det er ikke tillatt med avfallskvern i vasker. WC må bare benyttes til formålet. Kun vanlig toalettpapir skal brukes. Andre substanser skal ikke tømmes i avløp, vask eller WC.

§ 9. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§ 10. Kjøring og parkering på eiendommen.

Kjøring og parkering med motoriserte kjøretøyer på eiendommen er ikke tillatt.

Nødvendig kjøring for renovasjon, vaktmestertjenester, håndverkere i tjeneste, utrykningskjøretøy, samt transport av bevegelseshemmede og kjøring for å laste / losse bagasje og gjenstander er tillatt.

Ved kjøring innenfor bommene og i garasjene skal hastigheten ikke være høyere enn 10 km/t.

Bilvask og reparasjon av bil på eiendommen er ikke tillatt.

§ 11. Lekeapparater

Større lekeapparater inklusive trampoliner som ønskes montert / plassert på eiendommen krever godkjenning av styret.

§ 12. Antenner

Skjermende kabler må benyttes til fellesantenne anlegget.

Montering av utendørs parabolantenne er ikke tillatt uten godkjennelse fra styret.

§ 13. Fyrverkeri

Bruk av fyrverkeri er bare tillatt på ballplassen og i rundkjøringen. Den enkelte plikter å rydde opp søppel og rester etter fyrverkeriet.

§ 14. Ballspill
Fotballsparking og annet ballspill skal foregå på ballplassen og er ikke tillatt andre steder på eiendommen.

§ 15. Renhold etter barn og voksne
Foreldre og foresatte plikter å gjøre rent etter barna dersom de griser til gjerder, dører, vinduer, vegger, ganger, trapper og liknende.

§ 16. Oppganger og trapperom i blokkene
Barnevogner, sportsutstyr, sykler, leker, ski, kjelker og liknende skal ikke plasseres slik at de hindrer adgang til dører, trapper, korridorer, fellesrom og boder.

Sko og støvelstativer, kommoder og liknende kan av brannvernmessige årsaker ikke plasseres i korridorene utenfor døren til leilighetene.

Gjenstander kan ikke lagres under trappene i trappeoppgangene. Lek og opphold i oppgangene er ikke tillatt. Dørene til oppgangene skal holdes låst.

§ 17. Fellesrom / bod i blokkene
Seksjonseierne / leietakerne i hver oppgang skal holde fellesrom rene og ryddig. Rengjøring kan utføres i forbindelse med Rusken.

Dører til fellesrom skal holdes låst.

§ 18. Prydbusker, hekker og trær.
Hekker og prydbusker som er plassert mot veier, nabotomter, lekeplasser og stikkveier kan ikke være høyere enn 2 meter, men inntil 2,5 meter ved skrånende terreng. Andre trær og hekkelignende vekster som er til sjenanse for naboer eller skjermer solen, kan ikke være høyere enn 2,5 meter.

I hager opparbeidet som privat grunn tilhørende boenhet, plikter seksjonseier å besørge normalt vedlikehold gjennom rydding og klipping av plen. Dersom dette ikke utføres av seksjonseier så vil dette kunne bli besørget for seksjonseiers regning. Det samme gjelder også områder utenfor gjerder, men som fortsatt vil være å anse for tilhørende en gjeldende boenhet.

Det er ikke lov å ha trær og prydbusker som overstiger 1,5 meter i terrasse- og balkongkasser.

Seksjonseierne plikter å beskjære alle vekster slik at de ikke henger over kjørevei, andre hagearealer, innsnevrer kjøreveien eller er til ulempe for søppelbiler og annen transport av veiene.

Vekster som ikke beskjæres vil bli beskåret for seksjonseiers regning.

Seksjonseierne plikter å besørge vedlikehold av vekster gjennom rydding og luking i balkongkassene tilhørende leilighetene i blokkene.

Rømningsveier skal ikke sperres av beplantning.

§ 19. Montering av varmepumpe.
Retningslinjer for montering av varmepumper:

a) Seksjonseier må innhente skriftlig uttalelser fra tilstøtende naboer før søknad sendes til styret.

b) Installasjon av varmepumpe skal utføres av fagfolk.

c) Det skal velges en så støysvak varmepumpe som mulig, maks 46dB.

d) Seksjonseieren er ansvarlig for at varmepumpen ikke genererer støy som overstiger byggeforskriftens krav på 32dB i oppholdsrom hos nabo.

e) Dersom det ved måling viser seg at varmepumpen gir støy over denne verdien, er eier ansvarlig for å gjennomføre tiltak for å redusere støyen til under denne grenseverdien.

g) Utedelen av pumpen skal plasseres frittstående i stativ på seksjonseiers balkong / terrasse, eventuelt veggmonteres, men ikke slik at den er unødvendig synlig og til sjenanse for naboer.

h) Varmepumpen må monteres med vibrasjonsdempende braketter. Den skal ikke monteres på murvegger.

i) Dersom kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen, må dette ledes vekk på en forsvarligmåte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende.

j) Avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for at de tettes ved ising.

k) Kondensvann fra innedelen må ledes ut av boligen på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl, spesielt dersom varmepumpen brukes som aircondition om sommeren.

l) Det må tegnes en serviceavtale på varmepumpen.

m) Eventuelle rør og ledninger som synes for allmennheten skal kles inn i treverk som males i husets farger.

n) Seksjonseieren er ansvarlig for at rør og ledninger gjennom yttervegg gjøres tett slik at fuktskader etc. ikke oppstår.

o) Ved salg av eierseksjonen med varmepumpe forplikter selger seg til å gjøre ny eier kjent med vilkårene for varmepumpeinstallasjonen.

p) Alle kostnader til utbedring og skader eller ekstra vedlikehold som kan tilskrives varmepumpen eller installasjonen av denne skal dekkes av seksjonseier. Dette gjelder også skader eller lignende som oppstår etter at varmepumpen er fjernet.

q) Demontering og remontering av utedelen i forbindelse med rehabilitering / oppussing av fasader bekostes av seksjonseier.

r) Før montering må det sendes en skiftlig søknad til styret. Det er ikke lov til å montere varmepumpen før man har fått tilbakemelding fra styret. Søknaden skal inneholde følgende: At naboer er varslet, Utvendig støynivå (dB), Leverandør, Utvendige mål, Forslag til plassering.

s) Etter at styret har godkjent oppsetting av varmepumpen og den er installert, må underskrevet serviceavtale fremlegges styret.

t) Varmepumper som blir montert i strid med disse reglene vil bli demontert på eiers bekostning.

§ 20. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 21. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

§ 22. Garasjeregler

Den enkelte seksjon har eksklusiv bruksrett til den garasjeplass som er tildelt bruksenheten. Salg av bruksrett til garasjeplass kan bare finne sted i forbindelse med salg av den seksjon garasjen tilhører.

Fremleie av garasjeplass kan kun skje til seksjonseiers beboere.

På den enkelte parkeringsplass er det lov å lagre inntil fire hjul/dekk, samt ski boks og takgrind. Brennbare væsker som spylevæske, olje og lignende kan IKKE lagres i garasjene.

Det samme gjelder for bilbatterier. Gjenstander som oppbevares ulovlig vil bli fjernet av vaktmester etter ordre fra styret.

Garasjeplasser opprinnelig reservert for gjesteparkering leies ut til beboere i sameiet. Søknad om disse plassene gjøres til styret.

Plassene kan ikke framleies. Leieforhold og bruk bestemmes av styret. Oppsigelsestiden er tre måneder regnet fra den første dagen i neste måned.

Det er ikke tillatt å koble elbil, lad bar hybridbil eller lignende elektrisk kjøretøy til seksjonseiers strømnett uten forutgående skriftlig samtykke fra styret. Installasjon av elektrisk anlegg med lade/kontaktpunkt som er dimensjonert for det aktuelle kjøretøyet må utføres av autorisert elektriker, etter at styret har godkjent den tekniske løsningen. Kostnader forbundet med installasjon, drift, vedlikehold og strømforbruk knyttet til slike anlegg må dekkes av den enkelte sameier.

Beboere/seksjonseiere som lader El-bil fra stikkontakt som ikke er montert spesielt for ladning av El-biler skal advares skriftlig om mislighold av sameiets vedtekter. Det gis en (1) ukes frist til å montere forskriftsmessig anlegg for ladning. Dersom ladningen fortsetter etter at fristen på en uke er løpt ut, vil sameiet demontere den aktuelle stikkontakten for seksjonseiers regning og risiko. Dersom ladningen likevel fortsetter uten forskriftsmessig anlegg skal det gis ny skriftlig advarsel om mislighold av vedtektene, og en ukes frist til å rette forholdet. Tredje gangs advarsel om mislighold vil bli behandlet som vesentlig mislighold etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39. (Pålegg om salg eller utkastelse.)

§ 23. Seksjonseiers vedlikeholds regler

Sist endret på årsmøtet 13.10.2021

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene fastsette vedlikeholds regler for eiendommen.

Den enkelte seksjonseiers ansvar

Se detaljer i vedtektene kapitel 5. Her kommer likevel noen punkter fra tidligere vedtekter.

Omfang

Den enkelte seksjonseier har ansvaret for vedlikeholdet inne i bruksenheten, av påbygg, lekestue/bod, piper/ pipeløp, gjerder og andre innretninger som er montert.

Bruk av ildsteder skal kun forekomme etter godkjennelse fra styret og myndigheter dersom endringer er blitt gjort.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, likeledes de elektriske ledninger til og med seksjonens sikrings boks og telekommunikasjonsledninger til og med seksjonens uttaks boks fra fellesnettet.

Seksjonseieren plikter å utføre vedlikeholdet på en håndverksmessig forsvarlig måte, i samsvar med gjeldende retningslinjer, normer, forskrifter og lover, samt sameienes vedtekter og øvrige regelverk.

Indre vedlikehold i egen bruksenhet, skal fullt ut og for egen regning, bekostes av den enkelte sameier.

Sikring av bruksenheten
Seksjonseieren plikter å sikre bruksenheten mot skader som kan oppstå på grunn av brann, vannlekkasjer, frost, elektriske feil og andre årsaker. Sikringen skal være utført i samsvar med gjeldende bestemmelser, HMS regler, forskrifter og sameienes egne bestemmelser.

Funksjonerende utstyr for varsling og slukking av brann skal være montert i bruksenheten.
For å unngå frostskader skal temperaturen i bruksenheten alltid være høyere enn 5 ºC.
Det er ikke tillatt å koble elektriske kjøkkenvifter til det mekaniske avtrekket for felles utluftingsanlegg i blokkene.

Det er ikke tillatt å dekke til eller fjerne opprinnelige ventilasjonsåpninger og inntaksventiler slik at anleggets virkemåte ødelegges, eller reduseres. Ventilasjonsåpningene skal være tilgjengelige for rensing og rengjøring av kanalene. Innretninger som sperrer for åpningene, skal demonteres.

Gjerder
Den enkelte seksjonseier plikter å vedlikeholde gjerder som tilhører bruksenheten.
Om vedlikehold ikke blir utført innen en fastsatt frist, eller en måned etter at det er gitt skriftlig pålegg, skal styret sørge for å få utført vedlikehold eller rivning av gjerdet for seksjonseiers regning og risiko.

Avløp
Den enkelte seksjonseier plikter å holde takrenner, avløpsrenner og terrasser fri for løv, kongler, barnåler og andre gjenstander som kan føre til at avløpet tilstoppes. I blokkene må spalten mellom terrassedekket og ytterveggen holdes åpen.

Påbygg og frittstående lekestue/bod og andre faste innretninger
Den enkelte seksjonseier plikter å utføre vedlikehold på tilbygg, påbygg og frittstående lekestue/bod som er oppført etter ferdigstillelse fra Selvaagbygg i 1979-80. Om pålagt endring og/eller vedlikehold ikke er utført innen den fristen styret har satt, skal styret sørge for at arbeidet blir utført for seksjonseiers regning og risiko.

Subsidiært kan styret bestemme at påbygg og frittstående lekestue/bod og andre innretninger som ikke er vedlikeholdt skal demonteres og fjernes for seksjonseiers regning og risiko.
Maksimal høyde på levegger inn mot nabo kan ikke overstige 1.8 meter.

RETNINGSLINJER FOR ENDRINGER AV BEBYGGELSEN OG / ELLER TOMTEN

Vedtatt på ordinært årsmøte 15.05.2019

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene fastsette endringer av disse reglene.

§ 1. Godkjenning av påbygg

Alle planløsninger skal forelegges styret før tegninger og nødvendige papirer oversendes bygningsmyndigheten for godkjenning. Planløsning ved utbygging av hus eller leiligheter skal være i samsvar med eksisterende tegninger for boligsameiet.

§ 2. Andre endringer som krever godkjenning av styret

- Endring av fasader.
- Vinduer som byttes til ny type eller størrelse regnes som fasadeendring
- Bytte av utgangsdører på blokker og inngangsdører til blokkleiligheter.
- Innglassing av terrassene på blokkene for å sikre et enhetlig preg.
- Gjerder med høyde opptil 80 cm rundt egen hage.
- Installasjon av varmepumper skal varsles til naboer og godkjennes av styret.

§ 3. Kostnader

Alle kostnader ved påbygg, frittstående lekestue/bod, innglassing av terrasser og andre innretninger, skal betales av den enkelte seksjonseier.

Dette gjelder også vedlikehold.

§ 4. Samtykke fra naboer

Beboerne i de enkelte og tilgrensende rekkehus eller blokkleiligheter, skal varsles om påbygg, frittstående lekestue/bod og andre innretninger som settes opp som kan være til sjenanse.

§ 5. Endringer som ikke krever godkjenning

Frittstående lekestue/bod

Én frittstående lekestue/bod kan settes opp av den enkelte uten godkjenning så sant naboene er varslet og boden/lekestuen ikke overstiger 5 kvm og høyden ikke er mer enn 2 meter.

Seksjonseiere kan klage til styret over tiltaket dersom man mener at det strider mot seksjonseiers vedtekter og regler, bygningsloven eller eierseksjonslovens bestemmelser.

Bytte av utgangsdør på rekkehus

Bytte av utgangsdør innen samme størrelse på småhus regnes ikke som fasadeendring.

Oppsett av markiser

Den enkelte seksjonseier kan selv velge markisetype. Seksjonseiere oppfordres imidlertid til å finne felles løsninger for fargevalg og type i den enkelte blokk og rekkehus for en enhetlig fasade.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25
Selskapsnummer: 2947 **Selskapsnavn:** ØVRE PRINSDALSBRÅTEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for ØVRE PRINSDALSBRÅTEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 971275553
Møtet ble avholdt 29. april kl. 19:00, Hauketo/ Prinsdal kirke..

Antall stemmeberettigede som deltok: 51
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Torkild Strandvik som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteleder velges i det fysiske møtet.
>
> ✓ **Vedtatt. Torkild Strandvik er valgt som møteleder.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet blir registrert ved oppmøtet og møteleder anbefaler at årsmøtet godtar denne registreringen.

