PRIVATMEGLEREN
PARK

COLLETTS GATE 17

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

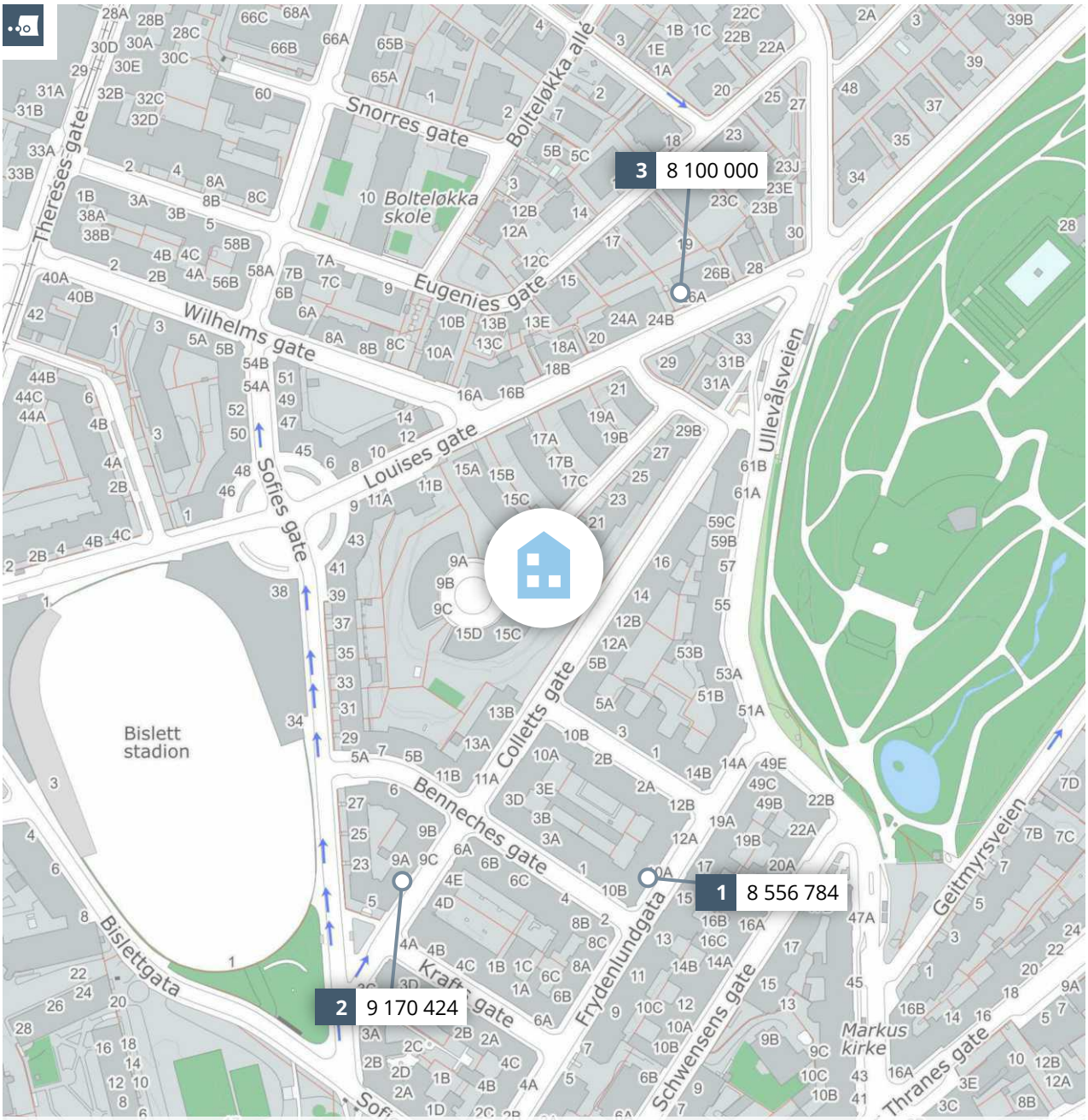
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

COLLETTS GATE 17

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 23.08.2026

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: Lars Jakob Aarak.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Colletts gate 17, 0169 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1935

GNR 217 BNR 55 FNR 0 SNR 51 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ST.HANSHAUGEN RODE 4

Verdivurdert til

8 300 000

137 851	8 437 851	114 025
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	74 m²	19 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1935

Fellesutgifter	-
Formue	10 578
Soverom	2
Etasje	2
Peis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Frydenlundgata 10 A 64 m² 1901 5. etg 2 sov	19.08.2026	8 990 000	**8 550 000**	6 784	8 556 784	**133 700**
2 Colletts gate 7 84 m² 1929 2. etg 4 sov	28.05.2026	8 890 000	**8 800 000**	370 424	9 170 424	**109 172**
3 Louises gate 26 A 74 m² 1950 4. etg 2 sov	25.02.2026	8 200 000	**8 100 000**	0	8 100 000	**109 459**

Colletts gate 17 er en klassisk og sjarmerende funkisleilighet med attraktive originaldetaljer og svært gode lysforhold. Leiligheten ligger fint til i 2. etasje på et rolig og skjermet høydedrag mellom St. Hanshaugen og Bislett.

Boligen har en gjennomtenkt planløsning med romslig kjøkken og flott utsikt, lekkert bad med badekar, god takhøyde, slipte tregulv og originale dører. Her kombineres tidløs funkissjarm med moderne komfort på en svært god måte.

Eiendommen ligger sentralt med kort vei til butikker, kaféer, restauranter, kollektivtransport og populære grøntområder som St. Hanshaugen, Idioten og Stensparken.

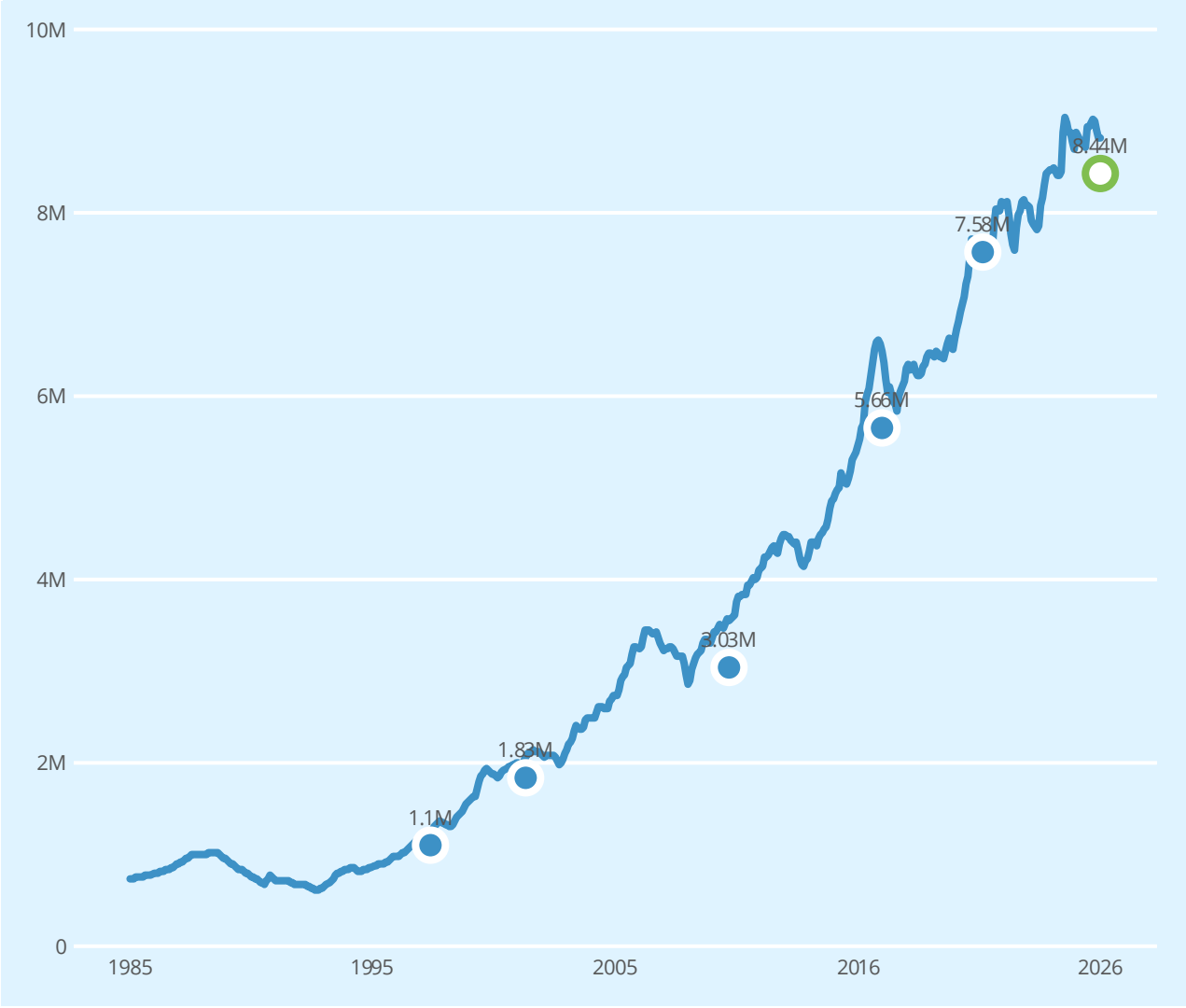
Leiligheten tilhører et veldrevet og godt vedlikeholdt sameie, og disponerer i tillegg en svært romslig kjellerbod med gulvareal på ca. 19 m². A-konto varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene.

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	
02.08.2021	10.08.2021	14.09.2021	6 300 000	7 400 000	177 000	7 577 000	
25.03.2017	04.04.2017	02.08.2017	5 600 000	5 475 000	186 000	5 661 000	
17.09.2010	27.09.2010	02.12.2010	2 990 000	2 990 000	43 236	3 033 236	
12.12.2001	16.01.2002	06.02.2002	1 750 000	1 830 000	-	1 830 000	
30.12.1997		30.12.1997	-	1 100 000	-	1 100 000	
11.12.1985		11.12.1985	-	22 139	-	22 139	2

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

Leiligheter til salgs i ST.HANSHAUGEN RODE 4 grunnkrets nå

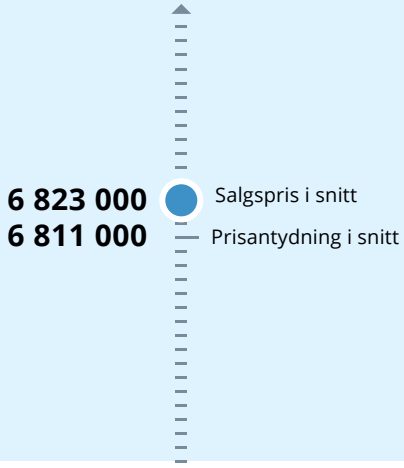
10
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
87
dager

Leiligheter solgt i ST.HANSHAUGEN RODE 4 grunnkrets siste 3 mnd

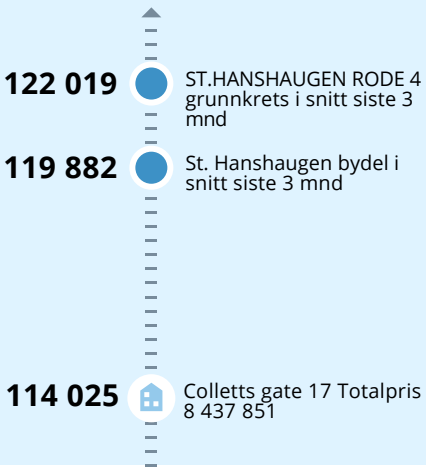
21
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
25
dager

for 0.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Leilighet

Colletts gate 17, 0169 OSLO

OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 55, snr. 51

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 08.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2543 **Referansenummer:** CK8925

Foretak: GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår ref: Lars Jakob Arak
PM Park

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Bernt Egil Grubbe

Uavhengig Takstingeniør

bernt@staverntaksering.no

996 99 866

Medansvarlig

Camilla Ellingsen

salg@staverntaksering.no

33 19 98 59

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet liggende i 2 etasje. Leiligheten inneholder bl.a. flislagt bad med varmekabler, og opplegg for vaskemaskin. Takhøyden i stue er 2,63 m. Tregulv på gulv i alle oppholdsrom. Stue med vindusflater som sikrer gode lysforhold. Kjøkkenløsning med profilerte fronter, heltre benkeplate, godt med skap/benkeplass og frittstående hvitevarer. Leiligheten har noe oppgraderings behov og avvik som vi har gitt TG2 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Leilighet - Byggeår: 1935

UTVENDIG Gå til side

Malte vinduer av tre med 2 lags glass. Vinduene er sidehengslet og er produsert i 1987.
Leiligheten har en eldre inngangsdør mot fellesareal. Døren er klassifisert som B30 branndør og har en oppgitt lydreduksjon på 35 dB. Døren fremstår med normal alders- og bruksslitasje, herunder enkelte overflateskader og slitasjemerker. Dørens alder tilsier at den ikke har samme standard for tetthet, lydisolering og energiegenskaper som moderne inngangsdører.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av lakkert og malt tregulv. Veggene har malte plater og malt mur/betong. Innvendige tak har malt mur. Murt pipe fra byggeår, som går fra kjeller og over tak. Innvendig pipeløp er ikke kontrollert. Nyere ovn er installert i stuen. Pipen har vegger mot tilstøtende bolig, og pipen er ikke inspisert fra tilstøtende enhet.
Finer innerdører i leiligheten.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med ukjent monteringsår, innredet med badekar, vegghengt toalett, innredning med nedsunket servant med speil og opplegg for vaskemaskin. Rommet har overflater av flis på gulv med elektriske varmekabel, flis på vegg og malte plater i tak/himling med spotter. Badet har forskriftsmessig fall til sluk, fall er 1:100. Høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist er på 44 mm. Membran er ukjent i sluket. Det er ikke boret hull og målt etter fukt, pga. tilleggende konstruksjoner (murvegger). Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier. Det er naturlig ventilasjon via felles anlegg og tilluft under døren. Det er et gammelt plast sluk med sluk mansjett.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning fra IKEA med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer bestående av kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Ventilator er montert i overskap med avtrekk til det fri.
Det er ikke registrert montert automatisk vannstopper eller komfyrvakt. Dette gir et lavere sikkerhetsnivå enn dagens anbefalinger med hensyn til vannskader og brannsikkerhet. Det anbefales å montere vannstopper og komfyrvakt for å redusere risikoen for henholdsvis vannlekkasjer og komfyrrelaterte branner.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plast (rør-i-rør). Vannskapet er ikke besiktiget.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.
Leiligheten har naturlig ventilasjon og til luft via luker i vegg.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via fyrsentralen/fellesanlegg. Varmtvannstanken er en del av fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilvern. Anlegget fremstår som delvis modernisert, men er montert i eldre skap. Det foreligger kursfortegnelse i skapdør. Det er opplyst at det ikke har vært gjennomført eltilsyn de siste 5 årene. Leieboer disponerer boligen og hadde ikke tilstrekkelig kjennskap til det elektriske anlegget til å besvare spørsmål fra takstmannen på befaringsdagen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Elektrisk anlegg er vurdert og bør kontrolleres av autorisert fagperson. Brannteknisk tilstand er vurdert og fungerende røykvarslere og brannslukkerer er påkrevd. Brannceller er kontrollert. Rømningsveier må være frie og tilfredsstille krav til tilgjengelighet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

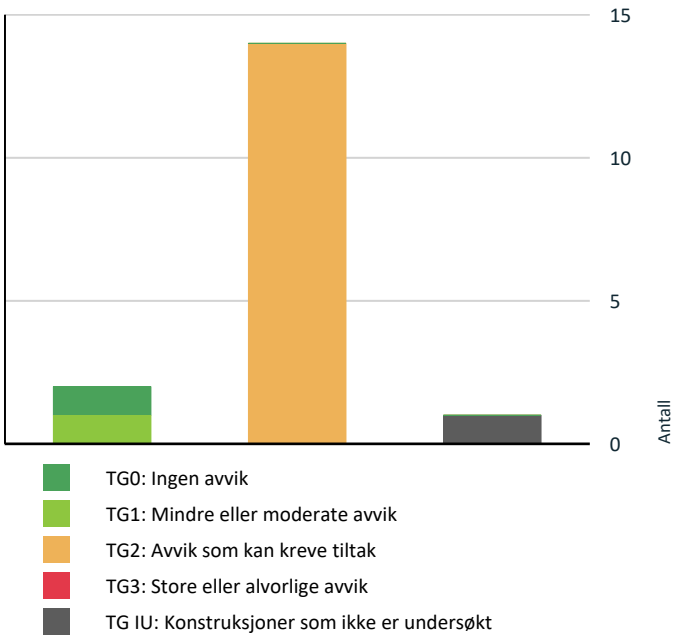
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Originale tegninger er ikke mottatt og gjennomgått, kun planskisse fra forrige salg. Det er ikke gjort endringer på rominndelingen siden forrige salg. Da det ikke foreligger tegninger som viser hva som er godkjent i kommunen, er det derfor ikke mulig å kontrollere hvilke rom som er godkjent i kommunens byggesakskontor.
Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1935

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte vinduer av tre med 2 lags glass. Vinduene er sidehengslet og er produsert i 1987.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Forventet funksjonstid for et vindu er 20 til 60 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk.
Vinduene har passert 20 år og nærmer seg eller har passert anbefalt levetid for enkelte komponenter. Dette medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskiftning.
TG2 er satt på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduene bør følges opp med jevnlig vedlikehold og vurderes for utskiftning ved tegn til funksjonssvikt eller økt slitasje, for å unngå redusert isolasjonsevne, trekk og eventuelle fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har en eldre inngangsdør mot fellesareal. Døren er klassifisert som B30 branndør og har en oppgitt lydreduksjon på 35 dB. Døren fremstår med normal alders- og bruksslitasje, herunder enkelte overflateskader og slitasjemerker. Dørens alder tilsier at den ikke har samme standard for tetthet, lydisolering og energiegenskaper som moderne inngangsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Forventet funksjonstid for balkong dør med 2 lags isolerglass er 20 til 40 år og forventet funksjonstid på ytterdører er 20-40 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Dersom dørene dine har passert 20 år i alder kan de være modne for utskiftning. TG2 er satt på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes utskiftning av døren for å oppnå bedre tetthet, lydisolering og energieffektivitet.
Konsekvensen av å beholde eldre dører er økt varmetap, redusert lydisolering og mulig redusert brannsikkerhet sammenlignet med dagens standard.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består av lakkert og malt tregulv. Veggene har malte plater og malt mur/betong. Innvendige tak har malt mur.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tregulvet har bruksslitasje med noen hakk og riper. Det er registrert noe knirk i boligens gulv.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes overflatebehandling eller utbedring av tregulvet for å utbedre hakk, riper og knirk.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt slitasje, redusert levetid og mulig forverring av skader på gulvet.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt pipe fra byggeår, som går fra kjeller og over tak. Innvendig pipeløp er ikke kontrollert. Nyere ovn er installert i stuen. Pipen har vegger mot tilstøtende bolig, og pipen er ikke inspisert fra tilstøtende enhet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG2 er satt på grunn av pipens alder, ikke på grunn av observerte negative forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Pipen bør følges opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold, spesielt med tanke på alder.
Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for skjulte skader eller svekket funksjon, noe som kan føre til brannfare eller behov for omfattende utbedringer på sikt.
Det anbefales også å få utført en grundigere kontroll av pipeløpet av kvalifisert fagperson, da innvendig tilstand ikke er kjent.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Finer innerdører i leiligheten.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Døren inn til det lille soverommet tar i karmen.
Innerdørene har overskredet forventet funksjonstid på 20 år, basert på normal bruk og slitasje, samt forutsatt at anvisninger for drift og vedlikehold er fulgt.
TG2 er satt på grunn av alder og dør som tar i karm.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Døren til det lille soverommet bør justeres for å unngå videre slitasje og sikre normal funksjon.
Det bør vurderes utskifting av innerdørene, da de har overskredet forventet funksjonstid. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for funksjonssvikt og ytterligere slitasje.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med ukjent monteringsår, innredet med badekar, vegghengt toalett, innredning med nedsunket servant med speil og opplegg for vaskemaskin. Rommet har overflater av flis på gulv med elektriske varmekabel, flis på vegg og malte plater i tak/himling med spotter. Badet har forskriftsmessig fall til sluk, fall er 1:100. Høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist er på 44 mm. Membran er ukjent i sluket. Det er ikke boret hull og målt etter fukt, pga. tilleggende konstruksjoner (murvegger). Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier. Det er naturlig ventilasjon via felles anlegg og tilluft under døren. Det er et gammelt plast sluk med sluk mansjett.