> **Forslag til vedtak:**
> Blir ordnet i det fysiske møtet.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at Stine Veiberg fra OBOS fører protokollen og at protokollvitne velges i det fysiske møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Velges i det fysiske møtet.
>
> ✓ **Vedtatt. Stine Veiberg fra OBOS er protokollfører.**
> **Kari Irene Helgeton Rykhus og Sander Lund er valgt som protokollvitner.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap 2024

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 310 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 310 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Nytt punkt i Husordensreglene - §24 Pergola

§ 20. Pergola

Retningslinjer for oppsett av pergola.

a) Seksjonseier må innhente skriftlig uttalelse fra tilstøtende naboer før søknad sendes til styret.

b) Pergolaen skal harmonere med bygningsmassen forøvrig med tanke på takkonstruksjoner og lignende.

c) Pergolaen med tak kan maks ha et takareal på 12m²

d) Det skal benyttes kvalitetsmateriell i oppsett av pergola. Impregnert trematerieIl og dersom overbygd tak så skal det benyttes materialer bygd for formålet og av god kvalitet.

e) Pergolaen i sin helhet skal beises i tilhørende boenhets farger så snart som mulig.

f) Vedlikeholdsansvar for pergola ligger til seksjonseier som plikter å holde denne i god stand.

g) Denne paragrafen gis tilbakevirkende kraft for tidligere ikke omsøkte pergolaer som er oppført. Disse må omsøkes og tilpasses retningslinjene i denne paragrafen for å være lovlig satt opp.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Mye diskusjoner. Det ble stemt over om å endre pkt. c) til å være 15 kvm istedenfor 12 kvm. Det fikk ikke flertall. Etterpå ble forslaget slik det står stemt over. Det ble ikke vedtatt. Men flertallet ønsket en komite som skal se nærmere på saken og legge den frem på et nytt ekstra ordinært årsmøte for ny avstemming.**

8. Nye husordensregler

Styret har sett gjennom husordensreglene og har oppdatert de i en nyere mal. Før var husordensreglene endel av vedtektene. Nå foreslår styret egne husordensregler.

Endringer i husordensreglene krever alminnelig flertall (50% av avgitte stemmer).

På ekstra ordinært årsmøte i november 2024 ble nye vedtekter vedtatt, men ikke husordensreglene. Protokollen fra november 2024 sier: *Vedtar husordensregler som de var. Styret må komme tilbake på katte hold. OBOS må gjennomgå reglene på nyt, da det ser ut som ting er fjernet.*

Styret har sett nærmere på husordensreglene og mener at dette er ivaretatt også i de nye husordensreglene og vedtektene. Katter er ikke spesifisert, men går under dyrehold.

Vedtektene pkt. 3-2(2): Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Husordensreglene § 9:
Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som
1. gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Forslag til vedtak:
Styret oppfordrer møtet til å vedta de nye husordensreglene.

✓ **Vedtatt. Det ble lagt inn følgende som ved en feil ikke var tatt med fra de gamle husordensreglene:**
§7 Bruk av grill - Gjelder kun blokkene
§19 Montering av varmepumpe hadde f) falt ut. Ble lagt inn.
f) Kravet til støy gjelder også åpent vindu.

9. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem Olav Arild Næss er ikke på valg.
Heller ikke varamedlemmene Marie Kvendset og Janne Reitan.

Disse 3 ble valgt for 2 år på fjorårets møte.

Valgkomiteens innstilling er lagt inn. Valgkomiteen har bestått av Torild Christine S Jacobsen og Sandra Gabriella Utheim Rykhus

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Torkild Strandvik

Følgende stilte til valg:
Torkild Strandvik

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:

Ingar Jensen

Følgende stilte til valg:
Ingar Jensen

Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:
Randi Bentzen
Martine Svendsen-Gangmark

Seksjonseier Zakaria Eide Ahmed ønsket en plass som styremedlem. Det ble stemt over om styret skulle utvides til 6 stk. Det ble nedstemt pga ønsket om oddetall i styret.

Følgende stilte til valg:
Randi Bentzen
Martine Svendsen-Gangmark

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Velges i det fysiske møtet

Ingen på årsmøtet ønsket å stille i valgkomiteen. Det ble derfor enighet om at styret kan velge valgkomite.

Følgende stilte til valg:
Velges i det fysiske møtet

Møtet ble avsluttet kl. 21:30,

Protokollen ble signert av:
Møteleder: Torkild Strandvik /sign/
Protokollfører: Stine Veiberg /sign/
Protokollvitne: Kari Irene Helgeton Rykhus /sign/ og Sander Lund /sign/

Det nye styret består av følgende:
Styreleder: TorkildStrandvik, Trygve Strømbergs Vei 30 C, 2025-2026
Styremedlem: IngarJensen, Trygve Strømbergs Vei 13 A, 2025-2026
Styremedlem: Olav Arild Næss, Trygve Strømbergs Vei 24 A, 2024-2026
Styremedlem: RandiBentzen, Trygve Strømbergs Vei 37 A, 2025-2027
Styremedlem: MartineSvendsen-Gangmark, Trygve Strømbergs Vei 18 D, 2025-2027
Varamedlem: Marie Kvendset, Trygve Strømbergs Vei 5 B, 2024-2026
Varamedlem: Janne Reitan, Trygve Strømbergs Vei 42 A, 2024-2026

HUSORDENSREGLER
For
Øvre Prinsdalsbråten boligsameie,
org. nr. 971 275 553

Vedtatt på ordinært årsmøte 29.04.2025 og erstatter tidligere husordensregler

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

Ordensreglene gjelder inne og ute, på lekeplasser, i hagearealer, på eiendommen for øvrig og på eiendommens nærliggende områder.

Klager over brudd på ordensreglene, eller handlinger og opptreden som er i strid med vedtektene, eierseksjonsloven eller annen lov, bør så langt det er mulig, tas opp direkte med den eller de det gjelder.

Dersom dette ikke fører frem kan skriftlig klage sendes styret, som legger klagen fram for forretningsfører / jurist.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

På hverdager, søn- og helligdager skal det være ro i sameiet etter kl. 2200, lørdager fra kl. 2300. På hverdager skal det være ro fram til kl. 0700, lørdager, søn- og helligdager fram til kl.1000.

Særlig støyende aktiviteter skal være avsluttet senest kl. 2000 på hverdager, kl. 1800 på lørdager og er ikke tillatt på søn- og helligdager.

Andre tider kan avtales særskilt med alle som blir berørt.

Private fester og andre tilstelninger som kan føre til at roen forstyrres, skal varsles til alle som kan bli berørt.

Trampoliner kan brukes fra kl. 1000 om morgenen til kl. 1900 om kvelden.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

For å redusere muligheten for sykdom, smitte og lukt skal husholdningsavfall pakkes forsvarlig i plastposer før det kastes i avfalls container merket med RESTAVFALL. Grønne plastposer for matavfall utleveres gratis hos alle matbutikker i Oslo. Det samme gjelder for lilla plastposer som brukes til plastavfall.

Husholdningsavfall, matrester og liknende skal ikke kastes eller etterlates på eiendommen eller nærmiljøet for øvrig. Husholdningsavfall skal heller ikke kastes i søppelkasser i garasjene, eller plasseres ved siden av søppelkassene.

Papp og papir skal kastes i egen container merket for dette.

Glassflasker og hermetikkbokser av metall skal kastes i egen container som er plassert utenfor vår eiendom.

Annet avfall som for eksempel skarpe gjenstander, maling og andre kjemikalier, lyspærer, batterier og annet farlig avfall skal leveres på et avfallsmottak eller annet sted som håndterer spesialavfall.

Den enkelte seksjonseier / beboer har ansvaret for at avfall som ikke er husholdningsavfall blir kastet på en forsvarlig måte.

Den enkelte seksjonseier / beboer plikter selv å sørge for at kasserte gjenstander som møbler, hvitevarer, senger, madrasser, oppusnings rester etc. bringes til et avfallsmottak som tar imot slike gjenstander.

Lagring på terrasser, balkonger, i hager og eiendommen for øvrig er ikke tillatt.

Ved behov for transport kan vaktmester kontaktes for nærmere avtale. Den enkelte må selv betale for transport og leveransen ved avfallsmottaket.

Avfall som ikke fjernes på oppfordring fra styret eller forretningsfører vil bli fjernet for seksjonseiers regning.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 7. Bruk av grill – Gjelder kun blokkene

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 8. Bruk av avløp og WC

Vasker og avløp skal bare benyttes til vann og det formålet innretningen er installert for. Det er ikke tillatt med avfallskvern i vasker. WC må bare benyttes til formålet. Kun vanlig toalettpapir skal brukes. Andre substanser skal ikke tømmes i avløp, vask eller WC.

§ 9. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§ 10. Kjøring og parkering på eiendommen.

Kjøring og parkering med motoriserte kjøretøyer på eiendommen er ikke tillatt.

Nødvendig kjøring for renovasjon, vaktmestertjenester, håndverkere i tjeneste, utrykningskjøretøy, samt transport av bevegelseshemmede og kjøring for å laste / losse bagasje og gjenstander er tillatt.

Ved kjøring innenfor bommene og i garasjene skal hastigheten ikke være høyere enn 10 km/t.

Bilvask og reparasjon av bil på eiendommen er ikke tillatt.

§ 11. Lekeapparater

Større lekeapparater inklusive trampoliner som ønskes montert / plassert på eiendommen krever godkjenning av styret.

§ 12. Antenner

Skjermende kabler må benyttes til fellesantenne anlegget.

Montering av utendørs parabolantenne er ikke tillatt uten godkjennelse fra styret.

§ 13. Fyrverkeri

Bruk av fyrverkeri er bare tillatt på ballplassen og i rundkjøringen. Den enkelte plikter å rydde opp søppel og rester etter fyrverkeriet.

§ 14. Ballspill

Fotballsparking og annet ballspill skal foregå på ballplassen og er ikke tillatt andre steder på eiendommen.

§ 15. Renhold etter barn og voksne

Foreldre og foresatte plikter å gjøre rent etter barna dersom de griser til gjerder, dører, vinduer, vegger, ganger, trapper og liknende.

§ 16. Oppganger og trapperom i blokkene

Barnevogner, sportsutstyr, sykler, leker, ski, kjelker og liknende skal ikke plasseres slik at de hindrer adgang til dører, trapper, korridorer, fellesrom og boder.

Sko og støvelstativer, kommoder og liknende kan av brannvernmessige årsaker ikke plasseres i korridorene utenfor døren til leilighetene.

Gjenstander kan ikke lagres under trappene i trappeoppgangene. Lek og opphold i oppgangene er ikke tillatt. Dørene til oppgangene skal holdes låst.

§ 17. Fellesrom / bod i blokkene

Seksjonseierne / leietakerne i hver oppgang skal holde fellesrom rene og ryddig. Rengjøring kan utføres i forbindelse med Rusken.

Dører til fellesrom skal holdes låst.

§ 18. Prydbusker, hekker og trær.

Hekker og prydbusker som er plassert mot veier, nabotomter, lekeplasser og stikkveier kan ikke være høyere enn 2 meter, men inntil 2,5 meter ved skrånende terreng. Andre trær og hekkelignende vekster som er til sjenanse for naboer eller skjermer solen, kan ikke være høyere enn 2,5 meter.

I hager opparbeidet som privat grunn tilhørende boenhet, plikter seksjonseier å besørge normalt vedlikehold gjennom rydding og klipping av plen. Dersom dette ikke utføres av seksjonseier så vil dette kunne bli besørget for seksjonseiers regning. Det samme gjelder også områder utenfor gjerder, men som fortsatt vil være å anse for tilhørende en gjeldende boenhet.

Det er ikke lov å ha trær og prydbusker som overstiger 1,5 meter i terrasse- og balkongkasser.

Seksjonseierne plikter å beskjære alle vekster slik at de ikke henger over kjørevei, andre hagearealer, innsnevrer kjøreveien eller er til ulempe for søppelbiler og annen transport av veiene.

Vekster som ikke beskjæres vil bli beskåret for seksjonseiers regning.

Seksjonseierne plikter å besørge vedlikehold av vekster gjennom rydding og luking i balkongkassene tilhørende leilighetene i blokkene.

Rømningsveier skal ikke sperres av beplantning.

§ 19. Montering av varmepumpe.

Retningslinjer for montering av varmepumper:

a) Seksjonseier må innhente skriftlig uttalelser fra tilstøtende naboer før søknad sendes til styret.

b) Installasjon av varmepumpe skal utføres av fagfolk.

c) Det skal velges en så støysvak varmepumpe som mulig, maks 46dB.

d) Seksjonseieren er ansvarlig for at varmepumpen ikke genererer støy som overstiger byggeforskriftens krav på 32dB i oppholdsrom hos nabo.

e) Dersom det ved måling viser seg at varmepumpen gir støy over denne verdien, er eier ansvarlig for å gjennomføre tiltak for å redusere støyen til under denne grenseverdien.

f) Kravet til støy gjelder også åpent vindu.

g) Utedelen av pumpen skal plasseres frittstående i stativ på seksjonseiers balkong / terrasse, eventuelt veggmonteres, men ikke slik at den er unødvendig synlig og til sjenanse for naboer.

h) Varmepumpen må monteres med vibrasjonsdempende braketter. Den skal ikke monteres på murvegger.

i) Dersom kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen, må dette ledes vekk på en forsvarligmåte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende.

j) Avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for at de tettes ved ising.

k) Kondensvann fra innedelen må ledes ut av boligen på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl, spesielt dersom varmepumpen brukes som aircondition om sommeren.

l) Det må tegnes en serviceavtale på varmepumpen.

m) Eventuelle rør og ledninger som synes for allmennheten skal kles inn i treverk som males i husets farger.

n) Seksjonseieren er ansvarlig for at rør og ledninger gjennom yttervegg gjøres tett slik at fuktskader etc. ikke oppstår.

o) Ved salg av eierseksjonen med varmepumpe forplikter selger seg til å gjøre ny eier kjent med vilkårene for varmepumpeinstallasjonen.

p) Alle kostnader til utbedring og skader eller ekstra vedlikehold som kan tilskrives varmepumpen eller installasjonen av denne skal dekkes av seksjonseier. Dette gjelder også skader eller lignende som oppstår etter at varmepumpen er fjernet.

q) Demontering og remontering av utedelen i forbindelse med rehabilitering / oppussing av fasader bekostes av seksjonseier.

r) Før montering må det sendes en skiftlig søknad til styret. Det er ikke lov til å montere varmepumpen før man har fått tilbakemelding fra styret. Søknaden skal inneholde følgende: At naboer er varslet, Utvendig støynivå (dB), Leverandør, Utvendige mål, Forslag til plassering.

s) Etter at styret har godkjent oppsetting av varmepumpen og den er installert, må underskrevet serviceavtale fremlegges styret.

t) Varmepumper som blir montert i strid med disse reglene vil bli demontert på eiers bekostning.

§ 20. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 21. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

§ 22. Garasjeregler

Den enkelte seksjon har eksklusiv bruksrett til den garasjeplass som er tildelt bruksenheten. Salg av bruksrett til garasjeplass kan bare finne sted i forbindelse med salg av den seksjon garasjen tilhører.

Fremleie av garasjeplass kan kun skje til seksjonseiers beboere.

På den enkelte parkeringsplass er det lov å lagre inntil fire hjul/dekk, samt ski boks og takgrind. Brennbare væsker som spylevæske, olje og lignende kan IKKE lagres i garasjene.

Det samme gjelder for bilbatterier. Gjenstander som oppbevares ulovlig vil bli fjernet av vaktmester etter ordre fra styret.

Garasjeplasser opprinnelig reservert for gjesteparkering leies ut til beboere i sameiet. Søknad om disse plassene gjøres til styret.

Plassene kan ikke framleies. Leieforhold og bruk bestemmes av styret. Oppsigelsestiden er tre måneder regnet fra den første dagen i neste måned.

Det er ikke tillatt å koble elbil, lad bar hybridbil eller lignende elektrisk kjøretøy til seksjonseiers strømnett uten forutgående skriftlig samtykke fra styret. Installasjon av elektrisk anlegg med lade/kontaktpunkt som er dimensjonert for det aktuelle kjøretøyet må utføres av autorisert elektriker, etter at styret har godkjent den tekniske løsningen. Kostnader forbundet med installasjon, drift, vedlikehold og strømforbruk knyttet til slike anlegg må dekkes av den enkelte sameier.

Beboere/seksjonseiere som lader El-bil fra stikkontakt som ikke er montert spesielt for ladning av El-biler skal advares skriftlig om mislighold av sameiets vedtekter. Det gis en (1) ukes frist til å montere forskriftsmessig anlegg for ladning. Dersom ladningen fortsetter etter at fristen på en uke er løpt ut, vil sameiet demontere den aktuelle stikkontakten for seksjonseiers regning og risiko. Dersom ladningen likevel fortsetter uten forskriftsmessig anlegg skal det gis ny skriftlig advarsel om mislighold av vedtektene, og en ukes frist til å

rette forholdet. Tredje gangs advarsel om mislighold vil bli behandlet som vesentlig mislighold etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39. (Pålegg om salg eller utkastelse.)

§ 23. Seksjonseiers vedlikeholds regler

Sist endret på årsmøtet 13.10.2021
Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene fastsette vedlikeholds regler for eiendommen.

Den enkelte seksjonseiers ansvar

Se detaljer i vedtektene kapitel 5. Her kommer likevel noen punkter fra tidligere vedtekter.

Omfang

Den enkelte seksjonseier har ansvaret for vedlikeholdet inne i bruksenheten, av påbygg, lekestue/bod, piper/ pipeløp, gjerder og andre innretninger som er montert.

Bruk av ildsteder skal kun forekomme etter godkjennelse fra styret og myndigheter dersom endringer er blitt gjort.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, likeledes de elektriske ledninger til og med seksjonens sikrings boks og telekommunikasjonsledninger til og med seksjonens uttaks boks fra fellesnettet.

Seksjonseieren plikter å utføre vedlikeholdet på en håndverksmessig forsvarlig måte, i samsvar med gjeldende retningslinjer, normer, forskrifter og lover, samt sameienes vedtekter og øvrige regelverk.

Indre vedlikehold i egen bruksenhet, skal fullt ut og for egen regning, bekostes av den enkelte sameier.

Sikring av bruksenheten

Seksjonseieren plikter å sikre bruksenheten mot skader som kan oppstå på grunn av brann, vannlekkasjer, frost, elektriske feil og andre årsaker. Sikringen skal være utført i samsvar med gjeldende bestemmelser, HMS regler, forskrifter og sameienes egne bestemmelser.

Funksjonerende utstyr for varsling og slukking av brann skal være montert i bruksenheten.
For å unngå frostskader skal temperaturen i bruksenheten alltid være høyere enn 5 ºC.
Det er ikke tillatt å koble elektriske kjøkkenvifter til det mekaniske avtrekket for felles utluftingsanlegg i blokkene.

Det er ikke tillatt å dekke til eller fjerne opprinnelige ventilasjonsåpninger og inntaksventiler slik at anleggets virkemåte ødelegges, eller reduseres. Ventilasjonsåpningene skal være tilgjengelige for rensing og rengjøring av kanalene. Innretninger som sperrer for åpningene, skal demonteres.

Gjerder

Den enkelte seksjonseier plikter å vedlikeholde gjerder som tilhører bruksenheten.
Om vedlikehold ikke blir utført innen en fastsatt frist, eller en måned etter at det er gitt skriftlig pålegg, skal styret sørge for å få utført vedlikehold eller rivning av gjerdet for seksjonseiers regning og risiko.

Avløp

Den enkelte seksjonseier plikter å holde takrenner, avløpsrenner og terrasser fri for løv, kongler, barnåler og andre gjenstander som kan føre til at avløpet tilstoppes. I blokkene må spalten mellom terrassedekket og ytterveggen holdes åpen.

Påbygg og frittstående lekestue/bod og andre faste innretninger
Den enkelte seksjonseier plikter å utføre vedlikehold på tilbygg, påbygg og frittstående lekestue/bod som er oppført etter ferdigstillelse fra Selvaagbygg i 1979-80. Om pålagt endring og/eller vedlikehold ikke er utført innen den fristen styret har satt, skal styret sørge for at arbeidet blir utført for seksjonseiers regning og risiko.

Subsidiært kan styret bestemme at påbygg og frittstående lekestue/bod og andre innretninger som ikke er vedlikeholdt skal demonteres og fjernes for seksjonseiers regning og risiko.
Maksimal høyde på levegger inn mot nabo kan ikke overstige 1.8 meter.

RETNINGSLINJER FOR ENDRINGER AV BEBYGGELSEN OG / ELLER TOMTEN

Vedtatt på ordinært årsmøte 15.05.2019

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene fastsette endringer av disse reglene.

§ 1. Godkjenning av påbygg

Alle planløsninger skal forelegges styret før tegninger og nødvendige papirer oversendes bygningsmyndigheten for godkjenning. Planløsning ved utbygging av hus eller leiligheter skal være i samsvar med eksisterende tegninger for boligsameiet.

§ 2. Andre endringer som krever godkjenning av styret

- Endring av fasader.
- Vinduer som byttes til ny type eller størrelse regnes som fasadeendring
- Bytte av utgangsdører på blokker og inngangsdører til blokkleiligheter.
- Innglassing av terrassene på blokkene for å sikre et enhetlig preg.
- Gjerder med høyde opptil 80 cm rundt egen hage.
- Installasjon av varmepumper skal varsles til naboer og godkjennes av styret.

§ 3. Kostnader

Alle kostnader ved påbygg, frittstående lekestue/bod, innglassing av terrasser og andre innretninger, skal betales av den enkelte seksjonseier.

Dette gjelder også vedlikehold.

§ 4. Samtykke fra naboer

Beboerne i de enkelte og tilgrensende rekkehus eller blokkleiligheter, skal varsles om påbygg, frittstående lekestue/bod og andre innretninger som settes opp som kan være til sjenanse.

§ 5. Endringer som ikke krever godkjenning

Frittstående lekestue/bod

Én frittstående lekestue/bod kan settes opp av den enkelte uten godkjenning så sant naboene er varslet og boden/lekestuen ikke overstiger 5 kvm og høyden ikke er mer enn 2 meter.

Seksjonseiere kan klage til styret over tiltaket dersom man mener at det strider mot seksjonseiers vedtekter og regler, bygningsloven eller eierseksjonslovens bestemmelser.

Bytte av utgangsdør på rekkehus

Bytte av utgangsdør innen samme størrelse på småhus regnes ikke som fasadeendring.

Oppsett av markiser

Den enkelte seksjonseier kan selv velge markisetype. Seksjonseiere oppfordres imidlertid til å finne felles løsninger for fargevalg og type i den enkelte blokk og rekkehus for en enhetlig fasade.

V E D T E K T E R

for

Øvre Prinsdalsbråten boligsameie,
org. nr. 971 275 553

Vedtektene ble behandlet og godkjent på ekstra ordinært årsmøte 27.11.2024 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 13.01.2021

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Øvre Prinsdalsbråten boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 24.09.1984.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiene består av til sammen 162 boligseksjoner.
84 seksjoner på eiendommen gnr. 188, bnr. 15 i Oslo kommune.
78 seksjoner på eiendommen gnr. 188, bnr. 16 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Boder
- Parkeringsplasser (i garasjeanlegg)
- Uteområde ved seksjoner

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

BESKYTTET

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

BESKYTTET

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Rett til bruk av garasjer

(1) Enkelte seksjoner har midlertidig enerett til parkeringsplass på fellesareal i garasjeanlegg.

(2) Det fremgår av egen liste hvilke plasser som disponeres av de enkelte seksjoner. Listen følger som vedlegg til vedtektene. Ajourhold av liste anses ikke som vedtektsendring og kan utføres av styret/forretningsfører. Det er 162 garasjeplasser som seksjonseiere har bruksrett til (nummerert spesifikk plass). Det er 21 garasjeplasser som eies av sameiet og som leies ut. Det er 8 utvendige plasser som er til gjester.

(3) Den innbyrdes fordeling av plasser kan endres av styret.

(5) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i seksjonssameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-2 Vedlikehold

Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

4-3 Kostnadsfordeling

Sameierne som har rett til parkeringsplass, dekker kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av plassene. Kostnadene fordeles mellom rettighetshaverne med likt beløp pr plass.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av seksjonseierne i fellesskap.

(2) Styret kan leie ut parkeringsplasser på sameiets fellesareal til seksjonseiere som ikke selv har bruksrett til en plass.
(3) Det er utarbeidet egne regler i husordensreglene §22 for leie av parkeringsplass som regulerer tildeling, bruk, leie, oppsigelse med mer. Det er nå praktisert 1 mnd oppsigelse på

BESKYTTET

utleieplasser og en venteliste som styret håndterer. Styret fordeler plasser etter venteliste. Styret setter prisen. Per nå kr 600.

(4) Den enkelte leier av parkeringsplass kan ikke fremleie parkeringsplassen til andre.

4-3 Vedlikeholdsansvar
Sameiet har ansvar for vedlikehold av parkeringsplassene.

4-4 Kostnadsfordeling
Den som disponerer parkeringsplass, betaler månedlig leie til sameiet. Leien fastsettes av styret, og skal minimum dekke de faktiske kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

BESKYTTET

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) lekestue, bod, gjerder og andre innretninger som seksjonseier har montert

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

BESKYTTET

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader forbundet med renhold og matteskifte i blokkene blir fordelt likt på seksjonene i blokkene.

BESKYTTET

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

BESKYTTET

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 2 til 6 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.
Det bør tilstrebes å ha oddetall i styret pga stemmegivning.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte 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 alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

BESKYTTET

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) 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 årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 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.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

BESKYTTET

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet 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.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

BESKYTTET

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

BESKYTTET

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

BESKYTTET

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

11-5 Overvåking

Styret har rett til å igangsette overvåking av seksjonseiers fellesområder gjennom oppsetting og drift av videokameraer eller lignede, dersom dette anses nødvendig for å

BESKYTTET

unngå/forebygge innbrudd, skadeverk eller annen kriminell handling på seksjonseiers eiendom.

Overvåkingen skal gjennomføres i henhold til de regler som følger av Datatilsynets retningslinjer for kameraovervåkning.

11-6 Krav til kommunikasjon
Styret har en svarfrist på henvendelser som er sendt til styremailen og VIBBO på 7 dager.

Saksbehandlingstiden på søknader skal ikke overstige en 30 dager.

Alle henvendelser skal registreres i et saksbehandlingssystem som sikrer oppfølging på en enkel måte og som sikrer mot forglemmelse.

BESKYTTET

enova

Energiattest



Adresse **Trygve Strømbergs vei 19B, 1263 OSLO**	
Dato for energimerking **21.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-284357**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80815042**
Gårdsnummer **188**	Bruksnummer **16**
Seksjonsnummer **71**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1979**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **97,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **97,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

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 **271,66 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **271,66 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **26 351 kWh**

Trygve Strømbergs vei 19B, 1263 OSLO

Tiltak

Tiltak 1: Skifte til 3lags vinduer

Skifte til 3lags vinduer

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Småhus
Bygningstype	Enebolig
Byggeår	1979
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	Energiregler 2016
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.0.34.08
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	Obos Prosjekt
Beregningsdato	21.04.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	Oslo
Klimakorreksjonsfaktor	1.00
Årsmiddeltemperatur	7.30 °C

Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene

Annet:

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	85,49 m²
Areal tak	48,50 m²
Areal gulv	48,50 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11,61 m²
Oppvarmet BRA	97,00 m²
Oppvarmet luftvolum	223,10 m³
U-verdi for yttervegger	0,66 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,60 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,44 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,97 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	85,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	7,00 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	2,08 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,54 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,52 kWh/(m²·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	25,09 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	0,00 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	1,00	100,00 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		80,00 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,00 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		19,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting
Levert Elektrisitet	1,00	130,00	0,80	1,00
Fast biobrensel	0,37	0,00	0,00	0,37
Flytende biobrensel	0,37	0,00	0,00	0,37
Biobrensel i gassform	0,37	0,00	0,00	0,37
Fast fossilt brensel	0,37	0,00	0,00	2,70
Flytende fossilt brensel	2,70	0,00	0,00	2,70
Fossilt brensel i gassform	1,90	0,00	0,00	1,90
Fjernvarme	0,43	0,00	0,00	0,43
Fjernkjøling	0,37	0,00	0,00	0,37
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	1,00	0,00

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall ($W/m^2 \cdot K$)
1	Vegger	0,58
2	Tak	0,30
3	Gulv	0,22
4	Vinduer og dører	0,14
5	Kuldebroer	0,09
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**1,34**
6	Infiltrasjon	0,08
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**1,42**
7	Ventilasjon	0,69
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**2,10**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1a Romoppvarming	200,73	0,00	200,73	1,00	200,73
1b Ventilasjonsvarme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Varmtvann	25,09	9,29	34,38	1,00	34,41
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	7,59	0,00	7,59	1,00	7,59
4b Pumper	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,53	0,00	17,53	1,00	17,53
Totalt	**262,34**	**9,29**	**271,63**	**-**	**271,66**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	**kWh/(m²·år)**
Levert energi	1 Levert elektrisitet	26 351	271,66
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	0	0,00
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**26 351**	**271,66**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**26 351**	**272**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	**kWh/år**	**kWh/(m²·år)**
1 El-spesifikke energiposter	3 543	36,52
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	19 471	200,73
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	3 337	34,41
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**26 351**	**271,66**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**26 351**	**271,66**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	271,66	1,00	271,66
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**271,66**		**271,66**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	271,66 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

Trygve Strømbergs vei 19B

Nabolaget Øvre Prinsdal - vurdert av 97 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Prinsdal skole (1-7 kl.) 380 elever, 17 klasser	20 min 1.6 km
Toppåsen skole (1-7 kl.) 276 elever, 17 klasser	21 min 1.7 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 340 elever, 30 klasser	23 min 1.8 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	10 min 5.9 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	16 min 8.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Tårnåsen aktivitetssenter - Nordre..12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Høyås Linje 81, 81N	9 min 0.6 km
Kolbotn stasjon Linje L2, L2x	5 min 2.6 km
Ljabru Linje 13, 19	8 min 4.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 12.3 km
Oslo Gardermoen	50 min

BARNEHAGER

Prinsdalsbråten barnehage (1-5 år) 48 barn	8 min 0.6 km
Gimleveien barnehage (1-5 år) 63 barn	17 min 1.2 km
Augestad barnehage (1-5 år) 41 barn	16 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kolbotn	11 min
Kiwi Prinsdal	16 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Sofiemyrsenteret	5 min
Vitusapotek Prinsdal	17 min
Kolbotn Vinmonopol	6 min

SPORT

Ares vei ballplass	9 min
Dalsveien ballplass - balløkke	15 min
SATS Kolbotn	5 min
Mudo Oppegård	5 min

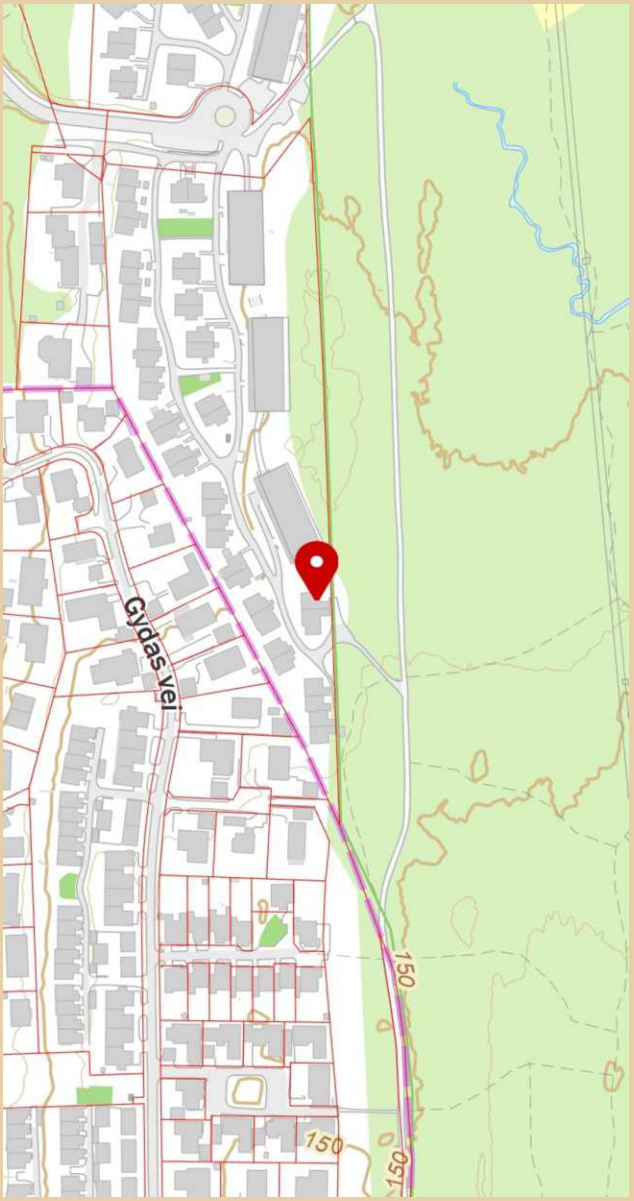
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Gateparkering
Lett 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Daniel Tran
TRYGVE STRØMBERGS VEI 19B

Dato: 15.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530524
9127307

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.188 BNR. 16

Vi viser til bestilling av 20260414 for TRYGVE STRØMBERGS VEI 19B.