2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg og malte plater i tak med spotter, overflater er i god stand.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Alder på vegg- og takoverflater er ukjent, noe som medfører usikkerhet om tilstand og restlevetid.
TG2 er satt på grunn av manglende dokumentasjon på alder.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på alder og utførelse av vegg- og takoverflater. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tilstand og restlevetid, noe som øker risikoen for skjulte feil eller behov for tidligere utskifting enn forventet.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk er i følge forskrift. Fall er 1:100. Det er 44 mm. fra topp flis ved dør til topp sluk. Varmekabler er ikke funksjons testet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Alder på gulvoverflater er ukjent, noe som medfører usikkerhet om tilstand og restlevetid. TG2 er satt på grunn av manglende dokumentasjon på alder.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på alder og utførelse av gulvoverflatene. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tilstand og restlevetid, noe som øker risikoen for skjulte feil og behov for uforutsette utbedringer.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er utstyrt med sluk av ukjent alder og fabrikat. Membranløsning og tilkobling mellom membran og sluk er ikke dokumentert og kunne ikke verifiseres ved befaringen. Sluket er synlig tildekket av smuss, belegg og eldre materialrester, noe som begrenser muligheten for kontroll av slukets tilstand og utførelse.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

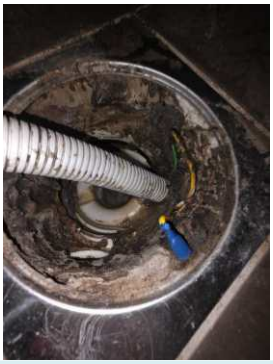
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Slukets alder er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon på membran eller membrantilslutning til sluket. På grunn av manglende dokumentasjon og begrenset inspeksjonsmulighet kan slukets tetthet og funksjon ikke bekreftes. Dette medfører en forhøyet risiko for skjulte svakheter sammenlignet med dokumenterte løsninger.
Forventet funksjonstid for membran er 22 år, og forventet funksjonstid for slukløsningen er 50 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tilkobling til sluk.
Sluket bør rengjøres slik at inspeksjon og vurdering av tilstand kan gjennomføres.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og begrenset inspeksjonsmulighet er økt risiko for skjulte feil, lekkasjer og fremtidige skader på omkringliggende konstruksjoner.



2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett, servant med innredning og speil, badekar samt opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Alder på innredning og sanitærutstyr er ukjent, noe som medfører usikkerhet om tilstand og gjenværende levetid. TG2 er satt på grunn av manglende dokumentasjon på alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på alder og utførelse av innredning og sanitærutstyr.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tilstand og gjenværende levetid, noe som øker risikoen for uforutsette feil eller behov for utskifting.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon via felles anlegg, til luft under døren.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør vurderes om ventilasjonen er tilstrekkelig for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet. Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktighet og risiko for muggdannelse.
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murvegger). Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning fra IKEA med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer bestående av kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Ventilator er montert i overskap med avtrekk til det fri.
Det er ikke registrert montert automatisk vannstopper eller komfyrvakt. Dette gir et lavere sikkerhetsnivå enn dagens anbefalinger med hensyn til vannskader og brannsikkerhet. Det anbefales å montere vannstopper og komfyrvakt for å redusere risikoen for henholdsvis vannlekkasjer og komfyrrelaterte branner.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator er montert i overskap med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Forventet levetid for en kjøkkenventilator er normalt 10 til 15 år, avhengig av kvalitet og brukshyppighet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ventilatoren bør vurderes for utskifting ved neste kjøkkenrenovering, da den kan ha begrenset funksjon eller økt risiko for feil etter forventet levetid. Dette vil redusere risikoen for redusert avtrekkseffekt og eventuelle fremtidige driftsproblemer.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Plast (rør-i-rør). Vannskapet er ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Forventet brukstid for vannledninger er 50 år, og mer enn halvparten av denne tiden er passert for de innvendige vannledningene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke vannrørene jevnlig og vurdere utskiftning, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av eldre vannrør er økt risiko for lekkasjer, som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner og dårlig innemiljø.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Forventet brukstid for avløpsrør av plast er ca. 50 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige avløpsledningene, noe som medfører økt risiko for feil og behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør påregnes utskifting av avløpsrør på sikt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og økte vedlikeholdskostnader.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon og til luft via luker i vegg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er kun naturlig avtrekk fra badet. På hovedsoverommet er det ikke registrert ventilasjonsluke i vegg eller ventiler i vindu. Tilluft skjer kun ved åpning av vinduet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres veggventil eller vindusventil på hovedsoverommet for å sikre tilstrekkelig lufttilførsel.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann (forbruksvann) leveres via fyrsentralen/fellesanlegg. Varmtvannstanken er en del av fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilvern. Anlegget fremstår som delvis modernisert, men er montert i eldre skap. Det foreligger kursfortegnelse i skapdør. Det er opplyst at det ikke har vært gjennomført eltilsyn de siste 5 årene. Leieboer disponerer boligen og hadde ikke tilstrekkelig kjennskap til det elektriske anlegget til å besvare spørsmål fra takstmannen på befaringsdagen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ingen opplysninger er gitt om når skapet sist gang ble rehabilitert.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger begrenset informasjon om anleggets historikk, utførte arbeider og eventuelle kontroller. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på nylig el-kontroll. På bakgrunn av anleggets alder, manglende opplysninger og manglende verifikasjon av tilstand anbefales det at anlegget gjennomgås av registrert elektroinstallatør. Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.

Generell kommentar

Vurdering er basert på alder, ikke fremlagt dokumentasjon og enkle observasjoner, da undertegnede ikke
har spisskompetanse på området.





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Elektrisk anlegg er vurdert og bør kontrolleres av autorisert fagperson. Brannteknisk tilstand er vurdert og fungerende røykvarslere og brannslukkerer er påkrevd. Brannceller er kontrollert. Rømningsveier må være frie og tilfredsstille krav til tilgjengelighet.

Vurdering av avvik:

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

Ifølge NGU sitt aktomhetskart ligger eiendommen i et sikkert området med tanke på radonholdig grunn. Det er ikke fremlagt radonmålinger, det er ikke lagt radonmembran eller andre tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det anbefales måling og evt. tiltak.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, selv om området anses som sikkert ifølge NGU sitt aktsomhetskart.
Konsekvensen av manglende måling og radonsperre er økt usikkerhet rundt innemiljøet, og det kan foreligge en helserisiko dersom radonnivåene viser seg å være forhøyede. Eventuelle nødvendige tiltak bør iverksettes basert på måleresultatene.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

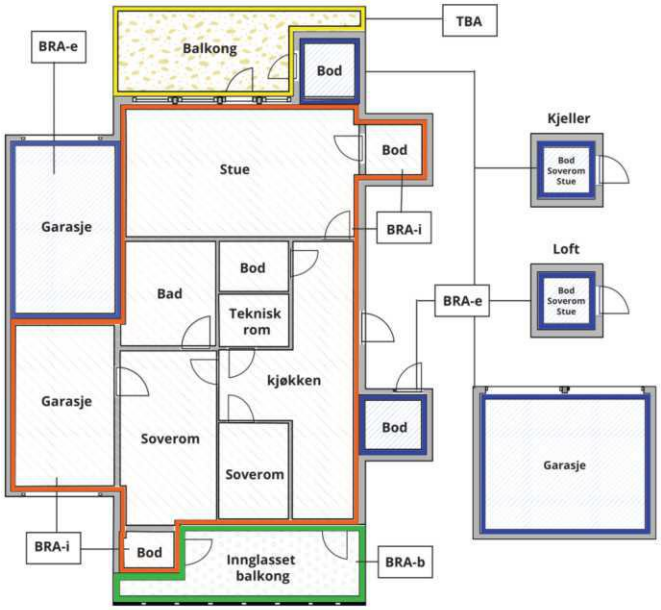
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 etasje	74			74	
Kjeller		19		19	
SUM	**74**	**19**			
SUM BRA	**93**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 etasje	Entré/gang, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bod i kjeller på 19m2 er ikke medtatt i areal målingen som BRA-i, men er tatt med som BRA-e. Boden er to boder i en. Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Leiligheten kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Originale tegninger er ikke mottatt og gjennomgått, kun planskisse fra forrige salg. Det er ikke gjort endringer på rominndelingen siden forrige salg. Da det ikke foreligger tegninger som viser hva som er godkjent i kommunen, er det derfor ikke mulig å kontrollere hvilke rom som er godkjent i kommunens byggesakskontor.
Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.6.2026	Bernt Grubbe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	55		51	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Colletts gate 17

Hjemmelshaver
S Jacobsen Holding AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt og meget ettertraktet beliggenhet på Dobloug løkka. Boligområde er veletablert, med god fordeling av ungdom, barnefamilier og eldre. Bislett og St. Hanshaugen byr på et rikt tilbud av forretninger, kaféer, restauranter, og dagligvarebutikker og treningssentre. Fra Collettsgate eller Bislett stadion er det enkelt med offentlig kommunikasjon

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør fra Rv162, Pilestredet og Louises gate til Sankt Hanshaugen. Kjør til Mikkel Doblougs gate. Colletts gate 17 0169 Oslo

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.06.2026	
2	24.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260332
Addresse	Colletts gate 17		
Postnr.	0169	Sted	OSLO
Selgers navn	Knut Simen Jacobsen		

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

Navn på fullmektig:

Knut Simen Jacobsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

Dato 20.08.2026

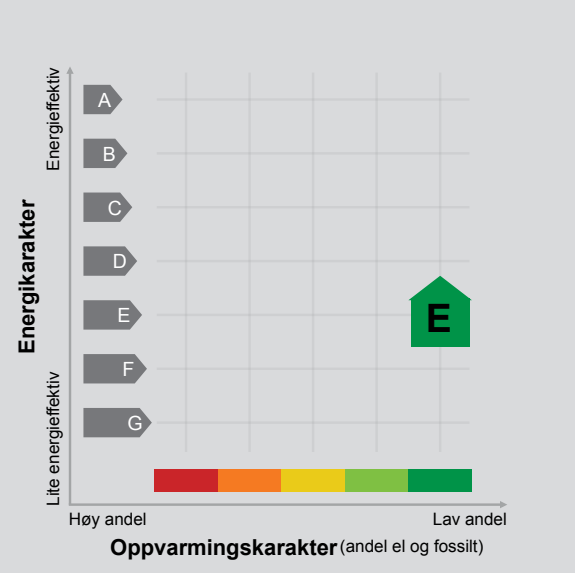
Signert av *Knut Simen Jacobsen*

Initialer selger:
K J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET SOLHAUGEN
Antall registrerte enheter	12
Postnummer	0169
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	55
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80529147
Merkenummer	Energiattest-2025-223094
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1935
Bygningsmateriale:	
BRA:	84
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (12)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Colletts gate 17	80529139	H0201	51	0	
Colletts gate 27	80529198	H0201	11	0	
Colletts gate 21	80529155	H0201	35	0	
Colletts gate 25	80529171	H0201	19	0	
Colletts gate 19	80529147	H0201	43	0	
Colletts gate 23	80529163	H0201	27	0	
Colletts gate 19	80529147	H0301	45	0	
Colletts gate 27	80529198	H0301	13	0	
Colletts gate 25	80529171	H0301	21	0	
Colletts gate 21	80529155	H0301	37	0	
Colletts gate 23	80529163	H0301	29	0	
Colletts gate 17	80529139	H0301	53	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1935

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	24 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	16 m²
Oppvarmet BRA	84 m²
Totalt BRA	84 m²
Oppvarmet luftvolum	202 m³
U-verdi for yttervegger	0,60 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	182,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,37 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	75 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,70
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,56

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	8.1.2019
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.01
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	88,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,3 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	157,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	15 673 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	186,59 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	12 394 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	186,59 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	15 673 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4 197 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	8 816 kWh/år
Biobrensel	2 660 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	15 673 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	23,0 %

PARK EIENDOMSMEGLING AS
v/Nicolay Nordbotn Jensen
Sorgenfrigata 11, 0367 OSLO
E-post: nicolay.nordbotn.jensen@privatmegleren.no

Deres ref.: 6260332 . Vår ref.: 1135-1-51 Dato: 23.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Solhaugen
Organisasjonsnr:	976794478
Seksjonseier:	S Jacobsen Holding As
Medeier:	
Leilighetsnummer:	51
Adresse:	Colletts Gate 17, 0169 OSLO
Seksjonsnummer:	51
Gnr.	217
Bnr.	55

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 1560871.
- 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.

Instruks for seksjonseierinitiert rehabilitering/modernisering av kjøkken/bad og andre bygningsmessige tiltak. Se husordensreglene. Gateparkering. Sameiets nettadresse er vibbo.no her vil du finne viktige opplysninger om sameie. Styret vil gjerne ha opplysninger om mobilnummer og mailadresse til ny eier. Ringetablå fås ved henvendelse til styrets e-post solhaugen@styrerommet.net. Endring av postkasseskilt gjøres ved å hente bestillingsskjema via sameiets nettside. Sameiet har avtale med ISTA om energiavregning.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207915858
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,84%
Restsaldo	13 936 688,00
Innfrielsesdato:	30.10.2040
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: 4 956,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto fjernvarme	842,00	
Felleskostnader	4 114,00	

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:	211,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 753,-
Annen formue:	10 578,-
Gjeld:	137 851,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207915858
Restsaldo:	135 506,01
Kapitalkostnader:	1 234,39
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 135 506,01,-, 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 Christoffer Hoff pr. e-post: christoffer.hoff@obos.no eller telefon: 22 86 54 23.

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/Lars Linderoth, e-post: solhaugen@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

Sameiet Solhaugen, org. nr. 976 794 478
Vedtektene er vedtatt endret på ordnært årsmøte 29 april 2024 i samsvar med ny eierseksjons-lov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 23. april 2015. nye vedtekter 27.april 2021, nye vedtekter april 2019.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Solhaugen. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 25. september 1985.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 96 boligseksjoner på eiendommen gnr. 217, bnr. 55 i Oslo kommune.
(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
(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. 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.
(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som g i 4. ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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 uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.
Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, fastmontert belysning og lignende.
- Markiser, installasjoner festet på balkongkanten og belysning skal være i henhold til sameiets til enhver tid gjeldende bestemmelser for dette.

(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 fellestiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.
(7) Enhver sameier er ansvarlig for at tiltak i bruksenheten som skjer i eiers regi følger gjeldende bygningsforskrifter, andre offentlige bestemmelser og sameiets egne retningslinjer nedfelt i "Instruks for seksjonseierinitiert rehabilitering/modernisering av kjøkken/bad og andre bygningsmessige tiltak. "

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. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar
4-1 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) Ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring.
i) Innvendige vann- og avløpsledninger frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning inn til seksjonen.
j) indre vedlikehold av vinduer, balkong- og ytterdører til boligen
k) indre vedlikehold av balkong

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
(4) Seksjonseier skal påse at avtrekksventil i tak/vegg på badet står i åpen stilling.
(5) Seksjonseier skal påse at tilluftsventiler i yttervegg (soverom og kjøkken) ikke dekkes til eller stenges, dette for å opprettholde best mulig ventilasjon og et godt inneklima i leilighetene.
(6) 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.
(7) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
(8) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
(9) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
(10) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
(11) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
(12) 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.
(13) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette

påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.
(14) Radiatorer er en del av varmeanlegget som er sameiets ansvar. Det inkluderer skifte av radiatorer som er utslitt av normal bruk og forventet levealder. Seksjonseier har ansvar for bruksvedlikehold, reparasjon av skader og utskifting av slitedeler og lufting av radiator.
Det er ikke anledning til å fjerne radiatorer da de er sameiet eiendom, og skal du gjøre endringer må det avklares med styret. Det er fordi anlegget er slik dimensjonert at det skal være radiatorer i alle rom for at det skal fungere optimalt.

4-2. 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, med unntak av det som er nevnt i 4-12. 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.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform
5-1 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.
(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.

5-2 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.

5-3 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.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 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.

6-2 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.

6-3 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.

7 Styret og dets vedtak
7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder, fire andre medlemmer og 2 varamedlemmer.
(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. 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.

7-2 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.

7-3 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.

7-4 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.

7-5 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.

7-6 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) To styremedlemmer i felleskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne.

8. Årsmøtet
8-1 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.

8-2 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 seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 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.
(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 8-2 (1).

8-4 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 årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret
- valg av valgkomité
- styrets forslag til budsjett

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere 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.

8-5 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.

8-6 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.

8-7 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.

8-8 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) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) 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.

(4)

8-9 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.

8-10 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.

8-11 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.

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring
9-1 Forretningsfører
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 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.

9-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.
(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

10 Diverse opplysninger
10-1 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) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i Eierseksjonsloven.
g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

10-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

10-3 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.

10-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjonerings-vedtak, 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 Valgkomite

Sameiet skal ha en valgkomité bestående av 3 medlemmer som velges av årsmøtet for en periode på 1 år. Valgkomiteens oppgave er i forkant av hvert årsmøte å utarbeide et forslag til styre. Retningslinjer for komiteen arbeid er at de foreslåtte styremedlemmene er kvalifiserte og engasjerte i forhold til oppgaven, at det er kjønnsmessig og aldersmessig balanse samt at styret skal kunne jobbe godt sammen.

Før forslaget utarbeides skal komitéen kontakte det eksisterende styret og forhøre seg om hvem som er interessert i gjenvalg, samt komme med en generell henvendelse til alle sameiere for å forhøre seg om hvem er interessert i å ta styreverv og be om forslag på andre kandidater. Komiteen er ikke forpliktet til å foreslå kandidater ut fra andre selveieres eller sittende styre sine ønsker. Den står fritt til å utarbeide sitt forslag ut fra de førende kriterier gitt for arbeidet i denne paragraf.

Valgkomiteen skal legge frem innstilling til valg av styremedlemmer, og kan også legge fram forslag til valg av medlemmer til ny valgkomité. Valgkomiteen skal informere sameierne i forkant om innstillingen. Denne informasjonen sendes ut sammen med innkalling til sameiermøtet iht. pkt. 8-3.

SOLHAUGEN
DOBLOUGLØKKEN - COLLETTSGATE

Ordensregler

for Sameiet Solhaugen

Vedtatt på sameiermøtet den 6.05.04 med endringer på sameiermøter 11.04.05, 7.04.10 og 25.04.12, og av styret 26.9.12 på pt. 2.2, 25.2.13 på pt. 11.1 og 13.1.14 med nytt pt. 3.6. Endret 27.04.2021 på pt. 1.2 og 11.1. Vedtatt på årsmøte 29.04.24.
Gjeldende lovgivning og offentlige forskrifter er overordnet for alle aktiviteter i sameiet. Husordensreglene er kun supplement til disse.

1. Generelt

1.1 Både seksjonseiere og beboere har ansvar for å holde orden og ta vare på eiendommen, og bidra til å skape et trivelig bomiljø for alle.

1.2 Det skal som hovedregel være ro i og ved bygningene og på balkongene mellom kl. 23 og kl. 8. Fester etter kl. 23 skal derfor holdes mest mulig dempet. Ved større fester skal naboene i egen oppgang og tilstøtende oppgang varsles ved oppslag. Vaskemaskin, støvsuger og andre støyende maskiner skal heller ikke brukes mellom kl. 22 og kl. 8.

1.3 Alle henvendelser og klager angående forhold i Sameiet bør skje skriftlig til styret. I viktige og større saker skal det skje skriftlig, da også med kopi til forretningsfører.

1.4 Vesentlig mislighold av husordensreglene kan medføre salgspålegg, jfr. Vedtektenes § 15. Når brudd på husordensreglene medfører utgifter for sameiet, kan sameiet ved styret kreve at den seksjonseier som selv eller ved sine leietakere har ført til utgiften, dekker denne.

2. Trappeoppgangene – sikkerhet og støy

2.1 Inngangsdører og dører til kjeller og loft skal alltid holdes låst.

2.2 Det er ikke tillatt å plassere sykler, sportsutstyr, eller andre gjenstander i trappeoppgangene, kjellertrappen eller i fellesområdene i kjeller og på loft. Det er ikke tillatt med plassering av sko, søppelposer eller gjenstander utenfor leilighetsdøren i oppgangen. Slike gjenstander kan fjernes uten varsel. Dette er i henhold til gjeldende brannforskrifter siden slike gjenstander både representerer stor fare ved røykutvikling ved evt. antennelse og fordi dette er rømningsveier. Unntak fra denne regelen kan gjøres for barnevogn eller sykler som det er plass til under trappen i kjelleren på en slik måte at de ikke stikker utenfor nisjen der.

2.3 Unngå smelling med dører og høyrøstet snakk i oppgangene. Dette er spesielt viktig i tidsrommet mellom kl. 23 og kl. 8.

2.4 Husdyr skal ikke være løse i oppgangen.

3. Bruk av utendørs fellesområder

3.1 Alle beboere kan benytte uteområdene foran oppgangene, ”Bakhagen” og skråningen ned mot Collettsgate.

3.2 Bruk av fellesområder skal ikke være til utilbørlig sjenanse for andre. Det må derfor vises hensyn ved bruk av grill og utøvelse av ulike aktiviteter. Generelle regler for nattero mellom kl. 23 og kl. 8 skal overholdes.

3.3 Hunder skal holdes i bånd på alle fellesområder i båndtvangstiden (1. april til 20.august). Utenom båndtvangstiden skal de være under eiers fulle kontroll og tas i bånd dersom det er til sjenanse for andre at de er løse.

3.4 Tøy kan tørkes i ”Bakhagen” der det finnes tørkestativ som kan benyttes unntatt på søn- og helligdager og offentlige høytidsdager. Banking av tepper må ikke skje når det henger tøy til tørk der.