GNR. 188 BNR. 16

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.12.1978.

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

19943 m²

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

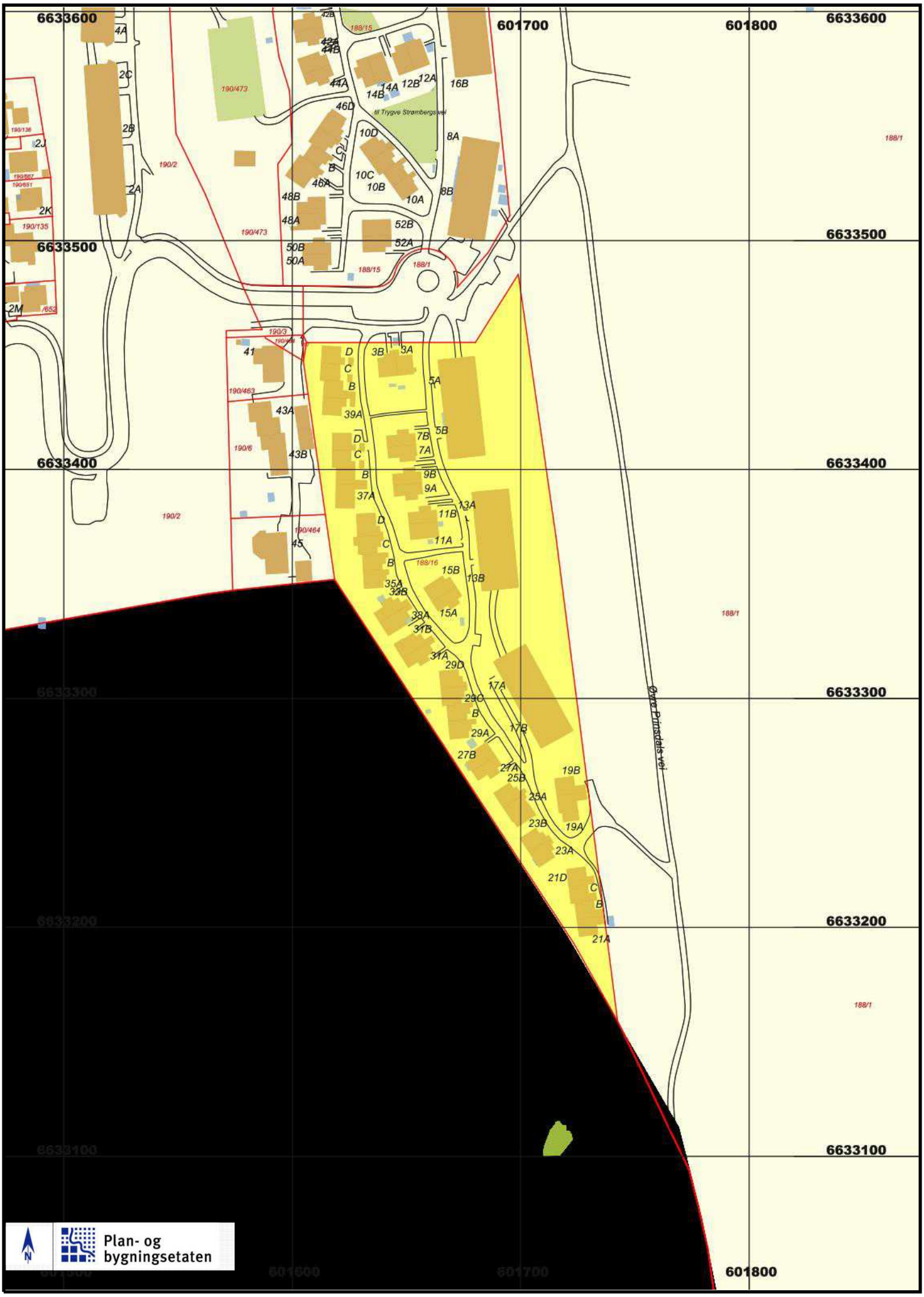
Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


6633600
601700
601800
6633500
6633400
6633300
6633200
6633100
Øvre Prinsdals vei
Plan- og bygningsetaten

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
Gundersen og Sollie	
G. nr. b. nr. Matr nr	Arbeidssted (arb)
188 / 16	Trygve Strømsbergsv. 19

Veranda 86/2862

Ferdigbesiktigelse 27/7-90

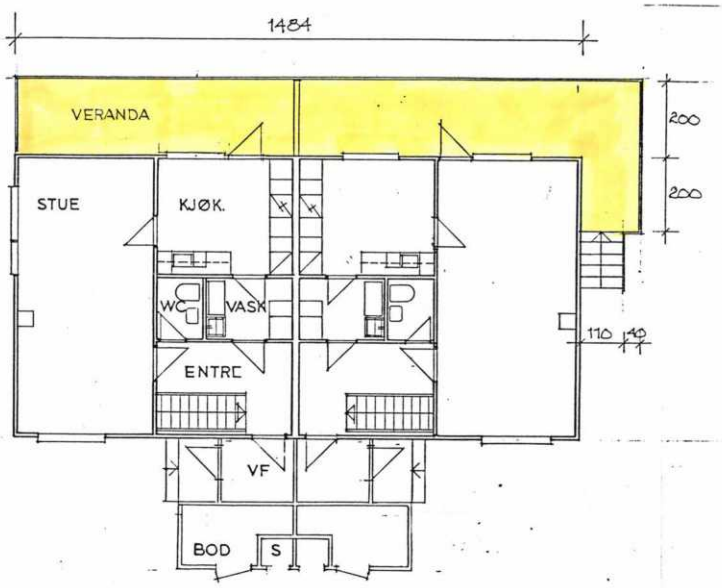
Arbeidet er ferdig utført iht. innsendte tegninger

Kan godkjennes.
30-7-90. /Lundh

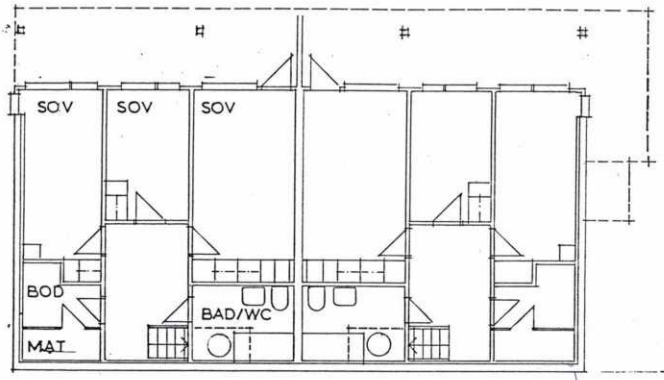
Oslo, den 27/7-90

Inger Maire Eldøy
Underskrift

Skj. C-11. Andvord.



PLAN 1.ETG.



PLAN U.ETG.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
18 JUNI 1986

TRYGVE STRØMBERGSVEI 19A-19B 1263 OSLO 12 GNR BNR 188 / 16	MÅL 1:100
PLANER	DATO: 02 06 86
ARKITEKT MNAL LISBETH FIGUR AXEL BRINCKSVEI 16 · OSLO 6 TLF. 27 33 46	TEGN.NR. 77-02

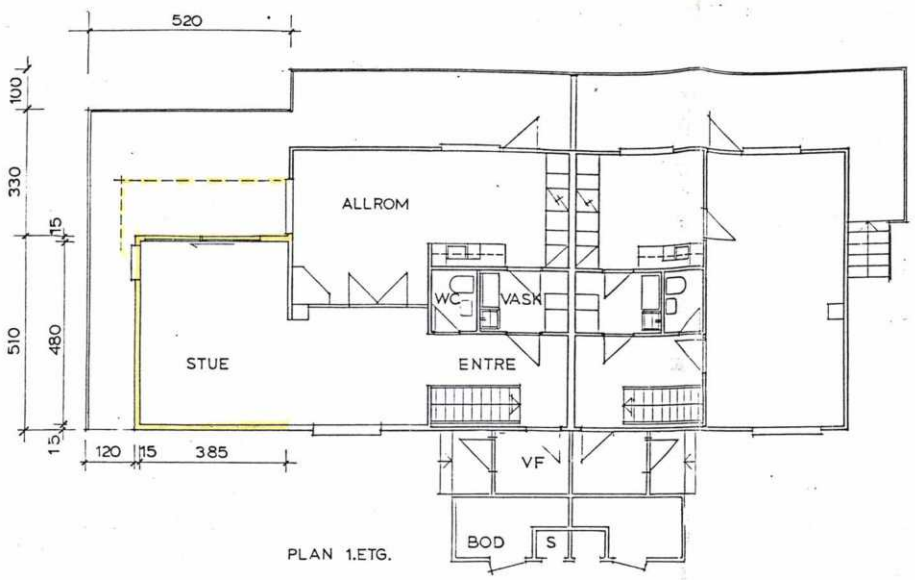
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	207482
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	16.04.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	TRYGVE STRØMBERGS VEI 19B
Postadresse:	1263 OSLO
Matrikkel:	0301-188/16

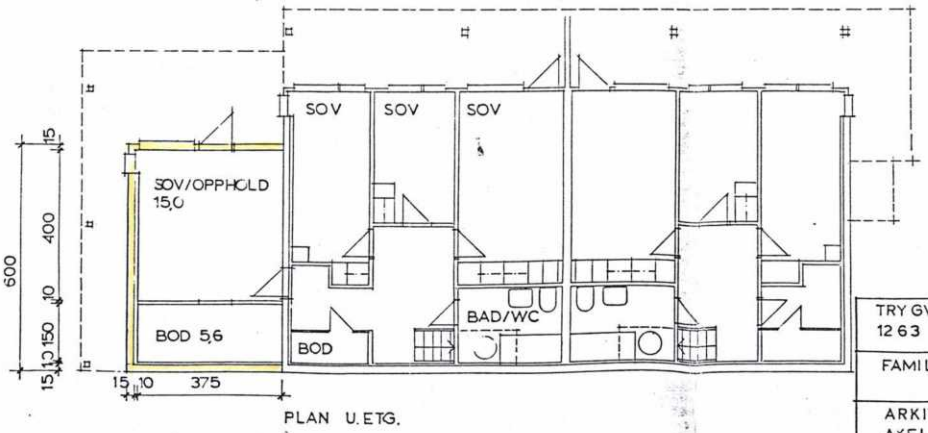
Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 207482

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA



PLAN 1.ETG.



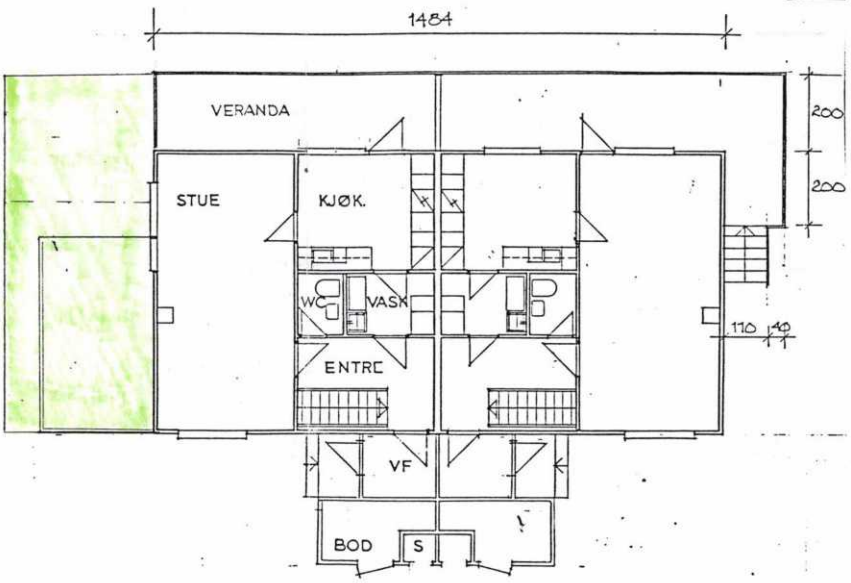
PLAN U.ETG.

TRYGVE STRØMBERGS VEI 19A 1263 OSLO 12 GNR/BNR 188/16	MÅL 1:100
FAMILIEN GUNDERSEN PLANER	DATO 08.11. 86.
ARKITEKT MNAL LISBETH FIGUR AXEL BRINCKS VEI 16 · OSLO 6 tlf 27 33 46	TEGN. NR. 78-02

Trygve Stabenfeldts vei 19A

Vi har utbygging med forenklet bygge tillatelse. Vil bli søkt om høsten 1986. Ut ført våren 1987

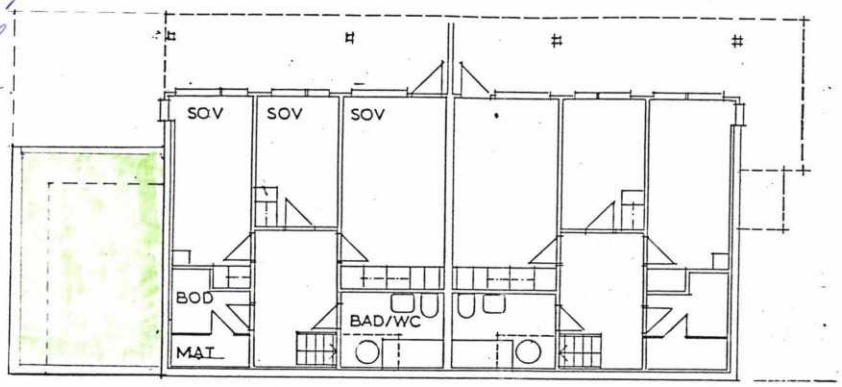
H. Carlsen



PLAN 1.ETG.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
18 JUNI 1986

Trygve Strømbergsv 19
Vidre utbygging, med
fornyelse bæresstillatelse
Vil bli søkt om høsten
1986. Utført våren
1987.
H. Gundersen



PLAN U.ETG.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
10 JUNI 1986

TRYGVE STRØMBERGSVEI 19A-19B 1263 OSLO 12 GNR BNR 188 / 16	MÅL 1:100
PLANER	DATO: 02 06 86
ARKITEKT MNAL LISBETH FIGUR AXEL BRINCKSVEI 16 · OSLO 6 TLF. 27 33 46	TEGN.NR. 77-02

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.

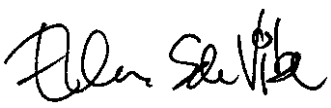
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler,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

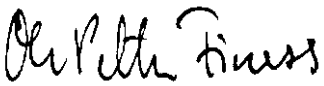
Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

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 soloppfall på plassen eller øking av vind bør unngås. Terrengbearbeiding bør ta hensyn til eksisterende gate- og byromsstruktur. Konsekvenser av plan/tiltak bør beskrives og vurderes for hele plassen, både for plassens rolle som torg/møteplass for offentligheten, og funksjonelt og arkitektonisk. Tiltak for å opprettholde og styrke plassens funksjon som møteplass beskrives og vurderes.

R5.1e Samarbeid og medvirkning

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

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

§ 5.2 Torg/plass

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

R5.2 Retningslinjer for tiltak

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

§ 5.3 Annen overordnet møteplass

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

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

R5.3 Retningslinjer for tiltak

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

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

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

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

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

§ 6 Lokale torg og møteplasser

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

§ 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

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

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

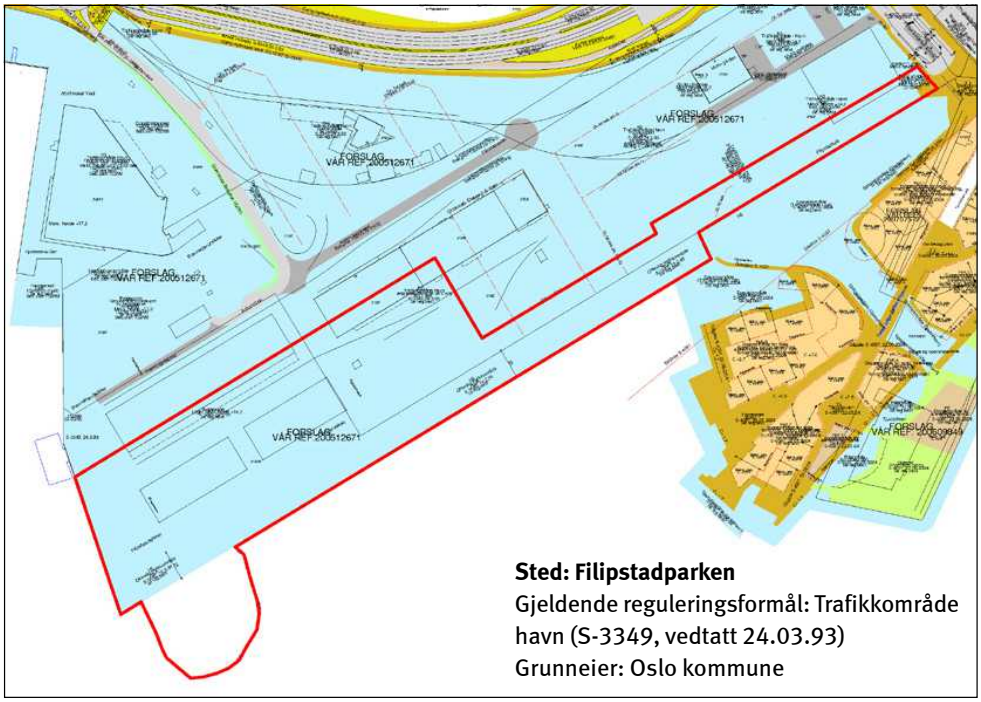
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

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

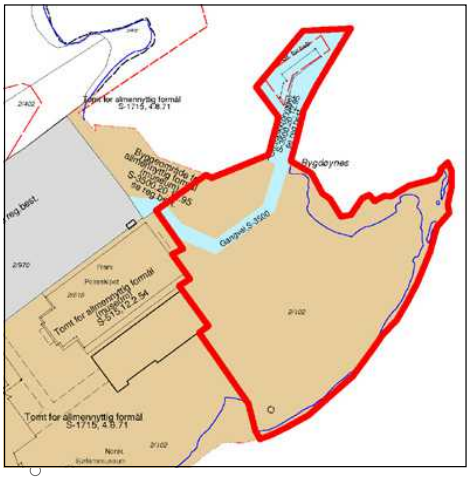
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet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

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

Bydel Frogner

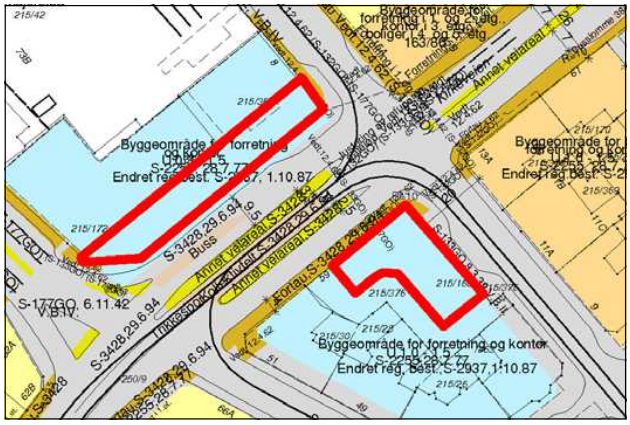


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



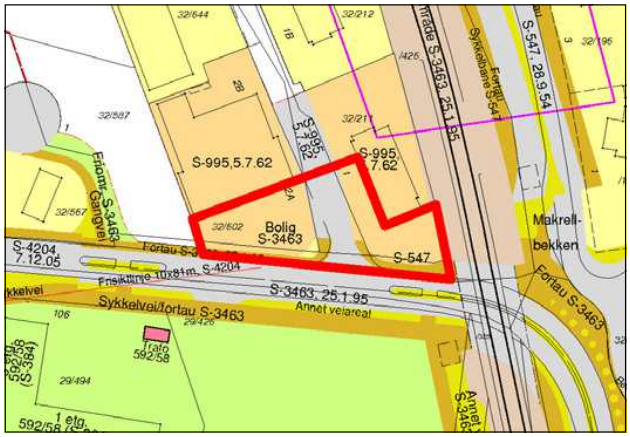
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

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



Bydel Vestre Aker

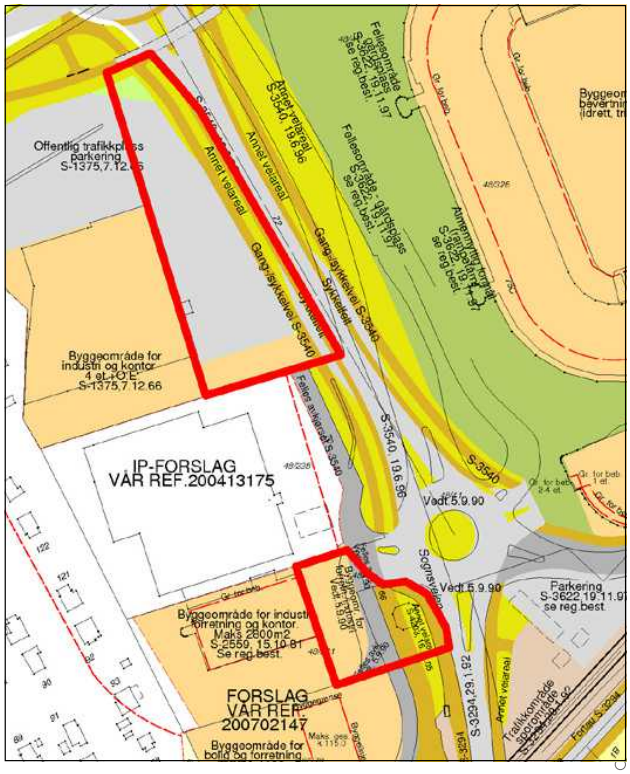
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

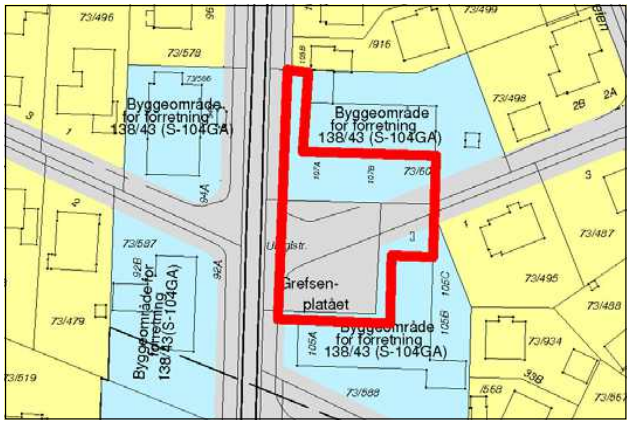


Bydel Nordre Aker

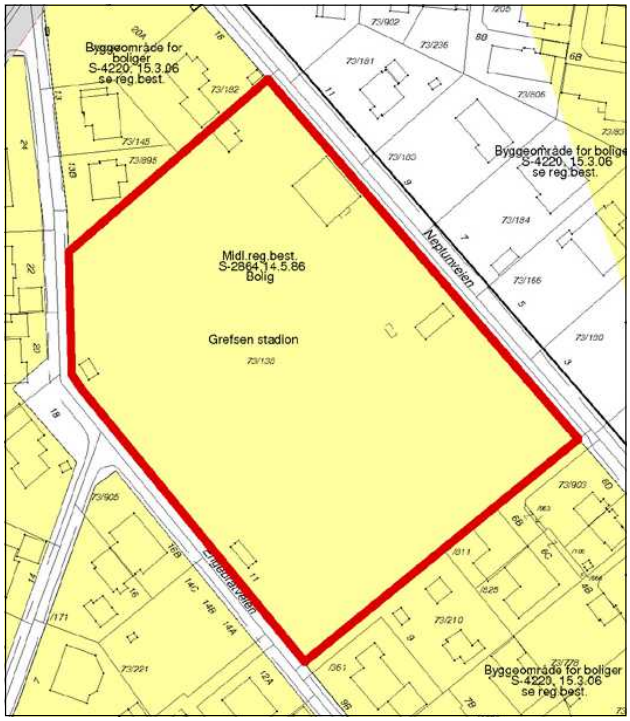
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

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



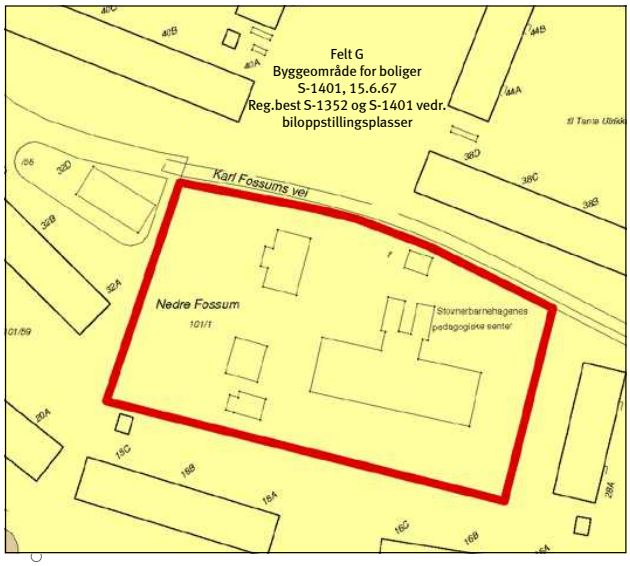


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



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

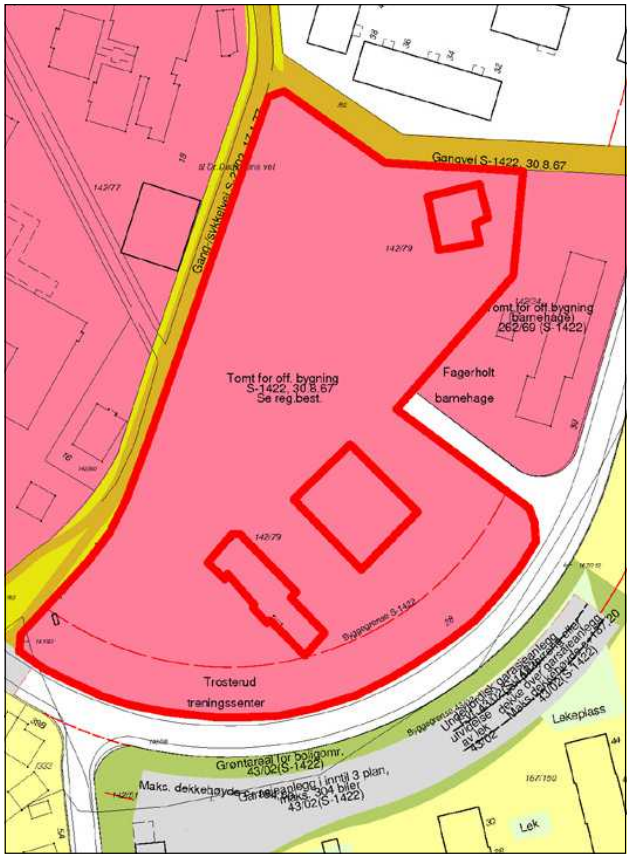
Bydel Stovner



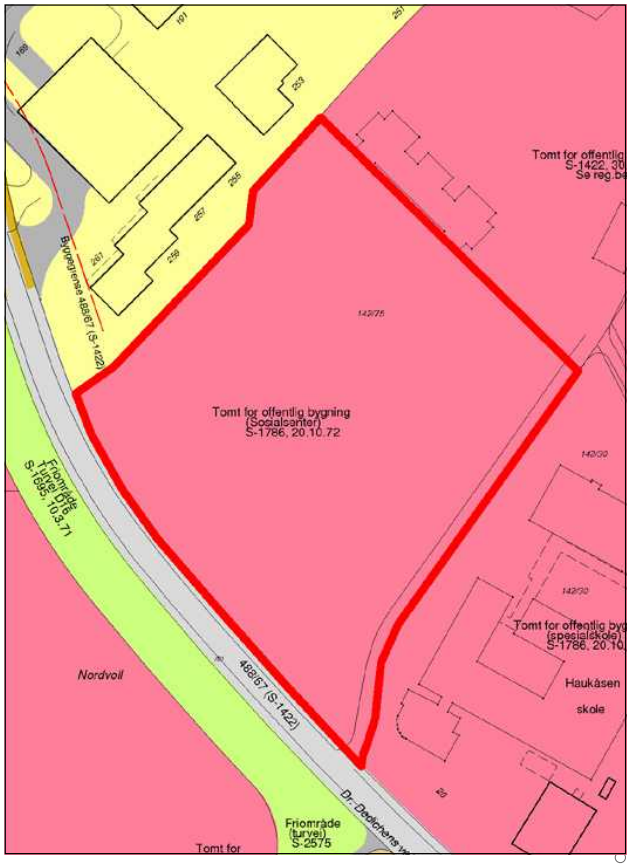
Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

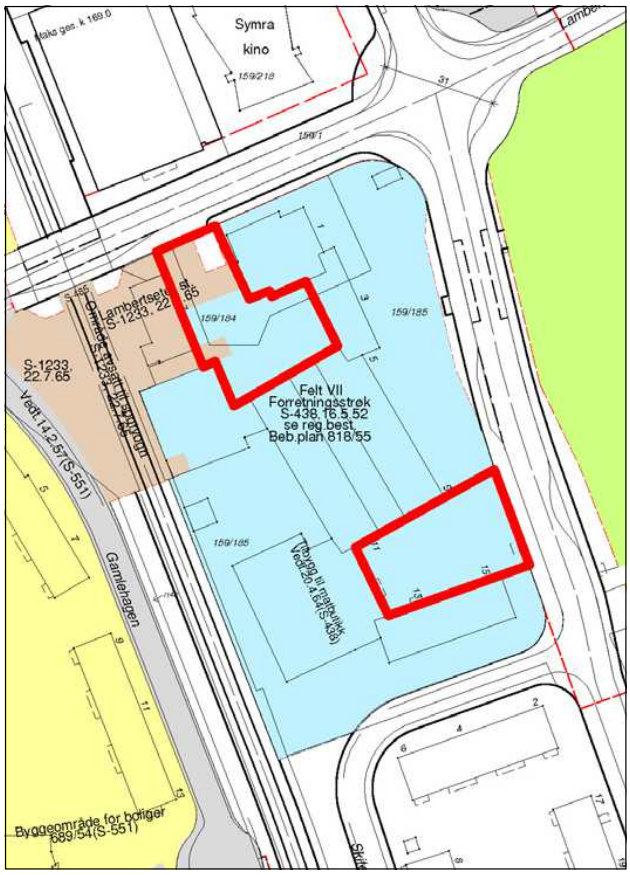
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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