3.5 Hovedregelen for parkering av sykler er at de skal stå ved sykkelstativet i ”Rundingen” eller innendørs på egne arealer. De skal ikke parkeres i inngangspartier eller på plenene foran oppgangene. Sykler som settes der har vaktmester fullmakt til å fjerne. Når det gjelder parkering på fortau, henvises til Veitrafikklovens § 18. ”Særlige bestemmelser for syklende” der det står at sykkel kan parkeres på fortau dersom den ikke er til unødig hinder eller ulempe. Siden fortauet langs sameiet er ganske smalt, vil sykkelparkering her alltid kunne være til hinder for passasje med barnevogner, gressklipper, postvogner o. l., samt hindre brøyting om vinteren. Slik parkering bør derfor unngås. I og med at naboeiendommene på den andre siden av gaten heller ikke ønsker sykkelparkering på sine plener bør også dette unngås.

3.6 Det er ikke tillatt å legge mat til fugler på bakken da det tiltrekker skadedyr.

4. Vann- og brannskader

4.1 Felles forsikring dekker slike skader, men styret kan vurdere belastning av egenandel i tilfeller der det har vært utvist uaktsomhet.

4.2 Sameiet er ikke ansvarlig for å dekke skader på beboernes inventar etter vannledningsskade. Tegn innboforsikring.

4.3 Ved plutselige vannlekkasjer i leilighetene på vannrør eller radiatoranlegget, må seksjonseier/beboer selv umiddelbart kontakte rørlegger eller brannvesenet til å stoppe lekkasjen og begrense skaden, samt stenge de aktuelle stoppekraner i kjellergangen.

4.4 Beboer må vedlikeholde og rense sluk på bad minst 4 ganger i året.

4.5 Hvis det er nødvendig for å begrense skader på eiendommen, kan styret eller vaktmester ta seg inn i leiligheter hvis ingen er tilstede.

4.6 Radiator må luftes. Hvis du ikke klarer å lufte radiator selv, må du betale evt. vaktmester for bistand til dette arbeidet.
Radiator har individuell måling – defekt måler må erstattes av beboer.

5. Balkonger, brannbalkonger og utvendig vedlikehold

5.1 Beboerne må fjerne løv, is, snø og vann fra balkongene og rense slukene jevnlig. De som har tilgang til brannbalkonger, må rense disse før snøen melder sin ankomst. Seksjonseier vil bli holdt ansvarlig for skader som oppstår på grunn av at dette ikke er gjort. Det må ikke settes gjenstander på balkongen som kan stenge avløpet.

5.2 Utvendig maling av vinduer og balkongkant utenom organiserte fellesmalinger skal utføres med sameiets fargekode.

5.3 Vinduer må vedlikeholdes innvendig av seksjonseier; hengsler, låser og «vendeskinner» må smøres/oljes.

5.2 Seksjonseier er ansvarlig for indre vedlikehold av egen balkong. Det må jevnlig kontrolleres at det ikke har oppstått sprekker i gulvet siden det kan føre til at vann kommer inn i betongen og forårsaker større skader. Oppdages sprekker skal dette umiddelbart rapporteres til styret for inspeksjon. Utbedring av evt. sprekker må skje forskriftsmessig med riktig materiale.

5.3 Grilling på balkong skal ikke sjenere naboer og er derfor kun tillatt med liten, elektrisk bordgrill.

5.4 Generelle regler for nattero mellom kl. 23 og kl. 8 gjelder også for bruk av balkong.

5.5 Brannfarlige gjenstander må ikke oppbevares på balkonger.

5.6 Brannbalkongene må ikke benyttes som lagringsplass.

6. Avfallshåndtering

Fra 1. mars 2011 ble sameiet inkludert i Oslo kommunes opplegg for kildesortering av husholdingsavfall. Oslo Renovasjonsetat henter husholdningsavfall hver mandag, onsdag og fredag morgen og papir en gang per uke. Søppelsjaktene er stengt.
Sjekk ut https://www.oslo.kommune.no

6.1 Restavfall, ren plastemballasje og matavfall skal kastes i sameiets felles avfallscontainere for restavfall. (De står på vår side av Mikkel Doblougs gate.)

Alt av papp og papir skal kastes i sameiets felles containerne for papir. (De står på vår side av Mikkel Doblougs gate.) Esker og kartonger skal ”flatpakkes” eller rives opp. Papiravfall skal ikke settes utenfor containerne.

Dersom man har ekstra mye avfall, papp, isopor el. lignende må dette leveres på gjenvinningsstasjoner, Isekk, varetaxi eller lignende

6.2 Glass og hermetikkbokser skal kastes i glasscontainere

6.3 Utgår

6.4 Materialer etter oppussing og møbler etc. har den enkelte beboer ansvar for å få kjørt bort selv. Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander i søppelrommene eller kjellerganger. Kostnader ved å fjerne slikt avfall vil tillegges den som har satt fra seg dette.

6.5 Containere i forbindelse med dugnader skal ikke benyttes til å bli kvitt privat avfall utover småting. Kjøleskap, TV-apparater, PC-er og andre elektriske artikler er spesialavfall som kan leveres der de selger slikt utstyr. Sparepærer, lysstoffrør og malingsrester er også spesialavfall som skal leveres til miljøstasjoner. For øvrig anbefales det at man lar lokale loppemarkeder eller Fretex overta møbler og gjenstander som kan være brukbare for andre.

6.7. Det skal ikke kastes sigarettsneiper og annet søppel ut fra vinduer og balkonger. Ting som faller ut ved uaktsomhet eller uhell er beboerne selv ansvarlig for å hente opp igjen.

7. Oppussingsarbeider/rehabiliteringer

7.1 En hovedregel ved alt støyende arbeid i leilighetene er at det bør foregå på dagtid fra mandag til og med fredag i tidsrommet kl. 8 og 17. Ikke under noen omstendigheter må det bankes, sages, bores eller slipes i leilighetene før kl. 8 og etter kl. 21 i ukedagene, og i tidsrommet fra kl. 16 på lørdag til kl. 08 på mandag eller på søn- og helligdager og offentlige høytidsdager.

7.2 Ved mindre oppusningsarbeider utført av sameiere selv er ikke banking og bruk av støyende redskaper tillatt før kl. 8 og etter kl. 21 på hverdager, ikke før kl. 09 og etter kl. 16 på lørdager og ikke på søn- og helligdager og offentlige høytidsdager.

7.3 Ved omfattende, langvarige og /eller støyende ombyggings- og rehabiliteringsarbeider utført av sameier selv og/eller med innleide håndverkere skal sameiets instruks for rehabilitering følges, og styret skal varsels i god tid før oppstart av arbeidene. Ved endringer som krever godkjenning fra offentlige myndigheter, skal godkjenningsdokumenter leveres styret før arbeidet igangsettes.

Naboer skal senest en uke for oppstart av slike arbeider varsles med oppslag i oppgangen og nabooppgangene. I oppslaget skal det opplyses om arbeidets art, omfang og tidsrom og hvilke dager det vil være særs mye støy fra arbeid i leiligheten. Perioder over flere timer med vedvarende støy skal varsles spesielt hver gang. Arbeider av denne art skal bare utføres på hverdager innenfor normal arbeidstid, dvs. mellom kl. 8 og kl. 17 fra mandag til og med fredag.

7.4 Berørte naboer skal varsles dersom vannet må kobles ut. Planlagt vannutkobling skal varsles senest dagen før. Slik vannutkobling bør unngås før kl. 9 morgen og etter kl. 17 ettermiddag.

7.5 Dersom det blir støv og annen skitt i trappeoppgang og/eller kjellergang grunnet oppussing/rehabilitering, må sameier som får utført arbeidet sørge for nødvendig rengjøring jevnlig under arbeidets gang og etter avsluttet arbeid. Kostnader ved utbedring av evt. avskalling av maling i oppgangen, forårsaket av bæring av større gjenstander, vil bli tillagt sameier. Det samme er tilfellet dersom sameiet må organisere rengjøring eller bortkjøring av gjenstander etter oppussing/rehabilitering.

8. Høy musikk og musikkøvelser

8.1 Enkelte lyder har større spredningsevne enn andre slik som bass fra forsterkeranlegg, piano og enkelte blåseinstrumenter. Musikk som åpenbart kan høres godt av naboene, bør betraktes på samme måte som støy fra byggearbeider og følge samme reglene som i pkt. 7.1.

9. HMS – helse, miljø og sikkerhet

9.1 Seksjonseier er ansvarlig for at gjeldende lover, regler og brannforskrifter overholdes i egen seksjon og øvrige arealer seksjonseier disponerer i sameiet.

9.2 Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

9.3 Montering av avtrekksvifter i kanaler på bad og kjøkken er ikke tillatt fordi det både forstyrrer utlufting gjennom kanalene og vil forårsake rask spredning av røyk til andre seksjoner ved brann. Det er heller ikke tillatt å montere kjøkkenvifter til luker i yttervegger. Tillufts-ventiler i yttervegg (soverom og kjøkken) må ikke stenges. Avtrekksventil i tak/vegg på badet skal stå i åpen stilling. For å opprettholde best mulig ventilasjon og et godt inneklima i leilighetene er det viktig å sørge for tilstrekkelig tilluft gjennom ventiler i yttervegg.

9.4 Dersom det skal settes fryser og/eller kjøleskap i kjellerbod, må seksjonseier for egen regning få satt opp kontakt i boden som går mot egen strømkrets i el-skapet i kjellergangen. Det samme gjelder om det jevnlig brukes mye strøm til annet i kjellerboden. Seksjonseier har ansvar for ettersyn av alle typer elektriske apparater som trekker strøm i kjellerboden. I loftsboder er det ikke tillatt å ha fryser eller kjøleskap.

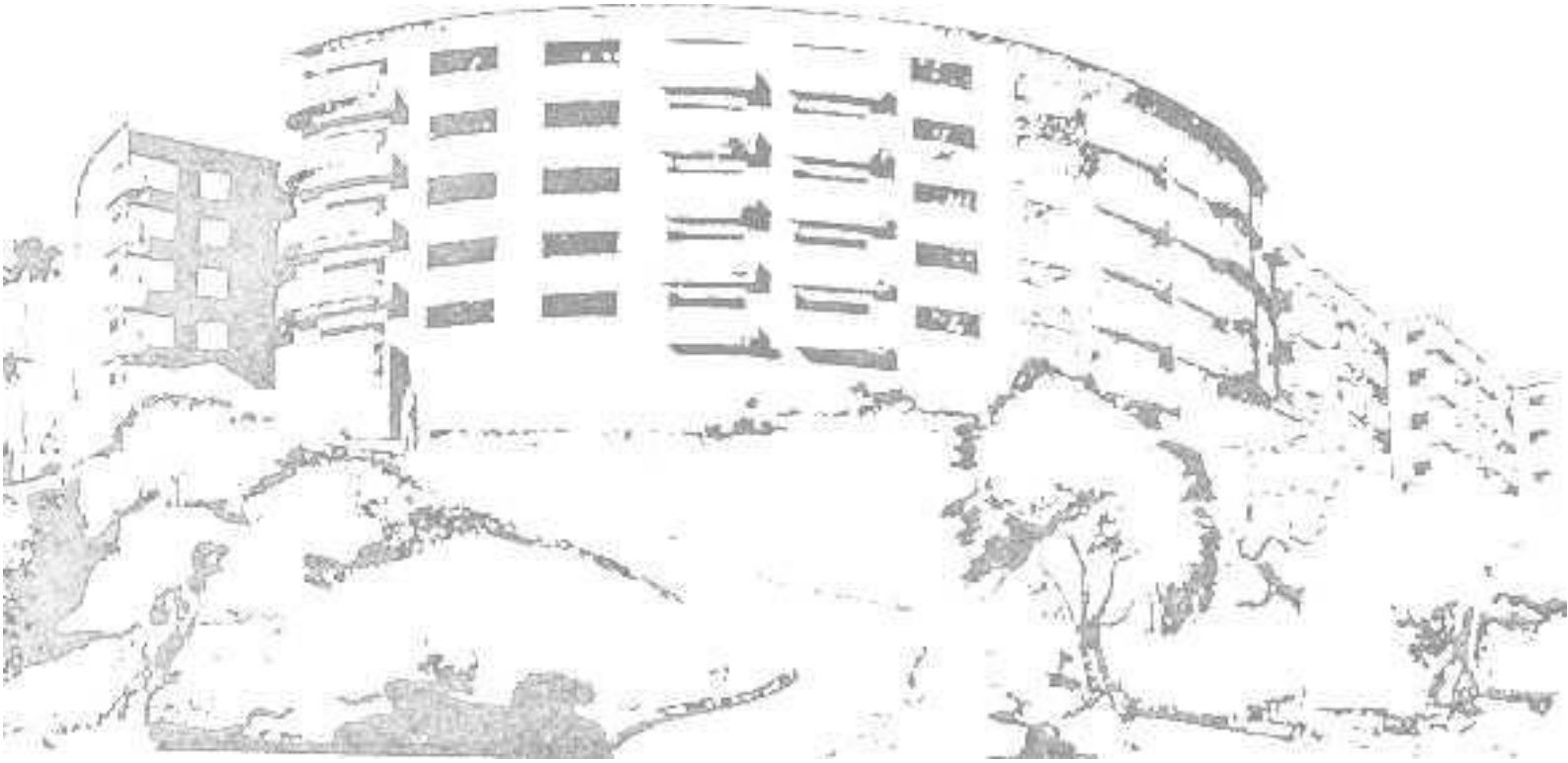
9.5 Batteri til el-sykler tillates ikke å lade i fellesareal, sykkelboder, kjellerboder eller loftboder grunnet brannfare.

10. Skilting

10.1 Seksjonseier er pliktig til å sørge for at postkasse, ringepanel ved utgangsdør og boddører er merket i hht. Sameiets retningslinjer for skilting.

10.2 Det tillates ikke å bruke egenproduserte lapper eller skilt, og slik merking vil bli fjernet. Styret har rett til å få laget riktig skilt for seksjonseiers regning, dersom ikke dette etter pålegg er gjort innen rimelig tid. Rimelig tid settes til 14 dager.

INSTRUKS FOR SEKSJONSEIERINITIERT REHABILITERING OG ANDRE BYGNINGSMESSIGE TILTAK



SOLHAUGEN

COLLETTSGATE 15D– 29B

GNR/BNR: 217/55

Innledning

Sameiet Solhaugen informerer i følgende skriv om de krav som gjelder ved gjennomføring av ulike type tiltak i egen seksjon. Instruksen er ikke uttømmende, men redegjør i hovedtrekk for hva den enkelte seksjonseier har ansvar for før oppstart, og hva som må overholdes i selve gjennomføringen i forhold gjeldende lover og regler og sameiets praksis for varsling og dokumentasjon.

Instruksen er en ajourført versjon av tidligere instruks fra 2005, som ble revidert i februar 2011, i mars 2012 da byggesaksforskriftens § 2-2 "Søknadsplikt og ansvarsrett for våtrom" ble opphevet, og i mars 2016 etter at sameiet hadde gjennomført rørutskifting og baderomsrehabilitering. Instruksen er i tråd med sameiets vedtekter, husordensregler, eierseksjonsloven og lover og regler i gjeldende Plan- og bygningslov. Videre beskriver den hvilke plikter seksjonseier har overfor sameiet ved omfattende rehabilitering. Instruksen ble gjennomgått av OBOS Prosjekt AS i 2015 og 2012 og i 2016 av SansBygg AS som hadde rør- og baderomsarbeidene i 2015. Supplert i 2024 av styret.

Instruksen omfatter de tiltak som er søknadspliktige iht. Plan- og bygningsloven ved gjennomføring i eksisterende byggverk. Generelt gjelder at gebyrer for søknad til Plan- og bygningsetaten (PBE) betales av den enkelte seksjonseier.

Det anbefales at seksjonseiere som planlegger større rehabiliteringer på forhånd setter seg inn i vedtekter og husordensregler, denne instruksen samt studerer den informasjon som er gitt på PBEs nettsider. Det vil både gi raskere og enklere saksbehandling for seksjonseier hele veien, og bidra til en god kommunikasjon rundt prosessen mellom vedkommende og styret og berørte naboer.

- *Instruksen gjelder frem til sameiets styre lager en revidert utgave.*
- *Anbefalte tekniske løsninger i instruksen er gitt ut i fra dagens situasjon.*

Generelt om tiltak som er søknadspliktige til PBE

- Tiltak som er søknadspliktige til Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune (PBE) er de som gjelder: 1) inngripen i fellesarealer, 2) det å bryte brannskillet og/eller 3) at det kreves tilgang til naboseksjon, 4) Endring på bærende konstruksjoner.

- Ved tiltak beskrevet i de 4 punktene over skal seksjonseier levere beskrivelse av arbeidet som er tenkt gjennomført til styret og evt. berørt nabo(er), samtidig som søknad sendes PBE for søknadspliktige tiltak.

- Kopi av igangsettingstillatelse *gitt av PBE skal leveres sameiets styre og evt. berørt nabo(er) før oppstart* av arbeidet kan finne sted. (Til informasjon opplyses at hvem som helst via hjemmesiden til PBE kan gå inn å se om seksjonseier har fått igangsettingstillatelse, og om ferdigattest er gitt.)

- Dersom tiltak gjennomføres uten at nødvendige tillatelser er gitt og dokumentert, kan styret be tilsynsavdelingen i PBE om å gjennomføre tilsyn i seksjonen. Eventuelle krav om omgjøring, tilbakeføring og/eller tilbakeføring til opprinnelig tilstand fra PBE eller fra styret må seksjonseier selv bære kostnadene for. Det samme gjelder tiltak som gjennomføres i strid med krav gitt i eierseksjonsloven og vedtektene i sameiet.

- Sameiet ved styret kan gi seksjonseier skriftlig samtykke hvis PBE etterspør dette.

- Entreprenør/entreprenørene som skal gjennomføre tiltaket skal signere på eget skjema at denne sameiets veileder er mottatt, lest og forstått. Kopi med signatur fra eier og entreprenør *leveres til styret*.

- Når arbeidene er ferdigstilt skal seksjonseier levere *kopi av ferdigattest fra PBE til styret.*

Tiltak som ikke er søknadspliktig til PBE:

Dokumentasjon av byggetiltak i regi av seksjonseier som ikke omfattes av PBEs søknadsplikt kan også oppbevares i sameiets arkiv dersom seksjonseier selv gir slik dokumentasjon i form av arkitekttegninger, entreprenørkontrakter og/ eller kvitteringer på fagarbeidet som er utført. Dette vil dessuten være gunstig for å gi forsikringsselskapet innsyn i ved hendelser som dekkes av gårdens forsikringspolise, som omfatter alt fastmontert
(ref. vedtektenes paragraf 4).

Balkonger

I sameiets vedtekter står følgende: «Markiser, installasjoner festet på balkongkanten og belysning skal være i henhold til sameiets til enhver tid gjeldene bestemmelser for dette». Installasjoner på balkongkanten med glass kan være enten i blørret glass eller klart glass. Ingen installasjoner på balkongkanten skal være høyere fra kanten enn 60 cm. Styret besluttet i 2009 at nyanskaffelser på dette området skal holdes i fargen gul og i en av de ulike markisedesign som henges på oppslagstavlene hver vår.

Det må ikke legges fliser eller annet permanent belegg på gulvet da det vil skade belegget som ble lagt høsten 2014.

Ildsted

Alle endringer på ildsted som total fjerning, ombygging av opprinnelig peis eller innsetting av ny peis eller ovn vil kunne påvirke skorsteinskanalen og vil kunne innebære brannfare i egen og andres seksjoner om arbeidet ikke er forskriftsmessig utført. Seksjonseiere kan utføre arbeid med dette selv eller sette bort til ikke-autoriserte håndverkere, men arbeidet må da etterpå registreres og kontrolleres av en autorisert fagperson. I og med at det er stor fare forbundet med feil utført arbeid, anbefaler både PBE og sameiet at en fagperson tar seg av hele prosessen. I etterkant av montering og kontroll skal det sendes en kontrollerklæring til boligseksjonen på e-post: boligseksjonen@bre.oslo.kommune.no, eller post: Brann- og redningsetaten, Boligseksjonen, Nedre Rommen 2, 0988 Oslo. Kopi av kontrollerklæringen skal sendes sameiets styre.

Radiatorer

Dersom en radiator ikke fungerer, må man ta kontakt med styret. Hvis du ikke klarer å lufte radiator selv, må du betale evt. vaktmester for bistand til dette arbeidet. Det er sameiets ansvar å reparere eller skifte ut defekte radiatorer. Dersom radiatorventilen til å regulere varmen går i stykker, er det å regne som «slitedel» som det er seksjonseiers ansvar å bekoste utskifting av. En eventuell utskifting må være til en termostatventil tilsvarende den som ble montert i sameiets regi i 2015. Radiator har individuell måling – defekt måler må erstattes av beboer. Utskiftning av fungerende radiatorer må skje til seksjonseiers egen kostnad. *Det er ikke anledning til å fjerne radiatorer da de er sameiet eiendom, og skal du gjøre endringer må det avklares med styret*. Det er fordi anlegget er slik dimensjonert at det skal være radiatorer i alle rom for at det skal fungere optimalt. *Videre er det heller ikke anledning til å legge radiatoropplegget i egen seksjon som vannbåren varme i gulv*. Sameiets gamle radiatorsystem er ikke dimensjonert til å omfatte slike ombygginger.

Vinduer og balkongdører.

Dersom vinduer ikke fungerer må man ta kontakt med styret. Det er sameiets ansvar å skifte ut defekte vinduer. Seksjonseier er likevel ansvarlig for innvendig vedlikehold; hengsler, låser og «vendeskinner» må smøres/oljes. Ref.vedtekter 4-1 (6): *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*.

Rehabilitering og Flytting av kjøkken

- Ved rehabilitering og flytting av kjøkken til andre rom i leiligheten skal de rørtekniske arbeidene utføres av rørlegger med sertifiserte sanitærdeler og sanitærutstyr.

- Dersom det er aktuelt å føre nye avløpsrør og vannrør fra 1 etasje og ned i fellesarealer i kjeller, skal det først søkes om samtykke til dette fra sameiet ved styret. Slik søknad skal inneholde opplysninger om hvordan rørene er tenkt ført i fellesarealene. Kriterier for å få samtykke er at rørene ikke fremføres slik at de medfører ulemper for fellesskapet ved at de kan utgjøre hindringer, medfører reduserte passeringsmuligheter, krysse inne i andre seksjonseieres boder etc. Samtykke gis i hvert enkelt tilfelle, og slik at de er i tråd med til enhver tid gjeldende lovverk.

- Gjennomføring av tiltak i etasjeskiller (som også er brannskiller) til fellesarealer i kjeller eller naboseksjon, er søknadspliktig og skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune (PBE). Det er seksjonseiers ansvar å besørge at ansvarlig foretak får igangsettingstillatelse for gjennomføring av denne typen tiltak. Det er også seksjonseiers ansvar å sørge for at det foreligger ferdigattest når tiltaket er avsluttet.

  De prosedyrer som gjelder forhold til søknadspliktige tiltak er beskrevet innledningsvis i dette skrivet under overskriften: "Generelt om tiltak som er søknadspliktig til Plan og Bygningsetaten."

- Ved rehabilitering og flytting av kjøkken og etablering av vann- og avløpsrør skal krav til vannskadesikkerhet ivaretas i henhold til gjeldende regelverk.
  Det skal monteres vannstoppeventiler, dvs. ventiler som automatisk stopper vanntilførselen til kjøkkenet i seksjonen ved plutselig og uforutsett vannutstrømming.

- Det skal monters komfyrvakt.

- Tekniske forskrifter til Plan- og bygningsloven krever separat avtrekk fra kjøkken. Det er ikke tillatt å etablere avtrekk fra kjøkkenvifte ut gjennom fasade eller å kople avtrekket inn på eksisterende avtrekksventiler i sameiet. Det er ikke tillatt å dekke til ventil med skap eller stenge ventil i fasade, ventil er viktig for å opprettholde best mulig ventilasjon og et godt inneklima i leilighetene.

  Ved salg av leiligheter uten eget avtrekk vil takstmann og megler normalt da gjøre en anmerkning på at kjøkken ikke har eget avtrekk, og at dette rommet dermed ikke 'kan betraktes som kjøkken'.
  Det er vanlig å montere vifte med kullfilter, som må skiftes jevnlig.

Seksjonseierinitiert endring på innvendig vegger.

- Ved endring på innvendig vegger i leiligheten skal seksjonseier for egen regning kontakte bygningsingeniør. Dersom tiltaket utløser inngrep i bærende konstruksjoner eller avstivning av bygningen, er tiltaket søknadspliktig. Det skal først søkes om samtykke fra sameiet ved styret. Samtykke gis i hvert enkelt tilfelle, og slik at de er i tråd med til enhver tid gjeldende lovverk.

  De prosedyrer som gjelder forhold til søknadspliktige tiltak er beskrevet innledningsvis i dette skrivet under overskriften: "Generelt om tiltak som er søknadspliktig til Plan og Bygningsetaten."
- Kopi av innledende vurdering om tiltaket utløser inngrep i bærende konstruksjoner, med tegninger og beregninger skal leveres til styret.
- FDV-dokumentasjon /(forvaltning-, drift- og vedlikeholdsdokumentasjon) skal følge leiligheten og kunne fremskaffes på forespørsel fra styret.

Seksjonseierinitiert rehabilitering av våtrom

Fra 1.7.2010 ble det søknadsplikt til kommunen dersom en skulle etablere eller rehabilitere eksisterende bad og våtrom. Fra 1.1.2012 er byggesaksforskriftens § 2-2 "Søknadsplikt og ansvarsrett for våtrom" opphevet. Det betyr at det ikke lenger er søknadspliktig å etablere eller rehabilitere slike rom. De nye reglene gjelder kun innenfor boenheten, og endringen gjelder kun våtromsarbeider.
Arbeider på bad som medfører brudd på brannskille vil fremdeles være søknadspliktig. Dette kan eksempelvis være skifte av sluk. Dersom det brytes et brannskille og man fysisk må gjennom vegg, gulv eller tak til fellesarealet i kjeller eller til naboen for å plassere sluk eller rør må man fremdeles søke Plan og Bygningsetaten (PBE).

De prosedyrer som gjelder forhold til søknadspliktige tiltak er beskrevet innledningsvis i dette skrivet under overskriften: "Generelt om tiltak som er søknadspliktig til Plan- ogBygningsetaten."

Alt røropplegg i sameiet ble skiftet høsten 2015. Avløpsrør er av type *Polokal 3 S* i plastmateriale. Stigerør for vann er av type *Geberit Mepla i alupex* materiale. Alle rør er nå lagt slik de enkelt skal kunne skiftes uten å bryte membraner. Vann- og avløpsstamme er plassert inne i flislagt kasse. Inne i kassen står rørene i hjørne. Hjørnet er bekledd med våtromsplater og påstrykningsmembran som ivaretar vannskadesikkerhet. Nede ved gulvet er det bygget opp en lekkasjevarsler som ivaretar både brannsikkerhet mellom etasjene og

vannskadesikkerhet. Banemembran ligger mot denne lekkasjevarsleren, og en 2-komponent membran ligger ovenpå. Eventuelt lekkasjevann ledes ut på gulv gjennom spalte i mykfuge ved gulv/vegg under wc-skål. De nye slukene har klemring for membran.
Gulvet har underliggende banemembran. Vegger har påstrykningsmembran. Vegghengt wc er ført inn på avløpsstamme i samme etasje.

Vannrør er utført med rør i rør over himling, synlig forkrommet rør ned fra himling til utstyr. Stedvis vil fordelingsledninger være bygget inn i lettvegger med rør i rør. Avløpsrør fra servant og vaskemaskinstrakt er forlagt i påstøp og ledet til sluk.

Alle bad i sameiet ble rehabilitert forskriftsmessig høsten 2015. Bortsett fra 13 som var forskriftsmessig stand. Siden det likevel kan tenkes at noen seksjonseiere i kommende år vil gjøre en ny rehabilitering, opprettholdes retningslinjer for slikt arbeid i instruksen.

ADMINISTRATIVE VILKÅR

Styret skal varsles av seksjonseier *før* arbeidet igangsettes. Varselet skal inneholde:

- tidspunkt for antatt oppstart og ferdigstillelse
- beskrivelse av arbeidets omfang
- bekreftelse på at nabo under er informert
- alle naboer som blir berørt av eventuell vannavstengning etc. skal varsles skriftlig med oversikt over hvilke tidsrom dette gjelder.
- igangsettingstillatelse fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune

Krav ved gjennomføringen

- Arbeidet skal utføres av entreprenør med de nødvendige offentlige godkjenninger.
- Arbeidet skal anmeldes til offentlig myndighet, og *igangsettingstillatelse skal foreligge før arbeidet påbegynnes*.
- Arbeidet skal ha en rimelig fremdrift, d.v.s. maks 2 mnd. gjennomføringstid og arbeidet skal utføres på hverdager (man-fre) mellom kl. ~~0700~~ 0800 og 1700.
- Søknad om ferdigattest skal leveres offentlig myndighet omgående etter fullført arbeid.
- FDV-dokumentasjon /(forvaltning-, drift- og vedlikeholdsdokumentasjon) skal følge leiligheten og kunne fremskaffes på forespørsel fra styret.

TEKNISKE VILKÅR

Det er viktig at vann- og brannsikkerheten ivaretas til høyeste kvalitet når rehabiliteringen gjennomføres. Nedenfor beskrives ønsket standard for de ulike delene av arbeidet. Krav i Byggebransjens våtromsnorm (BVN) skal følges så langt eksisterende bygningskonstruksjon ikke gjør krav i BVN umulige å gjennomføre. Nedenstående formuleringer og ordbruk kan virke fremmed og vanskelig å forstå for legmann. Det forutsettes at fagfolk forstår innholdet, og *det er meningen at seksjonseier skal fremlegge denne kravspesifikasjon overfor de fagfolk han/hun velger å benytte til arbeider i egen leilighet.*

Fremføring av nye rør til og mellom leiligheter

I leilighetene er det egne rørstammer for bad med rørstammer som er ført gjennom badene, og egne rørstammer for kjøkkener ført gjennom kjøkken. Alle leiligheter deler avløp og vann med naboen over og under seg. Det er meget viktig at seksjonseier/entreprenør har gjort seg kjent med hvordan røranlegget i aktuell leilighet er ført før man begynner på arbeidet. Dersom rør byttes bør eksisterende føringsveier benyttes så langt dette lar seg gjøre. Lekkasjevarsler må bygges opp iht. retningslinjer gitt i BVN og gjeldende tekniske forskrifter.

Elektrisk anlegg

- Det nye badet skal ha egen jordfeilbryter.
- Skulte ledninger skal legges i trekkerør.
- Alle elektriske installasjoner på bad skal tilfredsstille krav i elektriske forskrifter. Dette gjelder både krav til selve utstyret og til hvordan dette monteres.
- Dersom det legges varmekabler, skal disse utstyres med effektregulator eller termostat.
- Jording av komponenter på badet skal utføres i tråd med Forskrift for elektriske lavspenningsanlegg (FEL).
- Ved installasjon av varmekabel eller stikkontakt til vaskemaskin; husk å kontrollere kapasitet på el. kurs til bad.

Gulv på bad

- Eksisterende overflatekledning på gulv fjernes.
- Det legges helsveiset banemembran på gulv. Membranen skal lekkasjetestes med vann i minst 1 døgn før gulvet støpes. Membran skal ha fall til hovedsluk.
- Over membran legges armert påstøp, event. med varmekabler og overflatekledning med fliser. Gulvet skal legges med fall til sluk som beskrevet i BVN.

Vegger på bad

- Eksisterende overflatekledning på vegger fjernes (eks. fliser, tapet, baderomspanel).
- Alle vegger som skal flislegges må påføres smøremembran først. Membran må smøres på i flere lag og minst til 1 mm tykkelse.
- Vinyltapet kan benyttes i stedet for membran og fliser, men anbefales ikke pga begrenset holdbarhet.
- Maling av vegger kan erstattes fliser/vinyl i"tørre" soner men anbefales ikke i den delen av badet hvor det søles med vann.

I de tilfeller hvor veggene er flislagt fra før, kan det være akseptabelt at man lar eksisterende fliser ligge og påfører smøremembran direkte på disse, for så å legge fliser utenpå. Dette fordi veggen kan påføres skader i form av at puss og stein løsner, hvis man fjerner eksisterende fliser. Hvis man velger denne løsningen, er det meget viktig at man kontrollerer veggen for bom og løse fliser (eksisterende fliser må sitte godt) før en eventuell ny fliskledning legges utenpå.

Tak på bad

- Tak pusses og males, alternativt himles ned etter eget valg. Det bør tilstrebes å oppnå en høyde på min 2,20m fra ferdig gulv til himling.
- Rørgjennomføringer ned til underkant tak på bad i underliggende leilighet, medfører krav om innkassing av rørføringer ved tak i denne leiligheten. Dette gjøres med kasse eller hel senket himling etter avtale med eier av denne leiligheten. Kostnaden må bæres av den seksjon som har initiert arbeidet med rørutskiftingen.

Ventilasjon

- Eksisterende ventilasjon må ikke forringes som følge av seksjonseieres modernisering av bad.
- Luftspalte i terskel under dør til bad skal være etablert.
- Det er ikke tillatt å monteres avtrekksvifter over avtrekksluken. Dette fordi separate avtrekksvifter både fører til ubalanse i ventilasjons-anlegget, utilsiktet lufttransport mellom leilighetene og vil kunne medvirke til spredning av brann fra en seksjon til andre.

- Dersom dagens ventilasjonsåpning til sjakt etter rehabilitering havner over himling/ innkassing, skal sjakten forlenges med stiv spirokanal ned til underkant himling. Kortest mulig føringsvei skal benyttes. Ny ventil uten eget trykkfall monteres over kanalstuss i himling.

Utstyr, innredning, design på bad

Alle forhold knyttet til utstyr, innredning og design m.m. på bad er en beboersak som sameiet ikke vil involvere seg i. Seksjonseier oppfordres til å velge praktiske løsninger av god kvalitet fra kjente leverandører, montert i tråd med gjeldende forskrifter

Ovenstående tekst er ikke uttømmende for hvordan et bad skal rehabiliteres for å være i tråd med byggeforskrifter og våtromsnorm. Det påligger den enkelte seksjonseier, og den/de entreprenør(er) hun/han velger å benytte, å sørge for at normer og forskrifter overholdes. Eventuelle følgeskader som oppstår som følge av entreprenørens arbeid skal utbedres kostnadsfritt for øvrige seksjonseiere og sameiet.

Nyttige lenker:

Direktoratet for byggkvalitet
https://www.dibk.no
https://www.dibk.no/regelverk/sak
https://www.dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17

PBE:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Innsyn PBE:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/

SOLHAUGEN
DOBLOUGLØKKEN - COLLETTSGATE

Velkommen til sameiet SOLHAUGEN

Vi i styret håper du vil trives her!

Først og fremst anbefaler vi deg å laste ned appen VIBBO, der du finner mye nyttig informasjon, ulike grupper og en meldingstjeneste. Meldinger og informasjon fra styret og forretningsfører vil bli sendt ut gjennom VIBBO.
Ta gjerne kontakt med en av oss i styret om du lurer på noe. Styrets mailadresse er solhaugen@styrerommet.no.
På oppslagstavla i oppgangen finner du også nyttig informasjon, blant annet hvem som sitter i styret og kontaktinfo til oss direkte.

Vedtekter, ordensregler og instruks for rehabilitering finner du på VIBBO, og det er viktig at du setter deg inn i disse dokumentene.

Når du har bodd deg inn litt, er det fint om du tar kontakt med styret hvis det er saker du er spesielt opptatt av og/eller om du har interesser eller kompetanse som kan bidra til fellesskapet.

Faste arrangementer:

- Dugnad vår og høst, som avsluttes med felles sosial sammenkomst i bakhagen
- Sommerfest i juni eller august med grilling i bakhagen
- Tenning av julegran i «Rundingen» første søndag i desember med musikk, gløgg og julekaker
- Årsmøte avholdes innen utgangen av juni

Praktisk informasjon i kortversjon:

1. **Oppussing**
   Skal du i gang med oppussing, må du sette deg inn i instruks for rehabilitering/modernisering og husordensregler. Dette finner du på VIBBO. Trykk på «Om sameiet» øverst på forsiden.
   Merk!
   Inngrep i brannskiller må unngås. Riving og flytting av vegger kan være søknadspliktig i henhold til Plan- og bygningsloven, se rehabiliteringsinstruks på VIBBO.
   For ombygging av bad gjelder egne regler.
   Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifte i luftekanalen på badet.
   Det er ikke tillatt å montere kjøkkenvifte til luke i yttervegg eller innvendig avtrekkskanal.
   Alternativer er å montere resirkuleringsvifte eller platetopp med avtrekk.
   Luker i yttervegg (soverom og kjøkken) må ikke bygges inn eller stenges, da disse er viktige for å oppnå best mulig ventilasjon og et godt inneklima i leilighetene.
   Radiatorer må ikke fjernes uten godkjenning fra styret. Disse inngår i et stort, nøye justert system og er dessuten sameiets eiendom.

2. **Generelt om støyende arbeider**
   Hovedregelen er at alt støyende arbeid skal foregå på dagtid ukedager (mandag til og med fredag) i tidsrommet kl 0800 - 1700.
   Det må ikke utføres støyende arbeider i tidsrommet
   - kl 2100 - 0800 ukedager (- 0900 på lørdager).
   - Lørdager fra kl 1600 – mandag kl 0800.
   - Dette gjelder også helligdager og offentlige høytidsdager.

   Vaskemaskin, støvsuger og andre støyende maskiner skal ikke brukes mellom kl 2200 og kl 0800. Lyd bærer godt i bygninger som dette, så denne regelen er viktig å overholde for å bidra til alles trivsel.

3. **Generelt om ro i og ved bygningen og støy ved fester**
   Det skal som hovedregel være ro i og ved bygningene og på balkongene mellom kl 2300 og kl 0800.

Hvis du skal arrangere fester der det kan forventes støy, skal naboene i egen og tilstøtende oppganger varsles i god tid med informasjon på oppslagstavlene i oppgangene.

4. **Sikkerhet og HMS**
Trappeoppgangen er hovedrømningsvei, og rømningsveier må holdes frie, det vil si hele trappeoppgangen.
Det betyr at det ikke er tillatt med lagring av gjenstander som sko og søppel i trappeoppgangen, kjellertrapp eller i fellesområder i kjeller og på loft.
Se branninstruks på oppslagstavle.

5. **Avfallshåndtering**
   - **OBS Sjaktene er ikke lenger i bruk, og lukene for nedkast er stengt**
   - Containere for avfall står på vår side av Mikkel Doblougs gate.
   - Restavfall, ren plastemballasje (lilla pose) og matavfall (grønn pose) kastes i sameiets felles avfallscontainere for restavfall. Disse tømmes som hovedregel hver mandag, onsdag og fredag.
   - Papp og papir skal «rives opp» eller «flatpakkes» og kastes i sameiets felles containere for papiravfall. Disse tømmes som hovedregel hver tirsdag.
   - Glass og metall kastes i egne containere. Nærmeste p.t. er ved Lillebislett og krysset Pilestredet/Sporveisgata.
   - Store mengder avfall som emballasje (papp og isopor), flyttekasser og materialer etter oppussing er den enkelte beboers ansvar og må leveres til gjenvinningsstasjoner, Isekk, søppeltaxi eller lignende.
   - Se utfyllende veiledning på VIBBO eller www.oslo.kommune.no/avfall

6. **Skilt på postkasse og ringetablå**
Skilt til postkassen bestilles gjennom Posten: https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt/pk-stort-hvit-7004 Størrelse: 58x94mm. Det er den hvite ordinære varianten som skal velges. Skilt koster kr 179 inkl mva og frakt.

Det skal ikke settes opp egenproduserte skilt eller gratisskilt fra Posten eller andre på postkassen. Slike vil bli fjernet. Det samme gjelder egenproduserte lapper om at man ikke ønsker reklame.

Endring av navn på utvendig ringetablå: Send mail til styret på solhaugen@styrerommet.no eller på VIBBO. Oppgi navn som ønskes på skiltet og hvilket navn som står på skiltet i dag. Dette er gratis.

7. **Sykler**
Hovedregelen er at disse skal parkeres i sykkelstativet i «Rundingen». Ta kontakt med styret dersom du ønsker innendørs plass for sykkel, vi har noen plasser i Colletts gate 29A.
Batteri til elsykkel må ikke lades i fellesareal, i kjeller eller på loft.

8. **Plantekasser i bakhagen**
Meld interesse på VIBBO hvis du ønsker å disponere en av plantekassene i bakhagen.

9. **Beboernes ansvar:**
   a. Ved vannlekkasje i leilighetene fra vannrør eller radiatoranlegg, må seksjonseier/beboer selv umiddelbart kontakte rørlegger eller brannvesenet for å stoppe lekkasjen og begrense skaden, samt stenge de aktuelle stoppekranene i kjellergangen. Disse er merket.
   b. Sluk på bad må vedlikeholdes og renses minst 4 ganger i året, slik at lekkasje unngås.
   c. Radiatorene må luftes. Hvis du ikke klarer å lufte radiatorene selv, kan du evt. be vaktmester om bistand til dette, for egen regning. Når radiatorvarmen settes på om høsten, vil det bli sendt ut beskjed på VIBBO, og alle radiatorer må da luftes for å få best mulig effekt av fjernvarmen.
   Radiatorene har individuell måling av varmeforbruk.

Defekt måler må erstattes av beboer.
Avregning av forbruk skjer over husleien. Du som beboer kan logge deg inn hos Ista og hente ut informasjon om ditt forbruk:
https://www.istaonline.no/Login.aspx?ReturnUrl=%2f
Mangler du tilgang, kan dette bestilles ved å sende e-post til support@ista.no. Oppgi navn, adresse og leilighetsnummer. Flytting kan registreres på Ista online, eller på e-post til support@ista.no. Ista har også en egen app du kan laste ned.

d. Beboer er ansvarlig for indre vedlikehold av egen balkong, å fjerne løv, is, snø og vann fra balkongene samt rense slukene jevnlig – minimum høst og vår.
e. Påse at lufteventiler i yttervegg ikke stenges, da ventilene er viktige for å opprettholde best mulig inneklima.
f. Vinduer må vedlikeholdes; hengsler, låser og «vendeskinner» må smøres/oljes.
g. Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.
h. Beboerne er ansvarlig for innvendige overflater, utstyr og inventar.