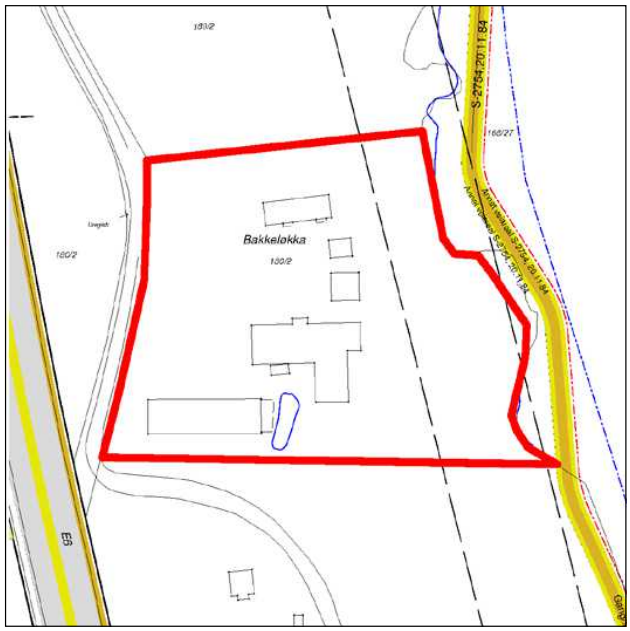


Bydel Nordstrand



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

Bydel Søndre Nordstrand



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

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

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

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

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

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

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

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

Planens innhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

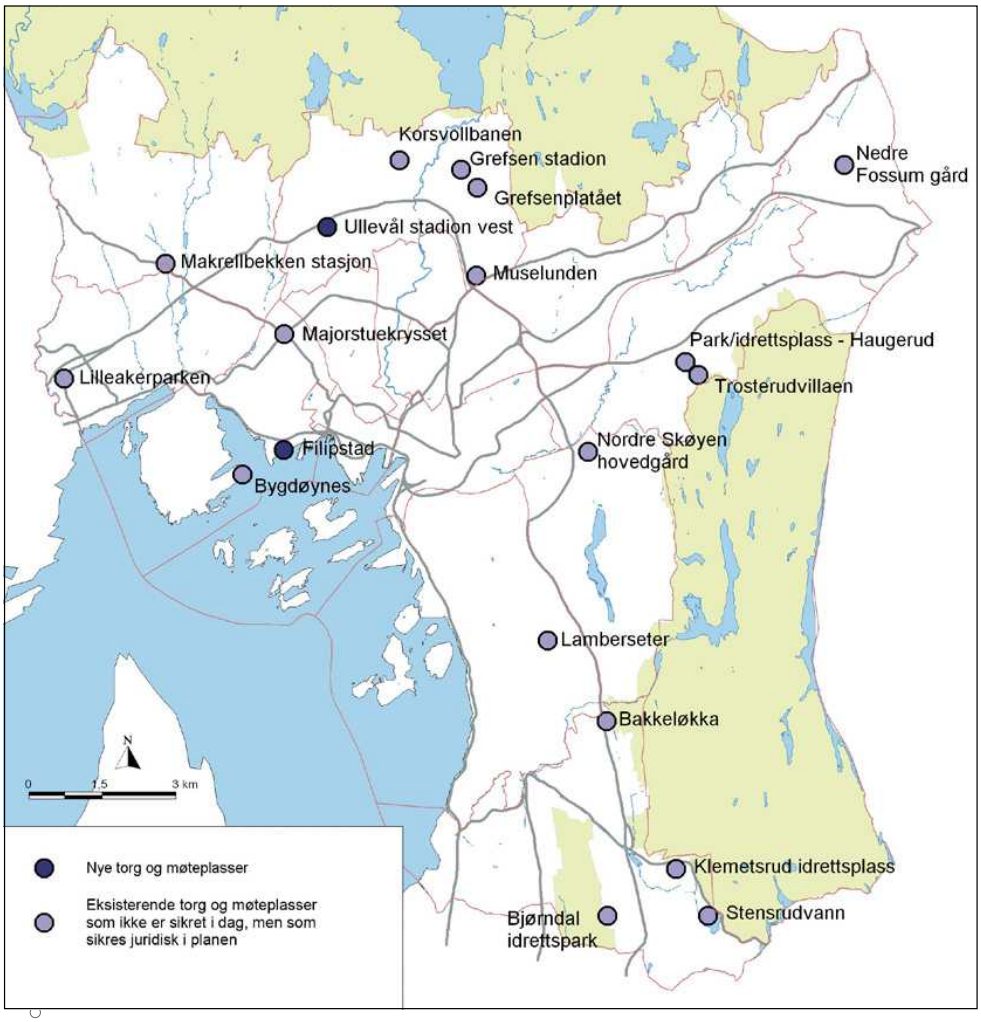
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

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

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

Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

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



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

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

- knutepunktområder ifølge kommuneplan 2004
- områder med vedtatte områdeprogram
- områder for regulering til "bymessig utvikling" som del av småhusstrategien fra 1997
- område for "Områdeanalyse Sinsen"
- øvrige stasjonsnære områder med utviklingspotensial, se Plan- og bygningsetatens utredningsforslag "Boligutvikling i stasjonsnære områder" datert februar 2006
- Filipstad innenfor fjordbyområdet
- "institusjonelle utviklingsområder" i forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo
- enkelte andre utviklingsområder (bl.a. Majorstulokket, Kværnerbyen, Bjerke – Løren osv.)

Bestemmelsene som knyttes til "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" stiller krav om at det skal sikres minst et torg/én møteplass for hver 20 000 m^2 BRA i bebyggelsen, med et areal på minst 5 % av bruksarealet. Minste størrelse på et torg/én møteplass skal være 1 daa, som også er 5 % av 20 000 m^2.

En grov gjennomgang av enkelte aktuelle utviklingsprosjekter viser at størrelsen på offentlig tilgjengelige torg og møteplasser varierer mye, liksom arealandel avsatt til formålet. I større prosjekter (over 100 000 m^2 BRA) er det som regel avsatt areal til formålet. I Lodalen – Kværnerområdet er andelen offentlig plass/park i underkant av 7 %, i Ensjø ca. 17 % pluss gater og i Bjørvika 39 % pluss gater. I mindre prosjekter (mellom 5000 m^2 og 40 000 m^2) er det ofte ikke satt av offentlig tilgjengelig plass i planen, noe som kan ha med den konkrete situasjonen å gjøre.

Et byggs BRA sier vanligvis noe om bruksintensiteten, det er konkret og lett forståelig, og er derfor vurdert som et gunstig grunnlag for å stille krav om torg og møteplasser.

Minstekravet på 1 daa areal for nytt torg/møteplass og en minste bredde på 25 m antas å kunne sikre nok størrelse til at man kan få en viss variasjon i typene aktiviteter, og samtidig unngå opplevelse av privatisering av arealet. Eksempler på plasser på omtrent denne størrelsen er Knud Knudsens plass på St. Hanshaugen og den runde plassen på Dobloug løkka.

Bestemmelsen om torg/møteplass i nye prosjekter gjelder i tillegg til krav om felles utearealer knyttet til boligutbygging, fordi det er arealer med i stor grad ulik rolle.

Områder med behov for torg og møteplass er vist på plankartene og er gitt veiledende retningslinjer som skal fokusere på behovet og på hvordan det kan imøtekommes. Som utgangspunkt er valgt en norm på 200 m avstand i indre Oslo og 300 m i ytre by for hvor lang maks avstand (i luftlinje) alle i byen bør ha til nærmeste torg eller møteplass. På plankartene vises med egen skravur de større sammenhengende områdene i byen med større avstand enn dette til nærmeste overordnete eller lokale møteplass, og som defineres som "områder med behov for torg og møteplass".

Luftlinjeavstandene 200 m og 300 m betyr 30 – 50 % lenger reell gangavstand, og kan betraktes som en rimelig gangavstand til holdeplass for buss og trikk. Torg/møteplass er et gode for allmennheten hvor kravene til tilgjengelighet bør kunne sammenlignes med bl.a. offentlig transport og ordinære friområder.

Det foreslås som retningslinje at det ved utbygging over 20 000 m^2 BRA i disse områdene bør sikres minst ett torg/møteplass, og at behovet vurderes i utbygging under 20 000 m^2 BRA.

Det er i typiske villastrøk i Oslo vest og på Nordstrand at de største sammenhengende "områder med behov for torg og møteplass" finnes. Dette samsvarer også med områder med generelt svak dekning av utearealer for allmennheten. Holmenkollen og Vinderen – Smestad peker seg ut som de to største områdene. Mindre områder med svak dekning finnes i småhusområder i hele byen, og i den tette byen på Frogner og Majorstua.

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

Byens møteplasser i det offentlige uterom er varierte og omfatter alt fra plasser og parker til balløkker og bydelstorg. Hver enkelt bruker påvirker byens sosiale møteplasser, gjennom sin bruk og adferd knyttet til uterommene. Til sammen bidrar dette til et komplekst samspill mellom møteplasser og brukere.



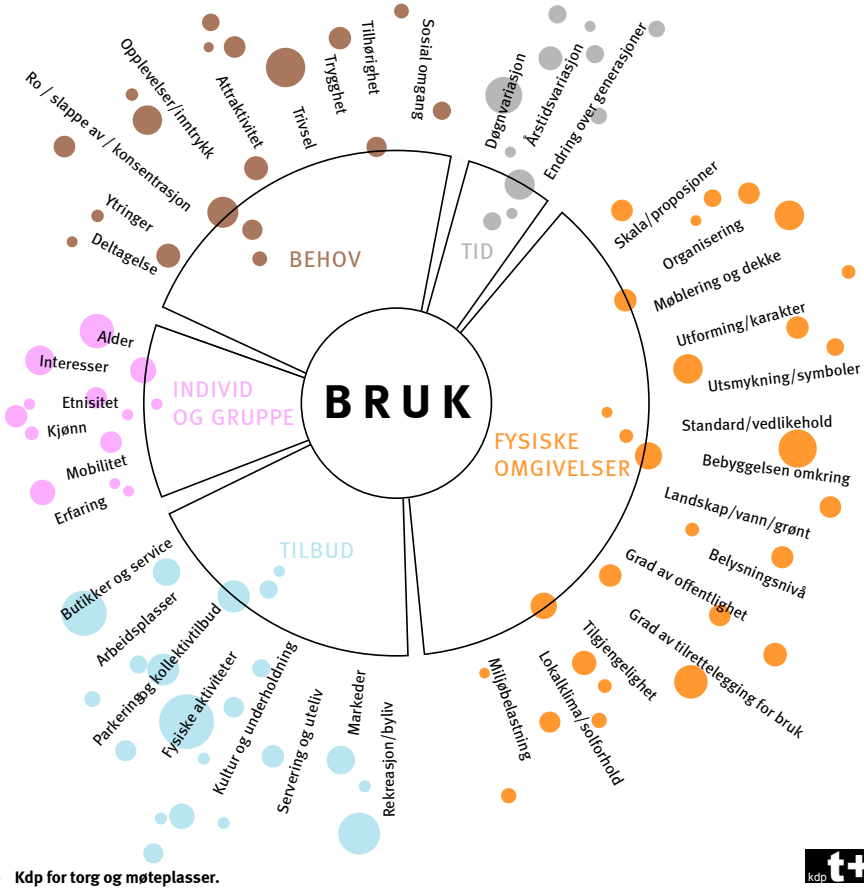
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan forstås som "for alle". Ordene allmennhet – allemannsrett – allemannseie, som alle har forstavelsen allmenn, spiller på fellesskapets rettigheter.

Herav følger planens definisjon:
"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten".

BYENS UTEROM
Arenaer for ulike møter
Byens uterom legger til rette for en rekke former for møter, både planlagte og ikke-planlagte. I de planlagte møtene ligger det grader av utvelgelse både sosialt og fysisk; hvem man ønsker å omgås og hvilke steder man foretrekker å oppsøke.

De ikke-planlagte møtene skjer spontant og finner sted mer eller mindre tilfeldig. Disse møtene kan skje både mellom folk som kjenner hverandre og mellom ukjente. I møtet med folk man ikke kjenner, ligger det et potensial for nye erfaringer, refleksjon og læring, samtidig som konfrontasjoner og utrygghet kan komme til syne i møtet med det ukjente.

"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten"



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre.





"A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence" Aristoteles



Møtet med det ukjente

Ulike sosiale og kulturelle tilhørigheter og fellesskap, ulike interesser, behov og preferanser, alder, kjønn osv. påvirker hvordan man opptrer, forholder seg til og bruker omgivelsene. Bykultur og byliv utvikler seg variert, fra sted til sted. Noen byområder fremstår med en mer homogen bykultur, andre er mer sammensatte.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre. Det skjer ingen direkte interaksjon og samhandling. Likevel innebærer tilstedeværelsen en tilvenning til det ukjente, der toleransegrensene for ulikhet justeres. Aksept av og fortrolighet til det fremmede, skjer som en gradvis læring. Dette er et første og viktig ledd i en mulig integreringsprosess mellom ulike mennesker. Den sosiale og kulturelle læringen skjer gjerne ubevisst, men forståelsen av normalitet og ulikhet utfordres og justeres. Dette påvirker også den enkeltes oppfattelse av seg selv som individ i forhold til de andre og derav endret praksis i det offentlige rom.

Ulikhet – en del av byens vesen

I "Politikken" skriver Aristoteles: "A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence". Dette kan oversettes slik: "En levende by er sammensatt av ulike typer mennesker; like mennesker skaper ikke en by". I dette utsagnet definerer Aristoteles ulikhet til å være en del av byens vesen. Motsetninger er et uttrykk for byens mangfold og liv.

Hvis vi erkjenner at møter mellom ulike mennesker er en del av byens grunnleggende vesen, og at det ligger en verdi i denne ulikheten, får også det offentlige uterommet en sentral rolle i byen. Som arena der ulike mennesker møtes, ligger byrommenes kanskje største utfordring: Hvordan fremme tilstedeværelse av nettopp forskjellige mennesker med ulike preferanser og behov? Om møter skjer eller ikke, kan bare til en viss grad påvirkes av ulike tiltak og tilrettelegginger. Men først og fremst handler dette om fremming av en tolerant og inkluderende bykultur. En forutsetning er at byområder fremtrer som tilstrekkelig varierte, med en intensitet og bredde i tilbudene som trekker mange og ulike brukere til seg.

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

Utvalget av rekreative tilbud påvirker bylivet. Tilstedeværelse av handel, service, kulturtilbud, ulike serverings- og utelivstilbud og arrangementer trekker folk til seg. Oslos sentrumsområde kan betraktes som en sammenhengende arena for ulike former møter i det offentlige rom. Området har betydning som møteplass både for tilreisende og hele Oslo. Andre steder i byen som har denne intensiteten og det fortettede bylivet kan være større knutepunkt, regionale sentra og strøksgater. For øvrig vil innelukkede kjøpesentre også kunne ha denne karakteren for deler av døgnet.