Med vennlig hilsen
STYRET I SAMEIET SOLHAUGEN

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET SOLHAUGEN

Organisasjonsnummer: 976794478
Møtet ble avholdt 5. mai kl. 17:30, Benneches gate 4 (i lokalet til by -og bygdelagsforbundet).

Antall stemmeberettigede som deltok: 28
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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.

> **Forslag til vedtak:**
> Anne Birgitte Junge er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Vi ber om at en eller to av sameierne foreslåes som protokollvitne.

> **Forslag til vedtak:**
> Kristine Haglerød er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Valg av revisor

Sameiet Solhaugen har EY Norge (Ernst & Young) som valgt revisor.

EY Norge har besluttet å selge den delen av virksomheten som betjener SMB-markedet (små og mellomstore bedrifter), inkludert boligselskaper, til det nyetablerte selskapet **Cedra**. Transaksjonen er planlagt gjennomført innen 30. juni 2026. Cedra overtar de lokale EY-kontorene og de ansatte som i dag utfører revisjonsoppdragene for vårt sameie.

Virksomhetsoverdragelsen innebærer at sameiets revisjonskundeforhold ikke automatisk følger med. Årsmøtet må derfor ta stilling til valg av revisor.

Styrets vurdering

Styret har vurdert følgende alternativer:

Alternativ 1 — Godta overgang til Cedra. Revisjonsoppdraget overføres til Cedra, som viderefører med samme revisjonsteam og lokalkunnskap som sameiet har i dag. Cedra er et uavhengig selskap som spesialiserer seg på revisjon og rådgivning for SMB-markedet og boligselskaper.

Alternativ 2 — Velge et annet revisjonsselskap. Årsmøtet kan lyse ut revisjonsoppdraget på nytt og innhente tilbud fra andre selskaper. Dette medfører en overgangsperiode der ny revisor må sette seg inn i sameiets økonomi og rutiner.

Styret anbefaler alternativ 1. Overgangen til Cedra sikrer kontinuitet i revisjonsteamet, og Cedra som spesialisert aktør for boligselskaper forventes å gi minst like god kvalitet som EY har levert. Honorarbetingelsene for inneværende periode videreføres uendret.

Styrets innstilling
Som sameiets revisor for perioden fra og med regnskapsåret 2026 velges Cedra (tidligere EY Norges SMB-virksomhet). Styret gis fullmakt til å godkjenne revisors honorar.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet velger Cedra som revisor.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorarer

Styrehonoraret ble endret til kr 160 000 i 2024.

OBOS har beregnet gjennomsnittlig styrehonorar utbetalt for styreåret 2024/25. Tallene er hentet fra over 4000 boligselskaper og gjelder total honorarsum delt på antall boliger.

Snitt per bolig i 2025:

- **6–30 boliger:** 2 409 kroner
- **31–80 boliger:** 2 186 kroner
- **81–250 boliger:** 1 872 kroner
- **251 boliger eller flere:** 1 268 kroner

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 160 000 også i år.

Styrets innstilling
Styret foreslår at godtkjørelsen fastholdes på samme nivå som ifjor.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 160 000
> ✓ **Vedtatt.**

8. Mobilnøkkel

Fremmet av: Torstein Vigerust

Åpne brikkelåser med mobilen

Styrets innstilling
Vi er kjent med løsningen (https://saltosystems.com/nb-no/l-sninger/salto-homelok/) men vi har ikke vurdert om dette er en god løsning for oss, og vet ikke hvilke kostnader en slik løsning vil medføre.

Som sådan så vil vi ikke anbefale at vi bestemmer om å gå for en slik løsning nå, dersom det er ønske om en løsning i dette området så vil det være naturlig at styret gjør en markedsundersøkelse.

> ✗ **Ikke vedtatt.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Aktivere mobilopplåsning hos Salto
>
> Forslag til vedtak 2:
> Utrede mobilopplåsnings løsninger

9. Faste oppstillingsplasser til søpledunker

Fremmet av: Torstein Vigerust

Jeg opplever at søpledunkene utenfor min leilighet i Colletts gate 15a ikke har faste plasser. De blir flyttet ned og opp og underlaget der blir stygt ettersom det ikke vokser grønt der.

Nå vet jeg ikke hvilke leiligheter akkurat disse søpledunkene hører til, men jeg ser at de blir brukt av samtlige personer som bor rundt i sirkelen, boende i Colletts gate 15 & 17 og boende i Louises gate 15.

Styrets innstilling

Styret deler forslagsstillers ønske om en ryddig og estetisk løsning for søppelhåndtering i området. Styret innstiller på følgende:

1. Styret kartlegger egnede faste oppstillingsplasser for søppeldunkene, med vekt på tilgjengelighet for renovasjon, estetikk og minimering av slitasje på underlag og beplantning.
2. Styret innhenter kostnadsoverslag for etablering av fast underlag (platting e.l.) og eventuell skjerming (busker, levegg eller lignende) på valgt plassering.
3. Styret avklarer med renovasjonsselskapet hvilke krav som stilles til plassering og tilkomst.
4. Spørsmålet om låsing av søppeldunker utredes nærmere av styret, herunder praktiske konsekvenser og eventuelle avtalerettslige forhold knyttet til felles bruk med tilstøtende eiendommer.

Forslaget ble på møtet endret til følgende : Styret fortsetter arbeidet med de faste plassene slik det ble orientert om på årsmøte i samarbeid med de som er mest berørt.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> 1. Faste oppstillingsplasser
> Det etableres tydelig definerte plasser for søpledunkene, slik at de alltid står samlet og ryddig. F.eks. en platting.
> 2. Skjerming med busker eller levegg rundt den faste oppstillingsplassen.
> 3. Vurdering av plassering
> Styret kan vurdere optimal plassering for søpledunkene.
> 4. Ev låser til søpledunkene ettersom de blir brukt av fler en de som er tilegnet dem.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Forslaget ble på møtet endret til følgende : Styret fortsetter arbeidet med de faste plassene slik det ble orientert om på årsmøte i samarbeid med de som er mest berørt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

10. Utskifting av vinduer/balkongdører i sameiet

Vi viser til redegjørelse og beslutning under forrige årsmøte.

Årsmøtet 2025 vedtok at styret skulle utarbeide en detaljert plan for utskifting av alle vinduer og balkongdører i sameiet, inkludert kostnadsoverslag, tidsplan og finansieringsmuligheter. Styret skulle innhente tilbud fra flere leverandører, vurdere støtteordninger, og presentere en ferdig plan med anbefalinger til årsmøtet 2026 eller et eventuelt ekstraordinært årsmøte.

Styret gir her en statusoppdatering og anbefaling om videre prosess.

2. Gjennomført arbeid

Styret har i perioden gjennomført et betydelig arbeid:

- Grundig tilstandsvurdering av eksisterende vinduer og balkongdører i sameiet
- Innhentet faglige vurderinger fra relevante fagfolk for å kartlegge omfang og behov
- Mottatt ett konkret tilbud på utskifting
- Undersøkt gjeldende støtteordninger og subsidier, herunder Enova-støtte

3. Hvorfor styret ikke fremmer forslag nå

Til tross for arbeidet som er lagt ned, har styret konkludert med at det ikke er forsvarlig å fremme et konkret beslutningsforslag til dette årsmøtet. Begrunnelsen er todelt:

Erfaringer fra sammenlignbare prosjekter. Flere vindusprosjekter i nærområdet har i den senere tid opplevd betydelige overskridelser på både tid og budsjett. Det har i etterkant også blitt reist bekymringer knyttet til kvaliteten på utført arbeid. Styret mener disse erfaringene tilsier at vi må sikre et bedre beslutningsgrunnlag før sameiet forplikter seg til et prosjekt av denne størrelsen.

Endringer i Enova-støtten. Det har vært flere endringer i Enovas støtteordninger som påvirker de økonomiske forutsetningene for prosjektet. Disse endringene må hensyntas i en oppdatert kost/nytte-vurdering.

4. Styrets anbefaling om videre prosess

Styret mener det er riktig å engasjere ekstern rådgiverkompetanse for å bistå med utarbeidelse av et fullstendig beslutningsdokument. Denne rådgiveren skal bidra med uavhengig fagkompetanse på spesifikasjon, leverandørvurdering, kontraktsvilkår og prosjektrisiko — slik at årsmøtet får et solid grunnlag for å fatte vedtak.

Når beslutningsdokumentet foreligger, vil styret enten innkalle til ekstraordinært årsmøte, eller — dersom prosessen viser seg mer omfattende enn forventet — fremme saken på ordinært årsmøte 2027.

Vedlegg: Vedtak fra årsmøtet 2025 (til referanse)

Årsmøtet 2025 ba styret om å:

1. Utarbeide en detaljert plan for utskifting av alle vinduer i sameiet, inkludert kostnadsoverslag, tidsplan og finansieringsmuligheter.
2. Innhente tilbud fra flere leverandører for vinduer med U-verdi på 1,2, samt vurdere opsjonen for U-verdi på 0,8.
3. Søke om økonomisk støtte på opptil 15 % gjennom relevante subsidieordninger.
4. Presentere en ferdig plan med anbefalinger for årsmøtet i 2026 (evt. arrangere et ekstraordinært årsmøte tidligere), slik at sameiet kan fatte en endelig beslutning om gjennomføring.

Styrets innstilling
Vi foreslår at Årsmøtet tar saken til etteretning og ber om at vi engasjere ekstern rådgiver med relevant fagkompetanse for å utarbeide et komplett beslutningsdokument for vindusutskifting, inkludert oppdatert kostnadsoverslag, leverandørvurdering, risikoanalyse og finansieringsplan for deretter å fremlegge beslutningsdokumentet for et ekstraordinært årsmøte så snart det foreligger, alternativt på ordinært årsmøte 2027 dersom omfanget tilsier det.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet tar styrets statusrapport til orientering og gir styret fullmakt til å: Engasjere ekstern rådgiver med relevant fagkompetanse for å utarbeide et komplett beslutningsdokument for vindusutskifting, inkludert oppdatert kostnadsoverslag, leverandørvurdering, risikoanalyse og finansieringsplan. Fremlegge beslutningsdokumentet for et ekstraordinært årsmøte så snart det foreligger, alternativt på ordinært årsmøte 2027 dersom omfanget tilsier det.
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Individuell nedbetaling av fellesgjeld (administrasjonsavtale)

På forrige årsmøtet ble det avtalt at styret skulle vurdere om det var mulighet for seksjonseiere som ønsker mulighet til å innfri sin andel av sameiets fellesgjeld individuelt. Styret har undersøkt ordningen med OBOS.

Siden Sameiet Solhaugen er et eierseksjonssameie, vil en slik ordning gjennomføres som en administrasjonsavtale — ikke en IN-ordning. Prinsippet er det samme: seksjonseiere gis mulighet til å innfri sin andel av fellesgjelden.

Hva ordningen innebærer

Administrasjonsavtalen er en ren administrativ løsning. Innbetalinger fra seksjonseiere behandles som ekstraordinære innbetalinger på sameiets felleslån. Banken gir ikke aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel fritas for sitt debitoransvar. Det betyr at alle seksjonseiere — også de som har innfridd sin andel — risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold.

Vedtak krever 2/3 flertall på årsmøtet, samt vedtektsendring med fast tekst fastsatt av OBOS. Det må inngås avtale mellom sameiet og OBOS, og mellom sameiet og den enkelte seksjonseier. Ordningen gir kun anledning til full innfrielse per lån — ikke delvis nedbetaling.

Kostnader

Etablering av ordningen koster kr 25 000. I tillegg påløper kr 2 000 per seksjonseier for individualisert avtale. Tilknytning av nytt lån til eksisterende avtale koster kr 20 000. Det løper en årlig administrasjonsgodtgjørelse på 10 % av forretningsførerhonoraret, minimum kr 8 750 og maksimum kr 17 500 per lån, med årlig administrasjonsgebyr begrenset til kr 25 000 per selskap. Kostnadene løper helt frem til lånet er innfridd.

Krav til låneprofilen

Sameiets lån oppfyller de grunnleggende kravene: lånet har flytende rente (ikke NIBOR- eller Swap-basert) og månedlige terminer. Årsmøtet må imidlertid være oppmerksom på at det ikke kan avtales avdragsfrihet eller endres løpetid/nedbetalingstid på lån som omfattes av en administrasjonsavtale.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at sameiet ikke går videre med administrasjonsavtale nå. Begrunnelsen er at sameiet vurderer et større vedlikeholdsprosjekt med vindusutskifting, som vil kunne medføre nytt fellesgjeldopptak. Å etablere en administrasjonsavtale før et slikt prosjekt er avklart gir begrenset verdi og kan komplisere en fremtidig låneprosess. Styret foreslår å ta opp saken på nytt når det foreligger en avklaring om vindusutskifting.

> **Forslag til vedtak:**
> Saken tas til orientering. Styret gis mandat til å vurdere administrasjonsavtale for individuell nedbetaling av fellesgjeld på nytt etter at eventuell vindusutskifting er avklart, og legge frem ny sak for årsmøtet dersom det er aktuelt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Valg av tillitsvalgte

Vi har fem roller på valg i år, Styremedlem Kjersti Solberg Lyngstad er ikke på valg.

Valgkomiteen bestående av Kristine Haglerød, Rune Aale-Hansen og Herdis Gravir har instilt kandidatene nedenfor.

Innstilling

Vi ønsker å rette en stor takk til valgkomiteen for arbeidet som er lagt ned, samt til alle kandidater som har sagt seg villige til å stille.

Det er avgjørende for sameiet at beboere engasjerer seg og bidrar, og vi setter stor pris på innsatsen fra både valgkomiteen og de foreslåtte kandidatene.

Vi anbefaler at kandidatene blir valgt av årsmøtet.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Linderoth Lars

Følgende stilte til valg:
Linderoth Lars

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Morten Haneseth
Simen Munter

Følgende stilte til valg:
Morten Haneseth
Simen Munter

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Mari Braanaes
Oscar Sæther

Følgende stilte til valg:
Mari Braanaes
Oscar Sæther

Valgkomite medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Herdis Gravir
Haglerød Kristine
Rune Aale-Hansen

Følgende stilte til valg:
Herdis Gravir
Haglerød Kristine
Rune Aale-Hansen

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Hanne Pedersen Rekkedal

Følgende stilte til valg:
Hanne Pedersen Rekkedal

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1135
SAMEIET SOLHAUGEN

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SOLHAUGEN

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. 17:30, Benneches gate 4 (i lokalet til by -og bygdelagsforbundet).

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.

Årsmøte 5 Mai kl. 17:30 i lokalet til by-og bygdelagsforbundet i Benneches gate 4.

Velkommen til årsmøtet i Sameiet Solhaugen 2025!

Vi har gleden av å invitere alle beboere til årets årsmøte, hvor vi sammen ser tilbake på året som har gått og diskuterer veien videre for sameiet vårt. Årsmøtet er en viktig arena for å dele informasjon, ta gode beslutninger og bidra til et fortsatt trivelig bomiljø for alle.

Vi håper så mange som mulig har anledning til å delta. Dette er en fin mulighet til å bli bedre kjent med naboene dine, stille spørsmål og komme med innspill som kan være med på å forme hverdagen i sameiet.

Vi ser frem til et hyggelig og konstruktivt møte!

Med vennlig hilsen
Styret i Sameiet Solhaugen

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Valg av revisor
7. Fastsettelse av honorarer
8. Mobilnøkkel
9. Faste oppstillingsplasser til søpledunker
10. Utskifting av vinduer/balkongdører i sameiet
11. Individuell nedbetaling av fellesgjeld (administrasjonsavtale)

12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SOLHAUGEN

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.

Forslag til vedtak

Anne Birgitte Junge er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte 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

Vi ber om at en eller to av sameierne foreslåes 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 og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. Kommentarer til årsregnskap - 1135.pdf
2. Årsregnskap 2025 - 1135.pdf

Sak 6

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet Solhaugen har EY Norge (Ernst & Young) som valgt revisor.

EY Norge har besluttet å selge den delen av virksomheten som betjener SMB-markedet (små og mellomstore bedrifter), inkludert boligselskaper, til det nyetablerte selskapet **Cedra**. Transaksjonen er planlagt gjennomført innen 30. juni 2026. Cedra overtar de lokale EY-kontorene og de ansatte som i dag utfører revisjonsoppdragene for vårt sameie.

Virksomhetsoverdragelsen innebærer at sameiets revisjonskundeforhold ikke automatisk følger med. Årsmøtet må derfor ta stilling til valg av revisor.

Styrets vurdering

Styret har vurdert følgende alternativer:

Alternativ 1 — Godta overgang til Cedra. Revisjonsoppdraget overføres til Cedra, som viderefører med samme revisjonsteam og lokalkunnskap som sameiet har i dag. Cedra er et uavhengig selskap som spesialiserer seg på revisjon og rådgivning for SMB-markedet og boligselskaper.

Alternativ 2 — Velge et annet revisjonsselskap. Årsmøtet kan lyse ut revisjonsoppdraget på nytt og innhente tilbud fra andre selskaper. Dette medfører en overgangsperiode der ny revisor må sette seg inn i sameiets økonomi og rutiner.

Styret anbefaler alternativ 1. Overgangen til Cedra sikrer kontinuitet i revisjonsteamet, og Cedra som spesialisert aktør for boligselskaper forventes å gi minst like god kvalitet som EY har levert. Honorarbetingelsene for inneværende periode videreføres uendret.

Styrets innstilling

Som sameiets revisor for perioden fra og med regnskapsåret 2026 velges Cedra (tidligere EY Norges SMB-virksomhet). Styret gis fullmakt til å godkjenne revisors honorar.

Forslag til vedtak

Årsmøtet velger Cedra som revisor.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrehonoraret ble endret til kr 160 000 i 2024.

OBOS har beregnet gjennomsnittlig styrehonorar utbetalt for styreåret 2024/25. Tallene er hentet fra over 4000 boligselskaper og gjelder total honorarsum delt på antall boliger.

Snitt per bolig i 2025:

- **6–30 boliger:** 2 409 kroner
- **31–80 boliger:** 2 186 kroner
- **81–250 boliger:** 1 872 kroner
- **251 boliger eller flere:** 1 268 kroner

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 160 000 også i år.

Styrets innstilling

Styret foreslår at godtkjørelsen fastholdes på samme nivå som ifjor.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 160 000

Sak 8

Mobilnøkkel

Forslag fremmet av:
Torstein Vigerust

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Åpne brikkelåser med mobilen

Styrets innstilling
Vi er kjent med løsningen (https://saltosystems.com/nb-no/l-sninger/salto-homelok/) men vi har ikke vurdert om dette er en god løsning for oss, og vet ikke hvilke kostnader en slik løsning vil medføre.

Som sådan så vil vi ikke anbefale at vi bestemmer om å gå for en slik løsning nå, dersom det er ønske om en løsning i dette området så vil det være naturlig at styret gjør en markedsundersøkelse.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Mobilnøkkel
- Mot Mobilnøkkel

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Aktivere mobilopplåsning hos Salto
2. Utrede mobilopplåsnings løsninger

Sak 9

Faste oppstillingsplasser til søpledunker

Forslag fremmet av:
Torstein Vigerust

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg opplever at søpledunkene utenfor min leilighet i Colletts gate 15a ikke har faste plasser. De blir flyttet ned og opp og underlaget der blir stygt ettersom det ikke vokser grønt der.

Nå vet jeg ikke hvilke leiligheter akkurat disse søpledunkene hører til, men jeg ser at de blir brukt av samtlige personer som bor rundt i sirkelen, boende i Colletts gate 15 & 17 og boende i Louises gate 15.

Styrets innstilling

Styret deler forslagsstillers ønske om en ryddig og estetisk løsning for søppelhåndtering i området. Styret innstiller på følgende:

1. Styret kartlegger egnede faste oppstillingsplasser for søppeldunkene, med vekt på tilgjengelighet for renovasjon, estetikk og minimering av slitasje på underlag og beplantning.
2. Styret innhenter kostnadsoverslag for etablering av fast underlag (platting e.l.) og eventuell skjerming (busker, levegg eller lignende) på valgt plassering.
3. Styret avklarer med renovasjonsselskapet hvilke krav som stilles til plassering og tilkomst.
4. Spørsmålet om låsing av søppeldunker utredes nærmere av styret, herunder praktiske konsekvenser og eventuelle avtalerettslige forhold knyttet til felles bruk med tilstøtende eiendommer.

Forslag til vedtak

1. Faste oppstillingsplasser

Det etableres tydelig definerte plasser for søpledunkene, slik at de alltid står samlet og ryddig. F.eks. en platting.

2. Skjerming med busker eller levegg rundt den faste oppstillingsplassen.

3. Vurdering av plassering

Styret kan vurdere optimal plassering for søpledunkene.

4. Ev låser til søpledunkene ettersom de blir brukt av fler en de som er tilegnet dem.

Sak 10

Utskifting av vinduer/balkongdører i sameiet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi viser til redegjørelse og beslutning under forrige årsmøte.

Årsmøtet 2025 vedtok at styret skulle utarbeide en detaljert plan for utskifting av alle vinduer og balkongdører i sameiet, inkludert kostnadsoverslag, tidsplan og finansieringsmuligheter. Styret skulle innhente tilbud fra flere leverandører, vurdere støtteordninger, og presentere en ferdig plan med anbefalinger til årsmøtet 2026 eller et eventuelt ekstraordinært årsmøte.

Styret gir her en statusoppdatering og anbefaling om videre prosess.

2. Gjennomført arbeid

Styret har i perioden gjennomført et betydelig arbeid:

- Grundig tilstandsvurdering av eksisterende vinduer og balkongdører i sameiet
- Innhentet faglige vurderinger fra relevante fagfolk for å kartlegge omfang og behov
- Mottatt ett konkret tilbud på utskifting

- Undersøkt gjeldende støtteordninger og subsidier, herunder Enova-støtte

3. Hvorfor styret ikke fremmer forslag nå

Til tross for arbeidet som er lagt ned, har styret konkludert med at det ikke er forsvarlig å fremme et konkret beslutningsforslag til dette årsmøtet. Begrunnelsen er todelt:

Erfaringer fra sammenlignbare prosjekter. Flere vindusprosjekter i nærområdet har i den senere tid opplevd betydelige overskridelser på både tid og budsjett. Det har i etterkant også blitt reist bekymringer knyttet til kvaliteten på utført arbeid. Styret mener disse erfaringene tilsier at vi må sikre et bedre beslutningsgrunnlag før sameiet forplikter seg til et prosjekt av denne størrelsen.

Endringer i Enova-støtten. Det har vært flere endringer i Enovas støtteordninger som påvirker de økonomiske forutsetningene for prosjektet. Disse endringene må hensyntas i en oppdatert kost/nytte-vurdering.

4. Styrets anbefaling om videre prosess

Styret mener det er riktig å engasjere ekstern rådgiverkompetanse for å bistå med utarbeidelse av et fullstendig beslutningsdokument. Denne rådgiveren skal bidra med uavhengig fagkompetanse på spesifikasjon, leverandørvurdering, kontraktsvilkår og prosjektrisiko — slik at årsmøtet får et solid grunnlag for å fatte vedtak.

Når beslutningsdokumentet foreligger, vil styret enten innkalle til ekstraordinært årsmøte, eller — dersom prosessen viser seg mer omfattende enn forventet — fremme saken på ordinært årsmøte 2027.

Vedlegg: Vedtak fra årsmøtet 2025 (til referanse)

Årsmøtet 2025 ba styret om å:

1. Utarbeide en detaljert plan for utskifting av alle vinduer i sameiet, inkludert kostnadsoverslag, tidsplan og finansieringsmuligheter.
2. Innhente tilbud fra flere leverandører for vinduer med U-verdi på 1,2, samt vurdere opsjonen for U-verdi på 0,8.
3. Søke om økonomisk støtte på opptil 15 % gjennom relevante subsidieordninger.
4. Presentere en ferdig plan med anbefalinger for årsmøtet i 2026 (evt. arrangere et ekstraordinært årsmøte tidligere), slik at sameiet kan fatte en endelig beslutning om gjennomføring.

Styrets innstilling

Vi foreslår at Årsmøtet tar saken til etteretning og ber om at vi engasjere ekstern rådgiver med relevant fagkompetanse for å utarbeide et komplett beslutningsdokument for vindusutskifting, inkludert oppdatert kostnadsoverslag, leverandørvurdering, risikoanalyse og finansieringsplan for deretter å fremlegge beslutningsdokumentet for et ekstraordinært årsmøte så snart det foreligger, alternativt på ordinært årsmøte 2027 dersom omfanget tilsier det.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar styrets statusrapport til orientering og gir styret fullmakt til å: Engasjere ekstern rådgiver med relevant fagkompetanse for å utarbeide et komplett beslutningsdokument for vindusutskifting, inkludert oppdatert kostnadsoverslag, leverandørvurdering, risikoanalyse og finansieringsplan. Fremlegge beslutningsdokumentet for et ekstraordinært årsmøte så snart det foreligger, alternativt på ordinært årsmøte 2027 dersom omfanget tilsier det.

Sak 11

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (administrasjonsavtale)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På forrige årsmøtet ble det avtalt at styret skulle vurdere om det var mulighet for seksjonseiere som ønsker mulighet til å innfri sin andel av sameiets fellesgjeld individuelt. Styret har undersøkt ordningen med OBOS.

Siden Sameiet Solhaugen er et eierseksjonssameie, vil en slik ordning gjennomføres som en administrasjonsavtale — ikke en IN-ordning. Prinsippet er det samme: seksjonseiere gis mulighet til å innfri sin andel av fellesgjelden.

Hva ordningen innebærer

Administrasjonsavtalen er en ren administrativ løsning. Innbetalinger fra seksjonseiere behandles som ekstraordinære innbetalinger på sameiets felleslån. Banken gir ikke aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel fritas for sitt debitoransvar. Det betyr at alle seksjonseiere — også de som har innfridd sin andel — risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold.

Vedtak krever 2/3 flertall på årsmøtet, samt vedtektsendring med fast tekst fastsatt av OBOS. Det må inngås avtale mellom sameiet og OBOS, og mellom sameiet og den enkelte seksjonseier. Ordningen gir kun anledning til full innfrielse per lån — ikke delvis nedbetaling.

Kostnader

Etablering av ordningen koster kr 25 000. I tillegg påløper kr 2 000 per seksjonseier for individualisert avtale. Tilknytning av nytt lån til eksisterende avtale koster kr 20 000. Det løper en årlig administrasjonsgodtgjørelse på 10 % av forretningsførerhonoraret, minimum kr 8 750 og maksimum kr 17 500 per lån, med årlig administrasjonsgebyr begrenset til kr 25 000 per selskap. Kostnadene løper helt frem til lånet er innfridd.

Krav til låneprofilen

Sameiets lån oppfyller de grunnleggende kravene: lånet har flytende rente (ikke NIBOR- eller Swap-basert) og månedlige terminer. Årsmøtet må imidlertid være oppmerksom på at det ikke kan avtales avdragsfrihet eller endres løpetid/nedbetalingstid på lån som omfattes av en administrasjonsavtale.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at sameiet ikke går videre med administrasjonsavtale nå. Begrunnelsen er at sameiet vurderer et større vedlikeholdsprosjekt med vindusutskifting, som vil kunne medføre nytt fellesgjeldopptak. Å etablere en administrasjonsavtale før et slikt prosjekt er avklart gir begrenset verdi og kan komplisere en fremtidig låneprosess. Styret foreslår å ta opp saken på nytt når det foreligger en avklaring om vindusutskifting.

Forslag til vedtak

Saken tas til orientering. Styret gis mandat til å vurdere administrasjonsavtale for individuell nedbetaling av fellesgjeld på nytt etter at eventuell vindusutskifting er avklart, og legge frem ny sak for årsmøtet dersom det er aktuelt.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Vi har fem roller på valg i år, Styremedlem Kjersti Solberg Lyngstad er ikke på valg.

Valgkomiteen bestående av Kristine Haglerød, Rune Aale-Hansen og Herdis Gravir har instilt kandidatene nedenfor.

Innstilling

Vi ønsker å rette en stor takk til valgkomiteen for arbeidet som er lagt ned, samt til alle kandidater som har sagt seg villige til å stille.

Det er avgjørende for sameiet at beboere engasjerer seg og bidrar, og vi setter stor pris på innsatsen fra både valgkomiteen og de foreslåtte kandidatene.

Vi anbefaler at kandidatene blir valgt av årsmøtet.

Roller og kandidater

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

- Linderoth Lars
  nr 17

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

- Hanne Pedersen Rekkedal
  nr. 15d
- Morten Haneseth
  nr. 15b
- Simen Munter
  nr. 15c

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

- Mari Braanaes
  nr. 23
- Oscar Sæther
  nr. 29b

Valg av 3 valgkomite medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite medlem:

- Haglerød Kristine

  nr. 27
- Herdis Gravir

  nr. 27
- Rune Aale-Hansen

  nr. 27

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøtehar sameietstillitsvalgte vært:

Styret

Leder Simen Munter Colletts Gate 15 C

Styremedlem Morten Haneseth Colletts Gate 15 B

Styremedlem Lars Linderoth Colletts Gate 17

Styremedlem Herdis Gravir Colletts Gate 27

Styremedlem Kjersti Lyngstad Colletts Gate 25

Varamedlem Mari Braanaas Colletts Gate 15D

Varmedlem Hanne Pedersen Rekkedal Colletts Gate 25

Valgkomiteen

Rune Aale-Hansen Colletts Gate 15 C

Anne Breivi Colletts Gate 23

Kristine Haglerød Colletts Gate 27

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller via e-post til solhaugen@styrerommet.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 Sameiet Solhaugen

Sameiet består av 96 seksjoner.

Sameiet Solhaugen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976794478, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har etablert rutiner for HMS-sikring, -kontroller og -arbeid. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Gårds- og bruksnummer: 217 55

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

Sameiet Solhaugen har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er EY.

Forsikring

Sameiet er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer 1560871.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til styreleder som melder videre til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet som bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Styrets arbeid

På Vibbo under Styrets arbeid ligger årshjulet for utearbeid og årshjulet for styrets arbeid. Styret har i hovedsak fulgt disse årshjulene. I perioden er det gjennomført 12 styremøter og 2 dugnader.

Informasjon fra styret

Styret har lagt vekt på å gi god informasjon til seksjonseiere og beboere, både om saker som er behandlet i styremøtene og annen informasjon som styret mener er viktig.

Systemet Vibbo er hovedkanal for informasjon. Vi oppfordrer alle seksjonseierne til å registrere både seg og leietakerne i dette nettverket. For at informasjonen skal nå alle har styret også, som tidligere, benyttet oppslag på oppslagtavlene, e-poster og sms.

På vibbo er det samlet informasjon og svar på vanlige spørsmål. Styret oppfordrer seksjonseierne og leietakere til å bruke sidene.

Varme, ventilasjon og sanitæranlegg

Varmeanlegget

Varmen ble satt på 22. september 2025. Det er viktig at alle lufter radiatorene sine når radiatoranlegget blir slått på, og når en evt hører "surkling" og lyder fra radiatorene. Uten lufting gir ikke radiatorene god nok varme, og det blir mindre varme oppover i etasjene.

Vi har økt trykket i varmeanlegget for å sikre bedre sirkulasjon, spesielt for beboere i de øverste etasjene. Tiltaket har vist gode resultater, og oppvarmingen fungerer nå mer effektivt. Imidlertid så ser vi at det er trykkfall fra tid til annen og vi må da manuelt fylle på systemet, noe som er dårlig for både systemet og beboerne.

Det eksisterende luftrensingsystemet og trykkløsningen for varmeanlegget har behov for oppgradering og vi har inngått en avtale om et nytt mye mer avansert system som vil både frigi plass i fyrrommet, ha bedre rensing og automatisk holde trykket i anlegget innenfor riktige intervaller. Dette systemet vil bli installert umiddelbart etter at årets fyringssesong er avsluttet slik at det er klart til neste år. Vi tror dette blir en større forbedring.

Individuell måling av energiforbruk

Sameiet Solhaugen benytter varmeavregning levert av ISTA for individuell måling av radiatorvarme i hver leilighet. På årsmøtet i 2022 ble det vedtatt å innføre individuell måling for å gi et mer rettferdig og forbrukstilpasset varmeregnskap. Installasjonen ble fullført høsten 2023.

Vi er tilknyttet fjernvarmeanlegget i Oslo (www.celsio.no) og forbrukte 1 061 500 kwh i oppvarming (varmtvann og varme) i 2024, en nedgang på ca 10% fra 2023.

Denne positive utviklingen har fortsatt og vi brukte i 2025 kun 918 000 KWH – det er en nedgang på hele 22% siden 2023.

Selv om det også har vært forskjell i temperatur så er det klart at total forbruket har gått ned med den nye løsningen.

Ventilasjonsanlegget

I sameiet Solhaugen har vi per i dag ikke balansert ventilasjon, noe som innebærer at ventilasjonssystemet ikke automatisk sørger for jevn luftstrøm mellom leilighetene. Det er derfor viktig at beboere unngår å benytte mekanisk avtrekk, som vifter på bad og kjøkken, da dette kan skape undertrykk i egen leilighet og påvirke luftstrømmen i naboleiligheter negativt. Slike ubalanser kan føre til dårligere inneklima og økt risiko for lukt, røyk og fuktskader.

Vann og sanitær

Sanitærsystemet i sameiet Solhaugen har fungert som forventet gjennom året, og det er ikke rapportert om noen problemer eller driftsavvik. Røranlegget har vist seg å være stabilt, og det er ikke registrert lekkasjer, blokkeringer eller andre feil som har påvirket beboernes bruk av vann og avløp. Styret anser derfor tilstanden til sanitærsystemet som god.

Det er imidlertid vært varslet at det tar unormal lang tid å få varmtvann til 15d oppgangen, noe som vi nå har bedt om hjelp fra rørlegger til å kartlegge.

Vannmåler

Sameiet gikk i løpet av året over til vannmåler av forbruk fordi vi antok at vårt forbruksmønster var mindre enn det som blir brukt i vanlige kvadratmeter basert prising. Dette har vist seg å være en svært god investering – installeringskostnadene er allerede spart inn gjennom redusert vannforbruk. Styret er godt fornøyd med resultatet og vil følge utviklingen videre.

Avfall

Etter at innkastlukene til avfallsrommet ble stengt, har vi ikke hatt større problemer med forsøpling eller feil bruk av avfallsanlegget. Styret vil likevel minne om viktigheten av at alle beboere bidrar til en velfungerende avfallshåndtering ved å unngå å overfylle containerne, samt ved å slå sammen og flatpakke pappesker før de kastes. Dette gir bedre plass og bidrar til at renovasjonen fungerer effektivt for alle.

HMS

Branntilsyn 2024

Brann- og redningsetaten gjennomførte branntilsyn i sameiet Solhaugen den 31. oktober 2024. Tilsynet ble utført som en del av det lovpålagte brannforebyggende arbeidet, i henhold til brann- og eksplosjonsvernloven og forskrift om brannforebygging. Inspeksjonen omfattet blant annet vurdering av fyringsanlegget samt kontrollrutiner og vedlikehold i tråd med regelverket.

Tilsynet konkluderte med at fyringsanlegget er i god stand og oppfyller alle gjeldende krav til brannsikkerhet. Det ble ikke avdekket noen avvik, og det er derfor ikke behov for utbedringer eller ytterligere tiltak.

Brannsikkerhet

Styret har fulgt opp alle anbefalinger fra tidligere brannvurderinger. Med dette er samtlige foreslåtte branntekniske tiltak gjennomført, med unntak av utvidelse av røyklukene i taket på oppgangene som har loft. Dette siste tiltaket gjenstår fortsatt og vil vurderes nærmere i samråd med fagkyndige, både med hensyn til effekt og kostnad. Styret er tilfreds med fremdriften i det brannforebyggende arbeidet og vil fortsette å ha brannsikkerhet som et prioritert område.

Vi har avsluttet samarbeidet med Norsk Brannvern for gjennomgang av leiligheter for brannvarslere og slukkere fordi det var svært kostbart og fordi dette er ansvar som ligger på hver sameier.

Vi anbefaler på det sterkeste at alle bytter til brannvarslere med 10 års batteritid samt jevnlig sjekker pålagte brannslukkere i sine leiligheter. Sameiet vil i løpet av våren 2026 bytte ut samtlige røykvarslere i fellesområdene til 10 års batteritid og vi har nylig gått til innkjøp av nye brannslukningsapparater i fellesområdene i hver oppgang.

Radon

Som en del av vårt HMS-arbeid i 2024 ble det gjennomført radonmålinger i kjellerne i alle bygninger. Målingene avdekket høyere radonverdier i områder med råbetonggulv, mens områder med malte gulv viste lave verdier, noe som indikerer at forseglede overflater hindrer radoninntrengning. Siden dette ikke er oppholdsrom så er disse målingene ikke et problem i seg selv. Branntetting som vi foretok i underetasjen vil videre redusere risikoen for radongass i beboerområder, og i leilighetene antas faste gulvbelegg å fungere som en effektiv barriere.

For å sikre fortsatt trygghet gjennomfører vi er nå i gang av målinger av radonverdier i utsatte områder og vil vurdere ytterligere forsegling av råbetongoverflater dersom det viser seg nødvendig.

Asbest

Vi er blitt kjent med at de gamle luftelukene har et asbestbelegg på innsiden av selve luken. Vi anbefaler derfor sterkt at alle slike gamle luker blir tatt ut og at en setter inn en moderne luke i den gamle rammen og at slikt arbeid blir gjort i hht til gjeldene forskrifter.

Elektro- og teletekniske installasjoner

Elektro

I 2024 gjennomførte Elvia en inspeksjon av borettslagets elektro- og teletekniske installasjoner, hvor det ble påpekt flere mangler. Alle feil og avvik ble raskt og effektivt utbedret og vi har utførte periodisk ettersyn og kontroll i henhold til gjeldende krav.

Baderomsvinduer

Det har kommet informasjon som tilsa at baderomsvinduene på tverrveggen utenfor 29 B var i en svært dårlig kvalitet. Disse vinduene ble ikke skiftet ved den forrige vindusutskifting. Dette er særegne vinduer som sannsynligvis var fra byggeåret og vi valgte å restaurere og oppgradere disse med innervindu i løpet av året.

Oppgradering til fiberbasert internett og TV

I 2024 gjennomførte en betydelig oppgradering ved å gå over fra Telias coax-baserte løsning for internett og TV til en moderne fiberløsning fra Globalconnect med 1 Gb/s hastighet direkte inn i hver leilighet. GlobalConnect ble i år for andre år på rad kåret til Norges beste bredbånd av Ookla® Speedtest Award,

Systemet virker per i dag etter hensikten og vi har en av de beste fiberløsningene tilgjengelig på markedet samtidig som vi har en veldig konkurransedyktig pris.

Økonomi.

Styret har hatt et målrettet fokus på å gjøre driften så kostnadseffektiv som mulig, slik at kostnadsøkninger på felleskostnadene ut til beboerne blir holdt tilbake.

Vi har økt felleskostnadene (etter energi) med ca 3% for 2026, men siden energi kostnadene har blitt besluttet av forrige årsmøte å blir fakturert direkte så har dette medført en nedgang i faktiske felleskostnader.

Styret har også vært aktiv på reforhandling av andre eksisterende kontrakter med fokus på kostnadsreduksjoner og kvalitet. Vi håper at beboerne er fornøyde med styrets målrettede innsats for en kostnadseffektiv drift av sameiet.

Økonomisk resultat 2025

Sameiet Solhaugen leverer et sterkt økonomisk resultat for 2025. Samlet resultat etter finans ble kr 1 392 256, sammenlignet med et underskudd på kr 54 670 i 2024. Dette er en betydelig forbedring og vesentlig bedre enn budsjettert resultat på kr 524 419.

En vesentlig del av overskuddet er effekten av energiregnskapet som ble negativt for 2024 og positivt for 2025 – i gjennomsnitt så ligger vi rundt normal resultatet.

Inntekter

Totale driftsinntekter ble kr 5 239 709, mot budsjettert kr 6 329 999.

Avviket på om lag kr 1,1 millioner skyldes i hovedsak at budsjettert avregning for energi (kr 921 600) blir fakturert direkte til sameierne for energi.

Driftskostnader

Totale driftskostnader ble kr 2 866 059, mot budsjettert kr 4 772 560 – en innsparing på hele kr 1 906 501. De viktigste bidragsyterne til denne innsparingen er:

• Energi og fjernvarme: Kostnadene ble kun kr 89 793, mot budsjettert kr 1 650 000. Dette skyldes at fjernvarmekostnadene faktureres og avregnes på en annen måte enn budsjettert, og må ses i sammenheng med den manglende energiavregningsinntekten.

• Kommunale avgifter: Kr 969 057, som er kr 197 943 under budsjett og kr 54 536 lavere enn fjoret. Dette er positivt gitt den generelle avgiftsveksten, og reflekterer blant annet effekten av overgang til vannmåler.

• Drift og vedlikehold: Kr 560 071, mot budsjettert kr 642 000. Innsparingen gjelder særlig lavere kostnader på VVS og brannsikring.

• Forsikringer: Kr 349 150, som er kr 46 850 under budsjett.

Finansposter

Finanskostnadene ble kr 1 003 058, som er noe lavere enn budsjettert og lavere enn fjoret (kr 1 069 098). Finansinntektene utgjorde kr 21 664. Netto finanskostnad ble dermed kr 981 394.

Oppsummering

Årsresultatet på kr 1 392 256 viser at styrets kostnadsbevisste arbeid gjennom året har gitt gode resultater. Styret er tilfreds med den økonomiske utviklingen og vil viderebringe denne disiplinen inn i neste år. Fullstendig regnskap for 2025 med noter og revisorberetning følgjer som eget vedlegg til årsrapporten.