*Analysekart for indre Oslo som viser **konsentrasjonen av tilbud** av butikker, kaféer, restauranter, teater, kino, utstillinger og andre kulturtilbud (fra gult til lilla). Byrom, parker, sjø- og elvefronter og andre uterom som del av byens rekreative arenaer inngår ikke i analysemodellen. Konsentrasjonen av tilbud gir også et bilde av intensitet i byliv. Kartet er utarbeidet av PBE, og baserer seg på foretaksregister og andre GIS-data.*

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen

I denne kommunedelplanen er fokus rettet mot bydelenes og nabolagets arenaer. Byens møteplasser fungerer gjerne både som møteplasser for beboere i nabolaget og for folk fra andre steder i byen. Denne sammensatte og mer overlappende bruken, der nabolagets arenaer har mange brukere med ulik tilhørighet til nabolaget, gir ulike uttrykk for måter å forholde seg til nabolaget på. ("By og byliv i endring", Edward Robbins).

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





Høy mobilitet for store deler av byens befolkning gir gode muligheter til å ta i bruk steder langt fra egen bopel. Spesialiserte behov og ønsker tilsier at svært mange forflytter seg aktivt også ved bruk av hverdagslivets møteplasser. Tilbud i nærmiljøet konkurrerer med tilbud andre steder i byen og nærhet er for mange ikke en avgjørende faktor ved valg av møtested.



Fleksibel nabolagsplass som brukes mye til ballspill mm. om sommeren og skøyting om vinteren.

Barn, unge og eldre i fokus

Ved særlig å fokusere på nærmiljøets arenaer tilgodeser man grupper som har begrenset mulighet til å forflytte seg og velge møtested, eller som av ulike årsaker har større behov for møteplasser i nærmiljøet og ulike former for lokal tilknytning.

Grupper som anses å bruke nærmiljøet mest aktivt er barn, unge og eldre, samt voksne som i mindre grad er i arbeid for en kortere eller lengre periode.

Grad av mobilitet påvirker hvilke steder som tas i bruk og kan til en viss grad knyttes til hvordan man forflytter seg. I oppveksten øker aksjonsradiusen med alder. Fram til man blir voksen er barn og ungdom i stor grad knyttet til nærområdenes arenaer og det kollektive transporttilbudet. Aksjonsradiusen avtar igjen for eldre.

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

Nabolagets plasser kan være svært forskjellige for ulike grupper mennesker. Men noen behov anses som grunnleggende:

- leke- og aktivitetsområder for barn og unge
- rekreasjonsområder og møteplasser for alle, med fokus på tilgjengelighet, aktivitet, trivsel og trygghet
- attraktive urbane møteplasser

For å kartlegge slike arenaer ble det som del av planarbeidet gjennomført en omfattende medvirkningsprosess i samarbeid med bydelene.

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

I det følgende drøftes ulike sosiale og fysiske utfordringer knyttet til utvikling av møteplasser i det offentlige rom. Kommunedelplanens forslag til strategi på disse utfordringene er angitt i blå tekstbokser.



6.2 Sosiale utfordringer

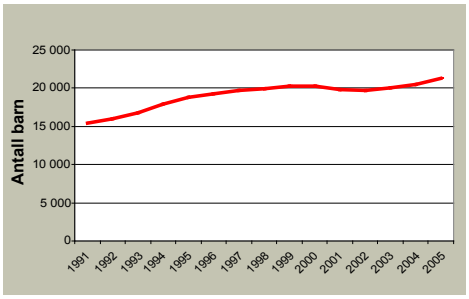
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

Som en følge av internasjonale urbanisringstendenser, sterk sentralisering og tilflytting til de største byene, er byens attraktivitet som bolig- og rekreasjonsarena økt. Preferansene er endret og en større del av rekreasjonen skjer i selve byen. Fremveksten av urban rekreasjon er både knyttet til det forhold at flere bor sentralt i byen, men også regionens bruk av disse arenaene. Mange og små leiligheter i indre by medfører at nærområdets arenaer blir en forlengelse av de private arenaene. Det faktum at barnefamilier generelt i større grad velger å bo sentralt i byen, medfører at andelen barn i indre by øker.

Ved at hverdagslivet i større grad utspiller seg i sentrale byområder, endres til dels behovene. Å kunne ta i bruk nærområdene ytterligere for opphold, lek og aktivitet aktualiseres. Den byrekreative bruken skjer i stor grad som uorganisert bruk, i et samspill knyttet til uterommene, andre tilliggende tilbud og bolig- og næringsarenaer. For mange inngår lokale tilbud som kaffebarer og uteservering som del av hverdagslivet. Parkene benyttes aktivt både på dag- og kveldstid.

Intensivert bruk av begrensede sentrale områder og ulike brukergruppers behov kan til dels være i konflikt med hverandre. Ulike segregeringstendenser og innvandring bidrar til å forsterke konkurransen om tilgang til attraktive utearealer. Gentrifisering, som uttrykk for en av flere segregeringstendenser, der nye ressurssterke beboere inntar tidligere arbeiderstrøk i byen som Grünerløkka og Grønland, medfører endrede forbruksmønstre og uttrykk som spesialiserte handels- og servicetilbud, kaffebarer o.l. En mer ensidig bruk av uterommene kommer til syne i homogene boligområder. De multietniske bymiljøene innebærer også nye uttrykk og påvirker gateliv, vareutvalg og typer gateutsalg og markeder.



Figuren viser at andelen barn (0 - 15 år) i indre by er økende.

Nye behov

Et annet forhold som påvirker bruken er endrede sosiale relasjoner. Mange enslige og aleneforeldre velger å bo sentralt i Oslo. En mer utflytende grense for hvor og når arbeid finner sted, der skillet mellom arbeid og fritid er mer utydelig, bidrar til ny bybruk. Spesialiserte bybrukere forflytter seg aktivt rundt i byen og er selektive i forhold til omgivelsenes attraktivitet. Kontakt og relasjoner utvikles gjennom ulike sett av nettverk, og er ikke i like stor grad knyttet til geografisk nærhet som tidligere. "Image" knyttes både til type aktivitet og sted og gir signaler om ønsket identitet og tilhørighet. Hurtige endringer i valg av arenaer, danner motsats til mer stabil bruk knyttet til nabolagsarenaer for lek og opphold.

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

PLANSTRATEGI

Gjennom utvelgelsen av en overordnet struktur for torg og møteplasser bidrar planen til at hver bydel får et variert utvalg av møtesteder som ivaretar et intensivert og mangfoldig byliv og som dekker flere brukeres behov. I indre by prioriteres leke- og aktivitetsarenaer. I ytre by prioriteres møteplasser for mange og ulike brukere, med nærhet til andre typer tilbud og etablerte sentre.

Utvikling av arenaer for aktivitet og mer uorganisert bruk vektlegges og fanges opp i bestemmelse.

Gode eksempler på tilrettelegging for allsidig bruk og aktivitet vises i verktøykassen.



"Jibbepark" (snowboard) på Grünerløkka, eksempel på ny bruk av park vinterstid.



Akebakke i urban setting, utradisjonell bruk av byrommet, Amsterdam.

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



Den blå stenen i Bergen har blitt selve symbolet på en møteplass.



IDENTITET OG TILHØRIGHET

Å kunne knytte tilhørighet til steder i byen, er viktig for opplevelsen av å høre til og inngå som en del av samfunnet. Mange og ulike brukeres behov bør i denne sammenheng tilgodeses. Menneskers identitet kan knytte seg til sosial og kulturell tilhørighet og til ulike grupper. Kleskode, adferd, ulike hilseformer, talemåter, språk og etnisitet signaliserer tilhørighet. Dette kommer til uttrykk i valg av møteplasser og hvordan plassene brukes. Lokale møteplasser kan legge til rette for sosial omgang i hverdagen.

Identitet kan knytte seg både til steder og minner knyttet til disse. Parker og plasser, kulturhistoriske anlegg, statuer, symboler, bylandskap og elver er identitetsskapende elementer i byen. Eksempelvis bidrar gårdsanleggene i ytre by til lokal identitet. Det er behov for både å ta vare på og videreføre eksisterende steders identitet og å revitalisere steder gjennom å fremme ny identitet.

Lokal medvirkning i planarbeidet har påvist steder i byen med identitet og lokal egenart. Den overordnede strukturen av møteplasser fanger opp mange av disse stedene.



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

Retningslinjene gir prosesskrav for lokal medvirkning, for detaljplanleggingen av planforslagets møteplasser, som også fremmer tilhørighet til møteplassene.

Bestemmelse fastlegger at tiltak på torg og møteplasser tar utgangspunkt i natur, vann, kulturminner og andre stedlige karaktertrekk. Bruk av identitetsskapende elementer ved utforming av møteplasser, som "den blå sten" i Bergen, eksemplifiseres i planens verktøykasse.

DEN FLERKULTURELLE BYEN

Oslo har de siste tiårene endret befolkningssammensetning mot et mer flerkulturelt samfunn. Bydeler som Sagene, Grünerløkka og Gamle Oslo har lenge hatt en etnisk



sammensatt befolkning. De senere år har bydeler som Søndre Nordstrand og bydelene i Groruddalen fått økt andel av innvandrere. Det er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.

Større bredde i befolkningssammensetningen gir ny bruk av uterommene. Flere byforskningsprosjekter har søkt å gi svar på om byens uterom legger til rette for integrasjon mellom ulike brukergrupper eller ikke. Som vedlegg til planen drøfter rapporten "Møtesteder i multietniske bymiljøer" typer møteplasser som har potensial som integrasjonsarenaer.

Rapporten viser blant annet at:

- For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom. Dette for å sikre allsidig bruk og og legge tilrette for flere grupper samme sted.
- Større parker og parsellhager er utendørs møtesteder der omgang med familie og venner står sentralt.
- Menns møtesteder knytter seg i større grad til urbane byrom som gater og plasser.
- Kvinners bruk av uterommene er i større grad knyttet til hverdagsliv, innkjøp og husholdning.
- Parsellhager er viktige møteplasser for kvinner i multietniske bymiljøer.
- Grønland er et særskilt intensivt, flerkulturelt byområde, attraktivt for hele regionen. Byområdets særskilte multietniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.



- Konsentrasjon av moskeer og andre trossamfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parsellhager er viktige arenaer for samvær.
- Ikke - kommersielle tilbud som bibliotek og fritidsklubber er viktige innendørs møtesteder.
- Gentrifisering og fortetting i indre bys multietniske bydeler har gitt økt konkurranse om bruken av uterommene.

For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom.



Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

Møteplassene som inkluderende arenaer for mange og ulike brukere skal vektlegges, ved at det tilrettelegges for opphold for ulike brukergrupper samme sted.

Ved utvelgelsen av overordnede torg og møteplasser er dette tatt spesielt hensyn til ved bredde i utvalget av typer steder, med ulike roller og bruk. Retningslinjene åpner for parsellhager som del av denne strukturen.

Forhold som berører utforming av uterom og tilliggende bebyggelse, fanges opp i bestemmelser, retningslinjer og verktøykasse. Eksempelvis størrelse, åpne, oversiktlige utearealer og flere, varierte oppholdssoner som kan legge til rette for sambruk av uterommene.

Verktøykassen og rapporten "Møteplasser i multietniske utemiljøer" drøfter ytterligere tiltak knyttet til dette.

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

Barn og unge utfolder seg både gjennom organisert og uorganisert bruk. Barn og unge som ikke i like stor grad har organiserte aktiviteter, er i større grad avhengig av bydelens øvrige møteplasstilbud.

Generell fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder. Steder av betydning for den uorganiserte bruken er gater og plasser, parker, ulike friarealer, "hundremeterskoger", gang- og sykkelveier, skolegårder, barnehager og andre felles uteanlegg. I stor grad er disse arealmessig sikret, men uregulerte grøntområder og ubebygd regulert grunn kan være arealer i fare for gjenbygging.

Fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen sikrer i stor grad regulerte og uregulerte friarealer fra å bli gjenbygd. Arealmangel legger press på bruken av friområdene og ønsket om å benytte disse til utbygging for offentlige formål. Tilliggende boligbebyggelse, skoler og barnehager vil kunne ha behov for tilgang til disse utearealene. Det er nødvendig å unngå at to viktige samfunnsnyttige tilbud, som eksempelvis barnehager og friområder utvikles på bekostning av hverandre. For å unngå dette må "grå" arealer eller transformasjonsområder sikres til disse formålene.

Planen viser skolenes 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).