Planlagte prosjekter for den resterende del av året.

Bekjentgjøring av stoppekraner

Av sikkerhetshensyn bør det utarbeides et dokument som viser hvor de utvendige og innvendige

stoppekranene er og hvilke områder de dekker. Dokumentet bør bekjentgjøres til det til enhver tid sittende styre.

Fremtidige prosjekter

Nedenfor har vi gitt en oversikt over det styret nå ser som de viktigste vedlikeholdsprosjektene i et 5-års perspektiv. Men som vi vet, det vil dukke opp behov som vi ikke ser nå.

Viktige kilder for denne oversikten er:

- OBOS Prosjekt: Vedlikeholdsnøkkel, en tilstandsvurdering med utviklingsplan, august 2018
- Ullerud AS: Tilstandsrapport, brannteknisk vurdering, februar 2019

For de fremtidige prosjektene er det tre oppgaver som merker seg ut:
Skifte av vinduer, brannverntiltak og tiltak elektro.

Hovedvanninntak

Vi ønsker å få vurdert om tilstanden på hovedvannintakene våre (3 stk) er tilfredsstillende siden disse er fra bygningsåret og det er anbefalt å kontrollere og evt bytte disse. Vi er ikke kjent med at det er et problem.

Opprydding i fyrrommet

Løsningen med varme, vann pumper og rørføring i fyrrommet er problematisk og mye teknisk utstyr står utsatt til. Dette er et større problem nå siden fyrrommet også er sykkelrom og vi har betydelig trafikk inn og ut. Vi vil vurdere en løsning der vi flytter pumper og rydder opp slik at vi kan klart avgrense det tekniske anlegget.

Vinduene

Styret har fulgt opp vedtaket fra forrige årsmøte om vindusutskifting, og har siden den gang lagt ned et omfattende arbeid for å kunne innhente relevante og sammenlignbare tilbud.

Vi er kjent med at vinduenes tilstand i enkelte leiligheter er svært dårlig, og styret vurderer det som nødvendig å arbeide videre med saken. Samtidig har vi observert at lignende prosesser i nærområdet har vært forbundet med enkelte komplikasjoner. Det har derfor vært viktig for styret å bruke tid på å innhente erfaringer og læringspunkter fra disse prosjektene, slik at vi står bedre rustet i vårt videre arbeid.

Styret har nå utarbeidet et godt grunnlagsmateriale, og vil i neste fase søke ekstern bistand for å sikre en grundig og profesjonell prosess i forbindelse med innhenting av anbud.

Saken vil bli lagt frem for behandling på et ekstraordinært sameiemøte i løpet av høsten.

Vanninnlegg

Ett av tre vanninnlegg ble skiftet i 2015. Basert på levetiden til kobberrør, bør utskifting av de to siste vanninnleggene planlegges i løpet av neste 5-års periode. Samtidig bør det foretas funksjonstesting av de utvendige stoppekranene.

Brannverntiltak

Styret vurderer å sette inn røykluker i trappeoppgangene 15 A, B og C, noe som er blitt påpekt i brannteknisk vurdering.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kr 1 082 140.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 3 % reduksjon av felleskostnadene fra 01.02.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET SOLHAUGEN
ORG.NR. 976794478, KLIENTNR. 1135

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 236 209	4 415 576	5 408 399	5 219 999
Andre inntekter	3	6 956	570	921 600	1
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 243 165**	**4 416 146**	**6 329 999**	**5 220 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 560	-22 560	-22 560	-22 560
Styrehonorar	5	-159 997	-160 000	-160 000	-160 000
Revisjonshonorar	6	-9 448	-8 936	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-163 123	-155 670	-163 000	-170 335
Konsulenthonorar		-38 075	-73 617	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-560 071	-439 356	-642 000	-902 000
Forsikringer		-349 150	-324 975	-396 000	-443 520
Kommunale avgifter	8	-969 057	-1 023 593	-1 167 000	-1 223 235
Energi/fyring	9	-89 793	-512 748	-1 650 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-229 248	-436 886	-240 000	-247 200
Andre driftskostnader	10	-275 538	-266 900	-303 000	-302 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 866 058**	**-3 425 242**	**-4 772 560**	**-3 570 120**
DRIFTSRESULTAT		**2 377 107**	**990 904**	**1 557 439**	**1 649 880**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	21 664	23 524	0	0
Finanskostnader	12	-1 003 058	-1 069 098	-1 033 020	-1 033 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-981 394**	**-1 045 574**	**-1 033 020**	**-1 033 000**
ÅRSRESULTAT		**1 395 713**	**-54 670**	**524 419**	**616 880**
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-54 670		
Reduksjon udekket tap:		1 395 713	0		

SAMEIET SOLHAUGEN
ORG.NR. 976794478, KLIENTNR. 1135

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		51 403	43 767
Energiavregning	13	127 542	0
Forskuddsbetalte kostnader		50	10 511
Andre kortsiktige fordringer		0	32 024
Driftskonto OBOS-banken		755 983	637 288
Sparekonto OBOS-banken		441 682	426 795
SUM OMLØPSMIDLER		**1 376 660**	**1 150 385**
SUM EIENDELER		**1 376 660**	**1 150 385**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-13 095 752	-14 491 465
SUM EGENKAPITAL		**-13 095 752**	**-14 491 465**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	14 177 892	14 705 284
SUM LANGSIKTIG GJELD		**14 177 892**	**14 705 284**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		127 529	100 384
Leverandørgjeld		161 872	246 804
Påløpte renter		5 119	5 737
Energiavregning		0	580 185
Annen kortsiktig gjeld		0	3 456
SUM KORTSIKTIG GJELD		**294 520**	**936 566**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 376 660**	**1 150 385**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.04.2026
Styret i Sameiet Solhaugen

Simen Andreas Munter/s/ Kjersti Solberg Lyngstad/s/ Lars Linderoth/s/

Morten Haneseth/s/ Herdis Gravir/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	5 236 209
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 236 209**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Uidentifisert innbetaling fra 2024	3 456
Nøkler	3 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**6 956**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-22 560
SUM PERSONALKOSTNADER	**-22 560**

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 2024/2025	-159 997
SUM STYREHONORAR	**-159 997**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 107

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 448
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 448**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-280 886
Drift/vedlikehold VVS	-53 008
Drift/vedlikehold elektro	-131 399
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-55 945
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-5 513
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 774
Egenandel forsikring	-22 000
Kostnader dugnader	-3 547
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-560 071**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-682 893
Feie- og tilsynsgebyr	-9 477
Renovasjonsgebyr	-276 687
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-969 057**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-89 793
SUM ENERGI / FYRING	**-89 793**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 500
Container	-15 703
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 455
Annet driftsmateriale	-1 398
Vaktmestertjenester	-47 028
Renhold ved firmaer	-171 368
Andre driftskostnader	-2 102
Kontor- og datarekvisita	-3 689
Trykksaker	-270
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 700
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 107
Andre kontorkostnader	-5 210
Porto	-180
Bank- og kortgebyr	-3 707
Øreavrunding	-118
Velferdskostnader	-5 004
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-275 538**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 783
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 887
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 030
Andre renteinntekter	2 964
SUM FINANSINNTEKTER	**21 664**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 003 058
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 003 058**

NOTE 13
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 039 980
SUM INNTEKTER	**-1 039 980**

KOSTNADER

Fjernvarme	1 151 008
SUM KOSTNADER	**1 151 008**

Uoppgjorte avregninger	16 514
SUM ENERGIAVREGNING	**127 542**

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 14
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 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,59 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2020	-16 997 371	
Nedbetalt tidligere	2 292 087	
Nedbetalt i år	527 392	
		-14 177 892
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-14 177 892**

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Solhaugen

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Solhaugen 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

- 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.

Grunnlag for konklusjon

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 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: D7BX1-F2CZI-SFOQH-3KDSD-6FCYI-3HS4G

Shape the future
with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 28. April 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: D7BX1-F2CZI-SFOQH-3KDSD-6FCYI-3HS4G

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

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

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1200932
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-04-28 20:16:31 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: D7BX1-F2CZI-SFOQH-3KDSD-6FCYI-3HS4G

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 5.05.26
Selskapsnummer: 1135 **Selskapsnavn:** SAMEIET SOLHAUGEN

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

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Anmeldelse
9 Tegninger
Redegjørelse
Skjøte

BYGNINGSCHEFEN
B.J. IIa
10

Nr 330
1934

V 1

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 29 Colletsgate

Innlevert 22 feb. 1934 Ferdig attestert 25/5-36

Attestert

Duplikat sendt brandchefen

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 22 feb. 1934

1 Ekmagius.

Opm.ch. j. nr. 175
Mott: 24 FEB 1934

175/34

Colletts gate 29

Reg. chefen jr. nr. Colletts gt 29
mott 27. FEB. 1934

Oversendes hr. reguleringschefen.

Rekvisisjon om opmåling av de enkelte parseller er ikke innkommet.

Oslo opmålingsvesen 27 februar 1934.

Stigbrandsen

K. H. Thun.

2

OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN
Jr. 000914 -1. MRS 1934
RØRLEGGERAVD.

M/B

Colletts gate 29
Opm.chefens eksp. av 27/2 34

Oversendes herr vannverkschefen.

Reguleringslinjene er inntegnet på situasjonsplanen bl. 1 med rødt.

Colletts gate er regulert 15,7 m. bred.

Forbindelsesgaten mellem denne gate og Louise gate er regulert 12,o m. bred med 3,o m. tilbaketrukket byggelinje på nordsiden.
Den over Colletts gate nr. 29 regulerte nye gate er regulert 10 m. bred med 15,o m. avstand mellem fasadelinjene.

Den cirkelrunde plass for enden av gaten har en radius av ca. 19 m. med 12 m. bred gate[illegible].

Høiden på fortågkanten i Colletts gate 15 m. og 30 m. nedenfor sønnre hjørne av nr. 31 er henholdsvis kote 52,71 og kote 51,18. Fortågstigningen er 10 cm.

Den regulerte høide for den før nevnte forbindelsesgate er på Colletts gates vestside kote 52,o5. Herfra stiger den med 1:10 efter midtlinjen til kote 5C,65 ut for flukten av den nyregulerte gates østre fortågkant.

Høiden for den nyregulerte gate på forbindelsesgatens sydside er kote 53,9o. Herfra stiger gaten mot syd med 1:10 efter midtlinjen til kote 58,9; videre med 1:25 til kote 59,5. Herfra faller gaten med 1:350 til kote 59,4o, og videre gående mot venstre rundt cirkelplassen med 1:28 til kote 57,5o, og derefter med 1:oo. Fortågstigningen er 6 cm.

I reguleringsrådets møter 18/8 og 10/10 1933 er der for eiendommen vedtatt bebyggelsesplan med byggevedtekter (byggevedtekt 102), som ennu ikke er stadfestet av arbeidsdepartementet.

Den anmeldte bebyggelse avviker endel fra den vedtatte plan hvad blokkenes antall, gesimshøidene og gatens profil angår, og må derfor fremlegges for reguleringsrådet til godkjennelse. Denne behandling kan først finne sted når hovedplanen er stadfestet.

Oslo reguleringsvesen den 1/3 1934.

O. Hjeldnes
pung

Th. Klaye.

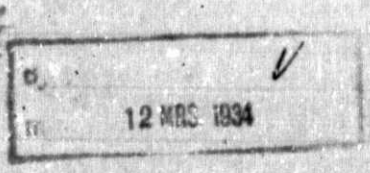
3

J. nr. 914/1934. Matr. nr. 29 Collettsgate.

Tilbakesendes med bilag herr bygningschefen i Oslo.

Profil og plan av hver uttrekkskloakk med de tilhörende kjellergulvhöide mangler.- Når disse opgaver innkommer bes saken oversendt hertil til fornyet behandling.

Oslo vann- og kloakkvesen, den 8. mars 1934.



BC 12 Brandsk behandles.

Sendes Oslo helseråd.
Oslo, 13/3-34
Skulaquius.

GM/VW.

Ad: 29 Colletsgate, jnr. 487/34.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Dispensasjon fra bygningslovens §§ 71^2 og 74^1 anbefales gitt. Likeledes anbefales undtagelse fra § 104^8 i henhold til § 105^2. Leilighetene må ha høide 2.50 m. og lovlig lys.

Varme- og ventilasjonsanlegg må anmeldes forinnen støpningsarbeidene påbegynnes.

Der må redegjøres for arrangement til fjernelse av søppel og avfall. Man imøteses ennvidere spesialanmeldelse av vaskeri- og tørkeanlegg basert på 14.daglig vask. Der må være adgang til å banke tepper m.v. ute.

Høiden i arbeidsrum i kjelleren må overalt ikke være under 2.20 m.

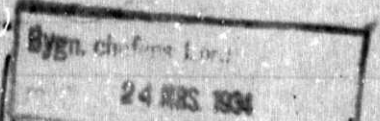
Balkongenes utspring må ikke være over 0.65 m. fra murliv. Trappehus må ventileres.

Forøvrig henholder man sig til bygningslovens bestemmelser og forskrifter samt til regler for innredning av W.C. rum.

Oslo helseråd den 24. mars 1934.

Efter bemyndigelse

Odd Strandli
kem



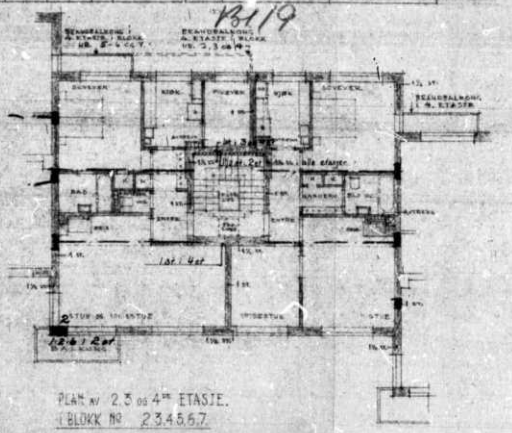
BC. 13-15 Tilleggsamm.

MATR. NR. 29 COLLETTSGT.

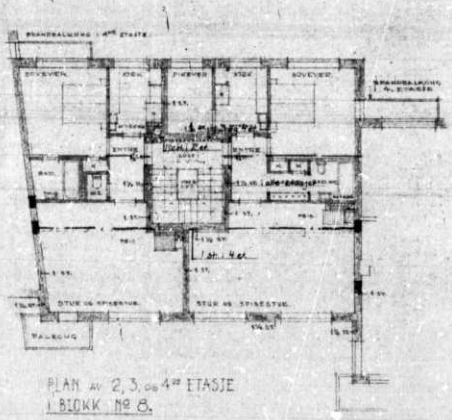
ETASJEPLANER I BLOKKER LANGS COLLETTSGT. MÅL: 1:100

B119

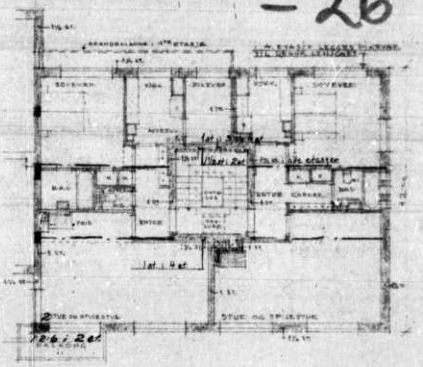
-26



PLAN AV 2.3 OG 4DE ETASJE.
I BLOKK NR 2.3.4.5.6.7.

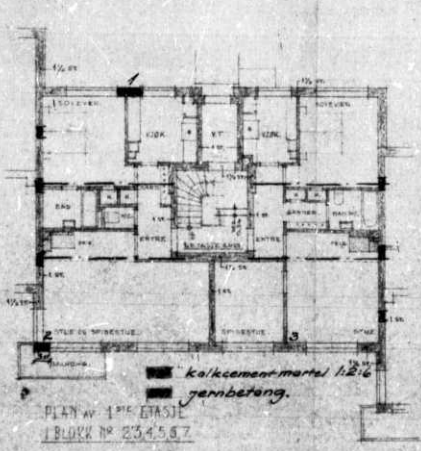


PLAN AV 2,3, OG 4DE ETASJE
I BLOKK NR 8.



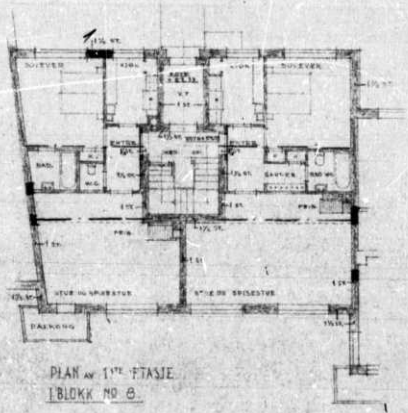
PLAN AV 2,3 OG 4DE ETASJE.
I BLOKK NR 1

Trappehus i kalkcementmørtel 1:2:6 i kjeller og 1. et.

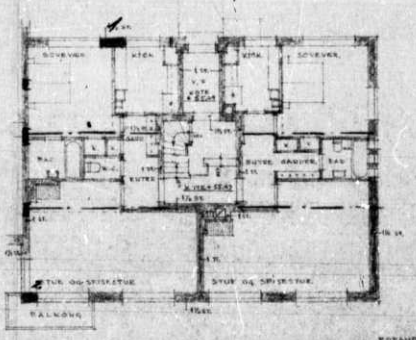


kalkcementmørtel 1:2:6
jernbetong.

PLAN AV 1STE ETASJE
I BLOKK NR 2.3.4.5.6.7.



PLAN AV 1STE ETASJE
I BLOKK NR 8.



PLAN AV 1STE ETASJE
I BLOKK NR 1.

ARK. A. VEITRE

Anmeldelse
9 Tegninger
Redegjørelse
Skjøte

BYGNINGSCHEFEN
B.J. IIa
10

Nr 330
1934

V 1

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 29 Colletsgate

Innlevert 22 feb. 1934 Ferdig attestert 25/5-36

Attestert

Duplikat sendt brandchefen

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 22 feb. 1934

1 Ekmagius.

Opm.ch. j. nr. 175
Mott: 24 FEB 1934

175/34

Colletts gate 29

Reg. chefen jr. nr. Colletts gt 29
mott 27. FEB. 1934

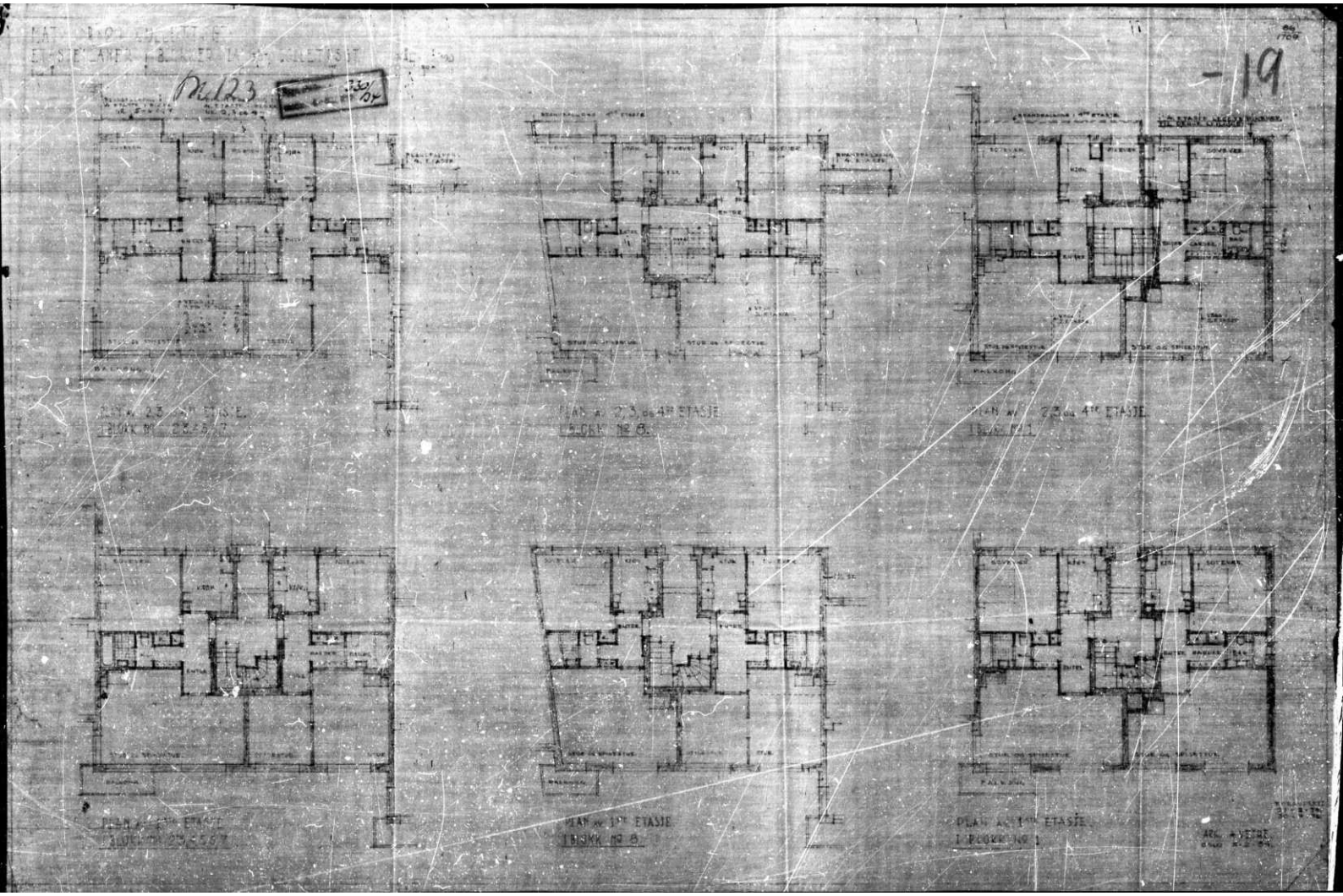
Oversendes hr. reguleringschefen.