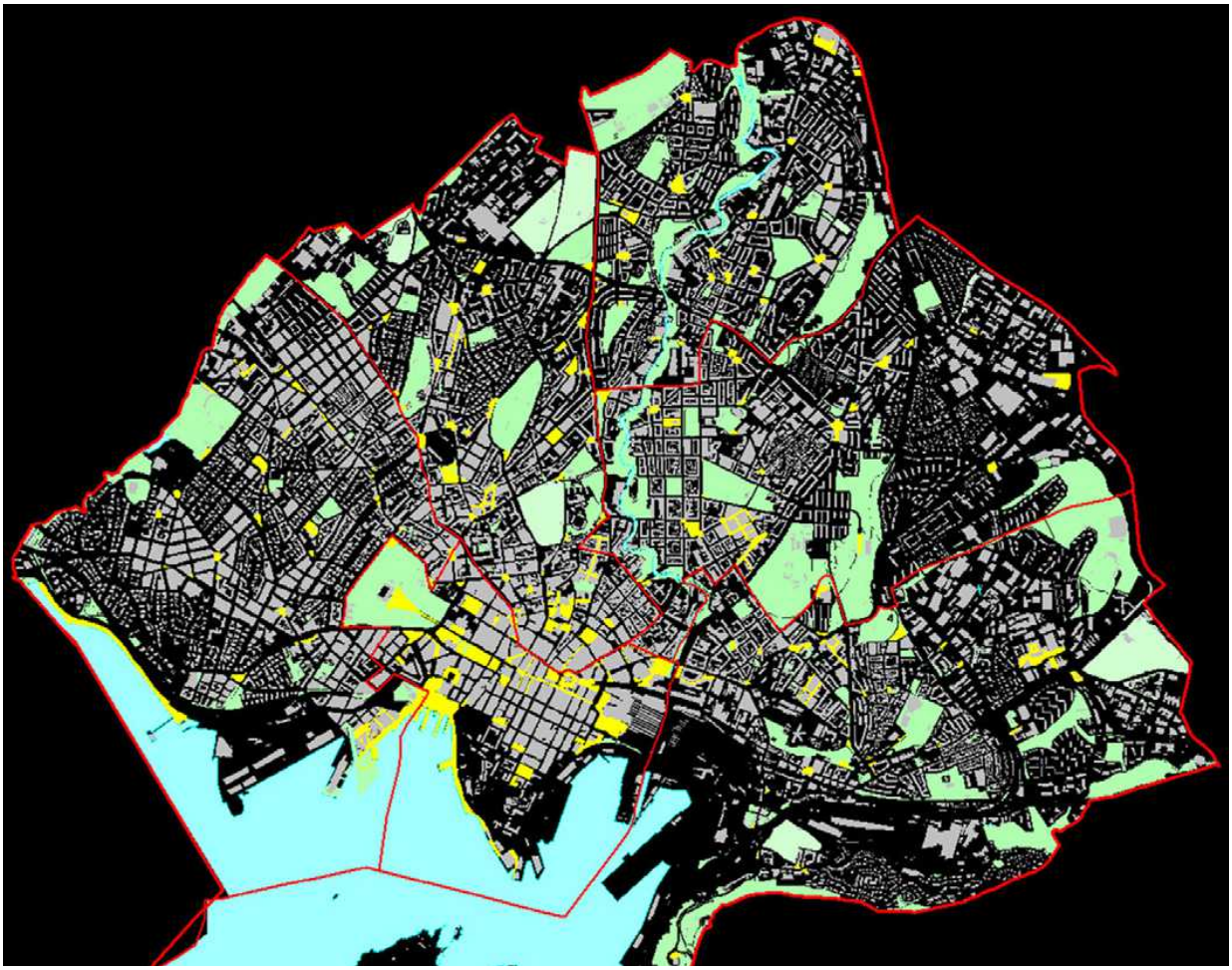
6.3 Fysiske utfordringer

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

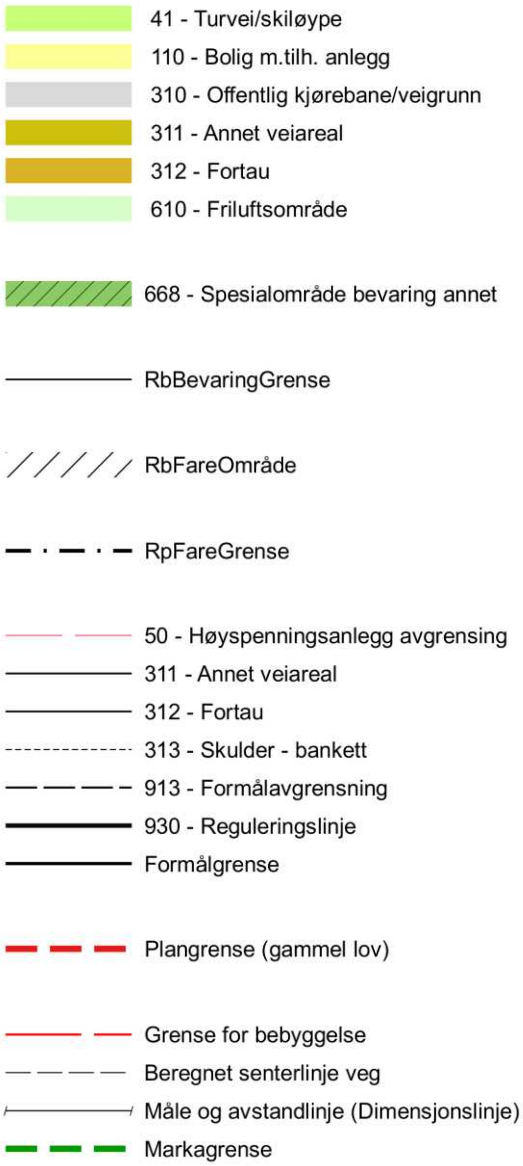
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

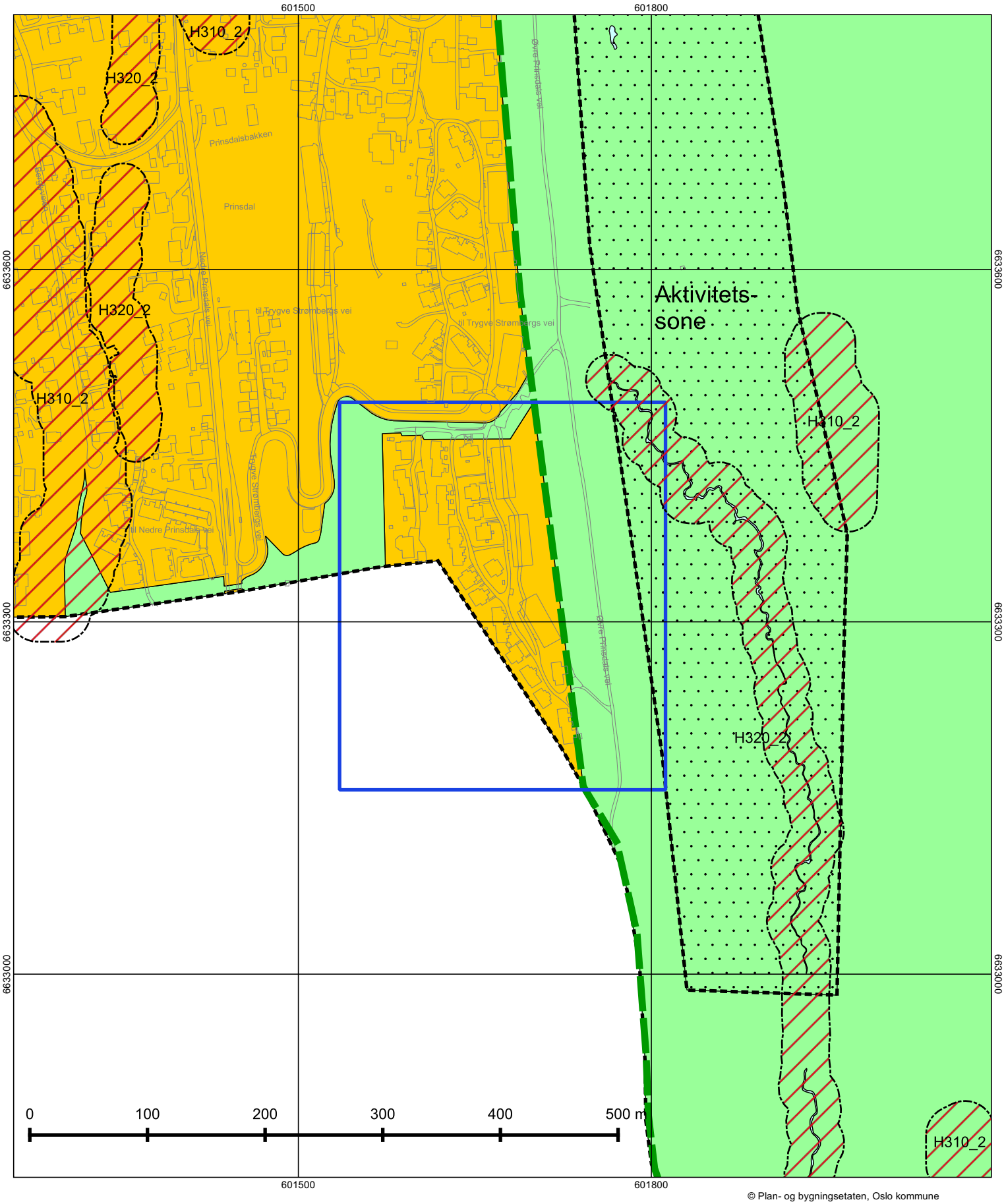
PlottID/Best.nr: 156059/ 86530524
Adresse: Trygve Strømbergs vei 19
Gnr/Bnr: 188/16
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156059/86530524
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

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 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 :

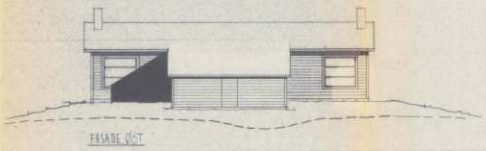
- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan 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

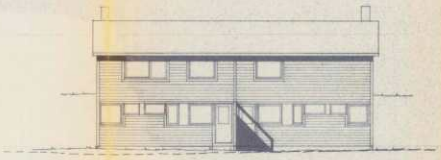
Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

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

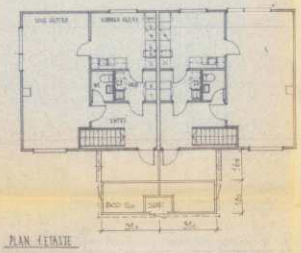
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823



FASADE ØST



FASADE VEST

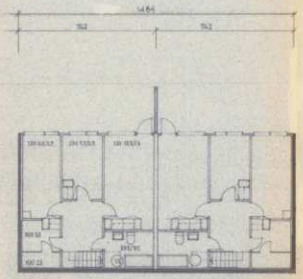


PLAN 1 ETASJE

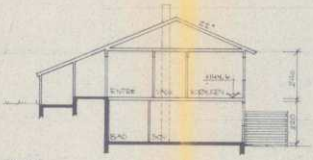


GAVL NORD + vindu
(Sydgavl speilvendt + vindu)

Eksisterende terreng



PLAN 0 ETASJE



SNITT

3

REV.	DATO	REV. OPPSTÅTT	REV. KS	KONTR.
B	2/78	Endret fra type 74/11-84 til 74/11-96	KJ	
A	2/78	Endret takvinkel fra 0 til 6°	KJ	

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT: PRINSDALSBRÅTEN

FELT: C | GÅRDS NR.: 190 | BRUKS NR.: 2

TEGNING OPPSTÅTT: PLANER, SNITT
FASADER, TYPE 74/11-96 NS

MÅL: 1:100 | DATO: 25.11.77 | TEGNET AV: KJ | KONTROLL:

TEGN. NR.: 1233 . A . 3 . 1 . B

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Vindfang (4 hus)

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Vei 1814 nr. 19 m.fl.	Gnr.190,bnr.2	81/2221

Byggherre

Prinsdalsbråten B/L
v/Helgård
Trygve Strømbergs vei 34 A
OSLO 12

Ansvarshavende

Ing. Arne Rabben
Vei 1814 33 B
OSLO 12

OF/HP

Dato
1. august 1983

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
O. Fjellanger

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Tilbygg til enebolig

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr
Trygve Strømsbergs vei 19 A	Gnr.188, bnr.15, P. 72	87/60

Byggherre

Helge Gundersen
Trygve Strømbergsv. 19 A

1263 OSLO 12

Ansvarshavende

Snekker Ingar Birkelund
Lundvn. 15

1900 FETSUND

AS/lw

Dato 22.3.1989

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

A. Sundt

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. ANDVORD.

Oslo

V200396

Mindre vesentlig endring av reguleringsplan S-2286 og bebyggelses plan sak 307/77, Øvre Prinsdalsbråten sak 307/77.

Vedtaksdato: 20.03.1996
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 199405093
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2286

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL MINDRE VESENTLIG ENDRING AV AV GJELDENDE REGULERING (S-2286 OG SAK 307/77) FOR GNR.188, BNR.15 OG 16 - ØVRE PRINSDALSBRÅTEN BOLIGSAMEIE.

Endringer i reguleringsbestemmelsene i forhold til S-2286 og sak 307/77 gjelder kun for boligfeltene B og C og er uthevet og i kursiv.

§ 1. Det regulerte område er avsatt til:
- a) byggeområder for boliger (feltene A, B, C, D, E og F),
- b) tomter for offentlig bygning - barnehager,
- c) friområde - turvei og
- d) trafikkområde - vei.

§ 2. For de enkelte boligfeltene gjelder følgende:
På felt A kan bebyggelse oppføres med inntil 5 boligetasjer, inklusive underetasje, samt garasjeetasje. Gesimshøyde må ikke overstige + c 139. Maks. utnyttelsesgrad er 0,35, regnet til midt av det ubebygde areal mellom felt A og B.
På felt B og C kan bebyggelse oppføres med inntil 2 boligetasjer med maks. utnyttelsesgrad ***0,40.***
Langs boligfeltenes østside kan det bygges en rekke med terrasserte blokker med garasjeetasje under. For øvrig skal bebyggelsen være rekkehus og tomannsboliger.
På tomt D,E og F kan det oppføres småhus/rekkehusbebyggelse med inntil 2 etasjer, samt underetasje der terrenget tilsier det.
Utnyttelsesgrad må ikke overstige 0,3.

§ 3. Det ubebygde areal mellom felt A og B skal opparbeides til lekeareal (kvartalslekeplass) for felt A, B og C. Eksisterende bebyggelse på gnr.190, bnr.3 søkes bevart i den utstrekning den kan brukes i tilknytning til lekearealet.

§ 4. For boligbebyggelsen skal det anordnes parkering etter følgende normer:
- a) Leiligheter på 3 rom og større skal ha 1,2 plass pr. leilighet, hvorav 0,9 plasser for egen parkering, 0,1 plasser for besøk og 0,2 plasser for reserve.
- b) Leiligheter på mindre enn 3 rom skal ha 0,9 plass pr. leilighet, hvorav 0.6 plasser for egenparkering, 0.1 plasser for besøk og 0,2 plasser for reserve.
- c) Rekkehus og atriumhus skal ha 1,5 plasser pr. bolig, hvorav 1.1 plasser for egenparkering, 0,2 plasser for besøk og 0,2 plasser for reserve.

§ 5. Før søknad om byggetillatelse innsendes for en eller flere bygninger, skal bygningsrådet ha vedtatt:
- a) bebyggelsesplan for det enkelte felt/tomt
- b) planer for de ubebygde deler av de enkelte områder i M 1:500 (jfr. paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo), hvor det må redegjøres for lekearealet, beplantning, eventuell terrengbearbeidelse m.m.

§ 6. Eksisterende vegetasjon bør i størst mulig grad bevares, og nødvendige sikringstiltak foretas før byggearbeidene igangsettes.

§ 7. Tomt for offentlig bygning (barnehage) i nord skal ha adkomst fra Sponstuveien. Reguleringsområdet for øvrig skal ha adkomst fra Nedre Prinsdalsvei, via nyregulert vei 1814.
Feltene B og C skal ha tilknytning fra snuplassens østre del og tomt F over turveien, alt som vist i planen.

§ 8. På tomter for offentlig bebygning - barnehage - kan bebyggelse oppføres med inntil to etasjer samt underetasje.

§ 9. Nettstasjoner skal plasseres i samråd med Oslo Lysverker, og de bør plasseres og utformes i tilknytning til bebyggelsen.

§ 10. Underetasje skal tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 31:24.

§ 11. På feltene B og C skal det ikke etableres nye leiligheter.
Hver småhusenhet kan utvides med inntil 20 m2 BRA i forhold til opprinnelig bygningskropp. For blokkleilighetene begrenses utvidelsen til kjøkkenbalkongens størrelse.

§ 12. <u>Småhus:</u>

Alle tilbygg skal underordne seg bygningskroppens hovedform.
Alle tilbygg skal være i 1. etasje bortsett fra hustype B4, C2, C4 og D2.
Tilbyggene skal ha samme karakter som eksisterende bebyggelse med hensyn til takvinkel, vindusformat, materialer og detaljer. Utbygging skal skje i samsvar med illustrasjoner på side 12-19 i saksfremstillingen.
I samme rekke skal alle tilbygg samordnes av hensyn til helhetsinntrykket.
<u>Blokker:</u>
Blokkene gis mulighet til utvidelse ved innlemmelse av valgfri del av kjøkkenbalkong i boligarealet. Det skal brukes samme vindusplassering og vindusformat, samme panel og samme farge der vegg flyttes ut.
Illustrasjonen på side 20 i saksfremstillingen skal være rettledende.
Tilslutninger til tak, dekke og skiver skal følge felles utarbeidede detaljer teknisk og formmessig. Slike detaljer må innsendes sammen med byggesøknad.

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.

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.

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	207482
Leveransetype:	Plantegninger (Tomannsbolig)
Dokumentene er kontrollert:	16.04.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	TRYGVE STRØMBERGS VEI 19B
Postadresse:	1263 OSLO
Matrikkel:	0301-188/16

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 207482

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 XII * 11 50 60

KOPI

Oslo, den 17.10.1980

SO/GS

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.188,bnr.16, Vei 1814 19 A-B, Oslo 12

Journalnr.
77/3891

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
19.9.1980

Bygningens art
Tomannsbolig

Byggherre
A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Byggemælder
Selvaag-Bygg A/S, Holmenveien 19, Oslo 3

Ansvarshavende
Overing. John Mejlænder-Larsen, Holmenveien 19, Oslo 3

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Overingeniør
Svein Oddby

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. C-15. 4000. ANDVORD. 28143/74. –

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Trygve Strømbergs vei 19B, 1263 Oslo
Gnr. 188, Bnr. 16, Snr. 71, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
302260070

Meglerforetak: PrivatMegleren Grünerløkka

Saksbehandler: Daniel Tran

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 476 28 787

E-post: daniel.tran@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.