Rekvisisjon om opmåling av de enkelte parseller er ikke innkommet.

Oslo opmålingsvesen 27 februar 1934.

Stigbrandsen

K. H. Thun.



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 Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Plan- og bygningsetaten

Dato: 23.06.2026
Kunde: Nicolay Nordbotn Jensen
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535544
Deres ref: 9303849

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 217, BNR. 55.

Vi viser til bestilling av 23.06.2026 for eiendom gnr. 217, bnr. 55.

GNR. 217 BNR. 55

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.07.1934.

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

5747 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

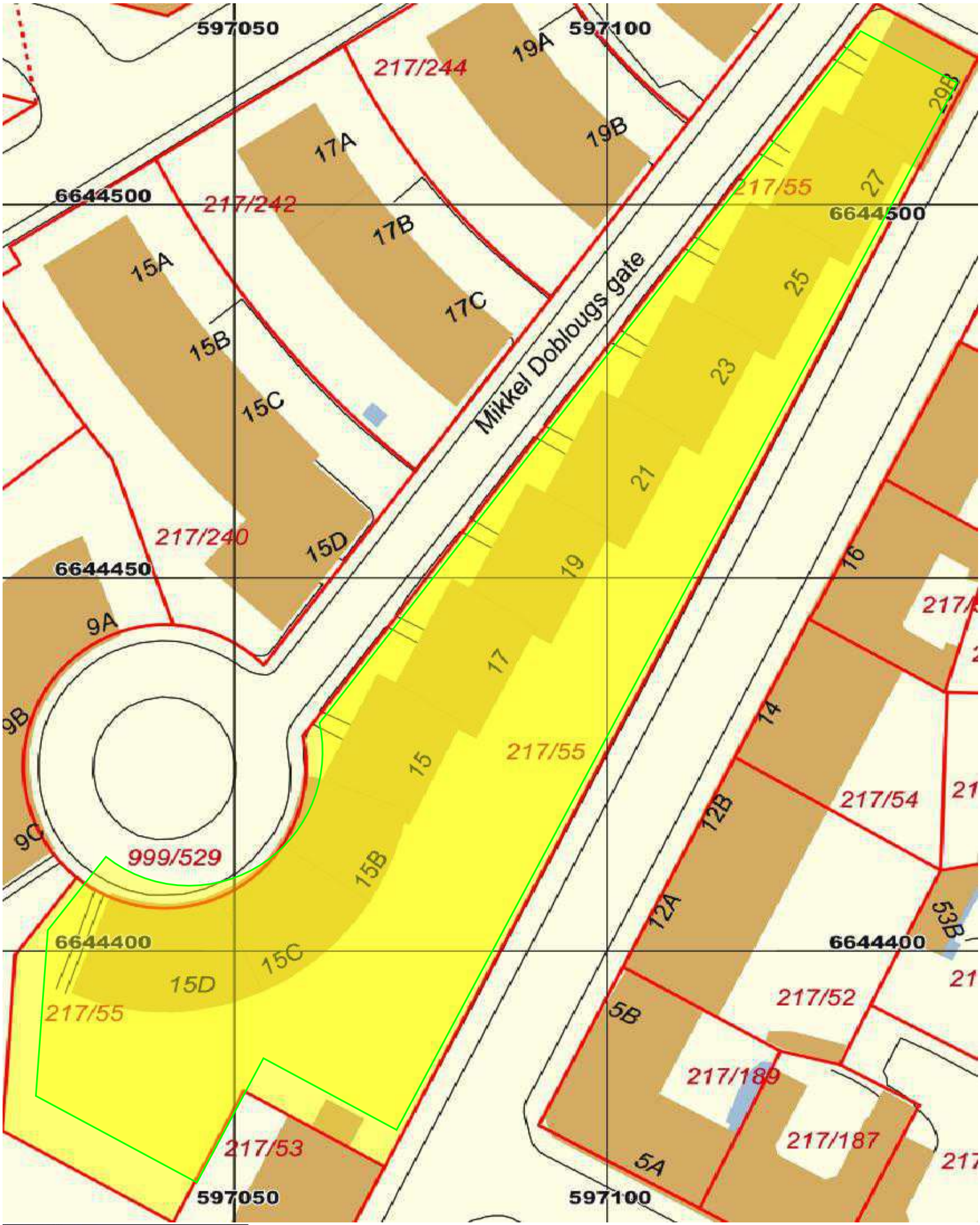
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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


597050
597100
6644500
6644450
6644400
217/244
217/242
217/240
217/55
999/529
217/54
217/52
217/189
217/187
217/53
Mikkel Doblougs gate
19A
19B
17A
17B
17C
15A
15B
15C
15D
9A
9B
9C
29B
27
25
23
21
19
17
15
16
14
12B
12A
53B
5B
5A
Plan- og bygningsetaten

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.

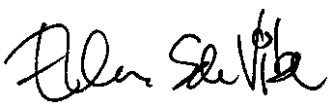
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler,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

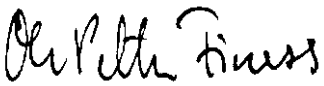
Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

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.

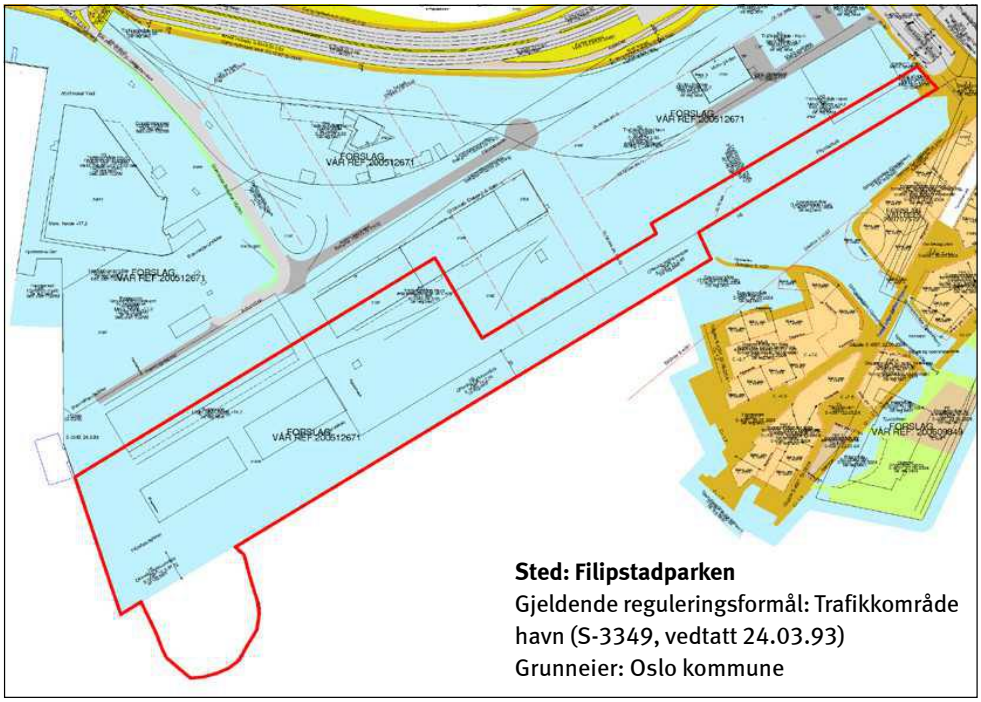
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

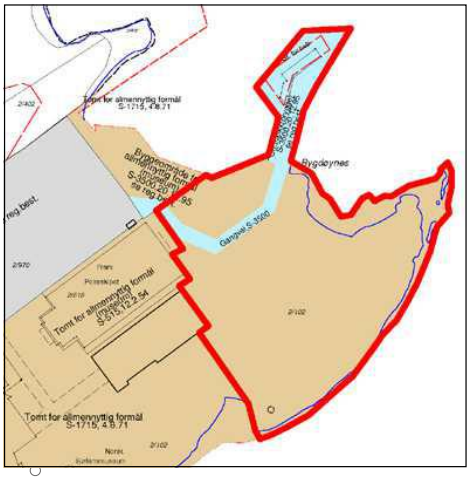
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet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

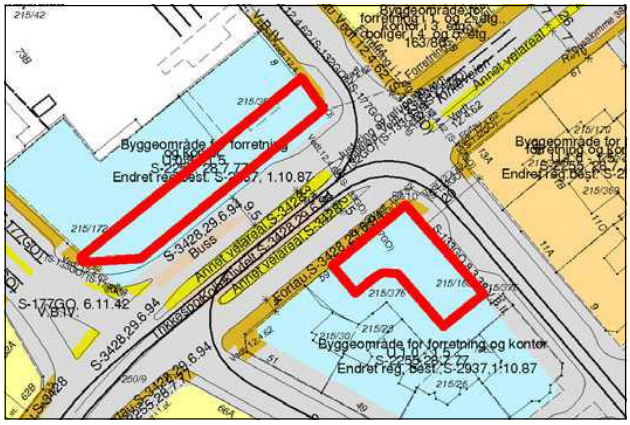


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



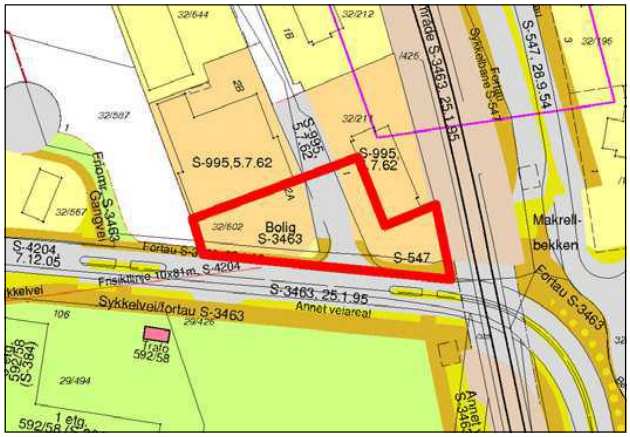
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

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



Bydel Vestre Aker

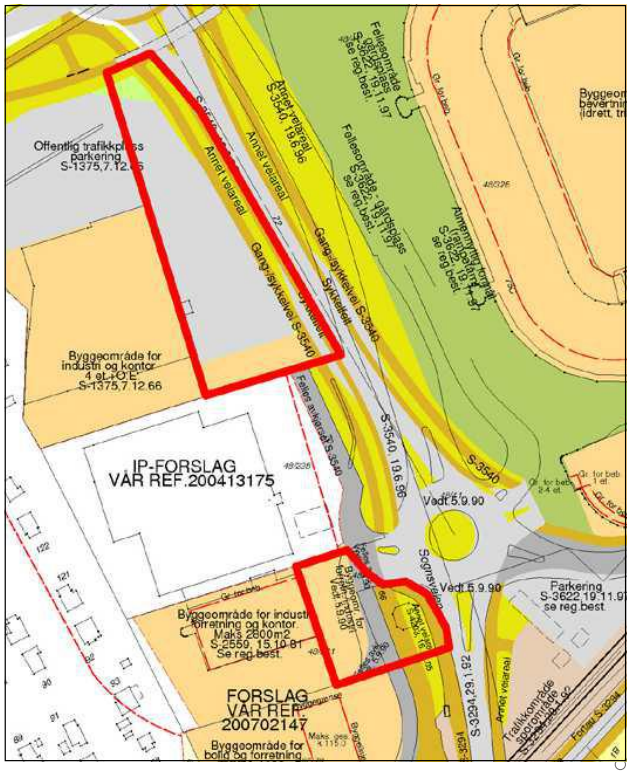
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

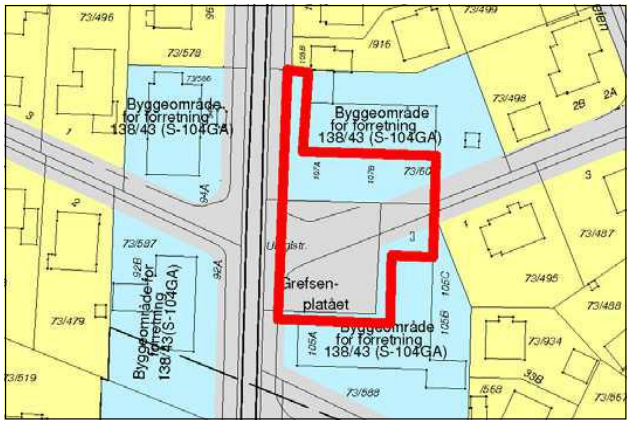


Bydel Nordre Aker

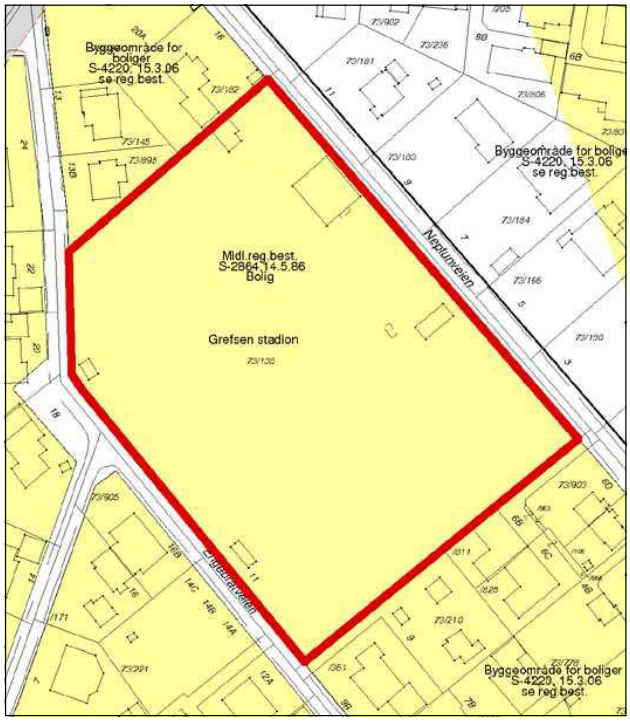
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

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



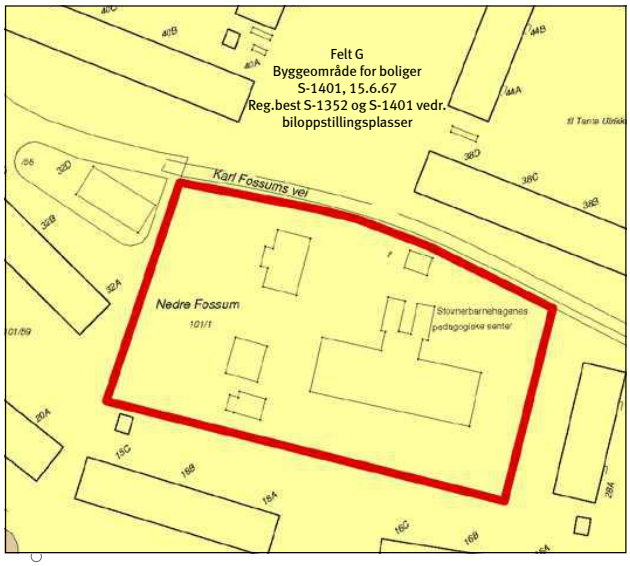


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



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

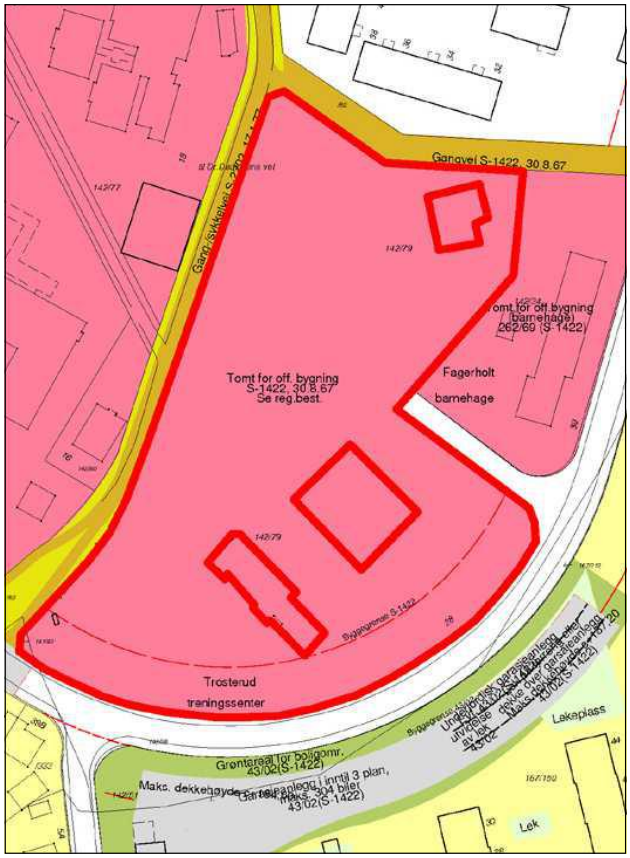
Bydel Stovner



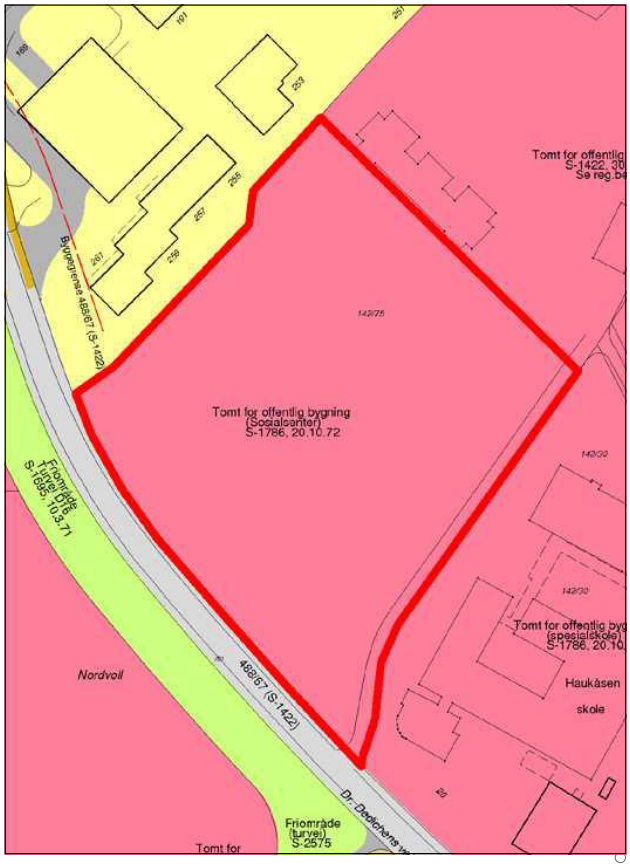
Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

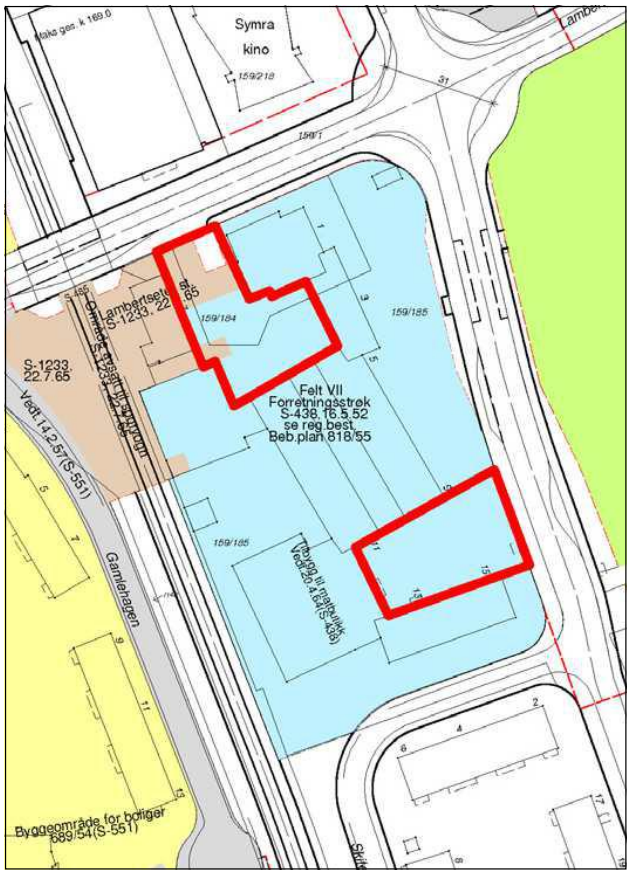
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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

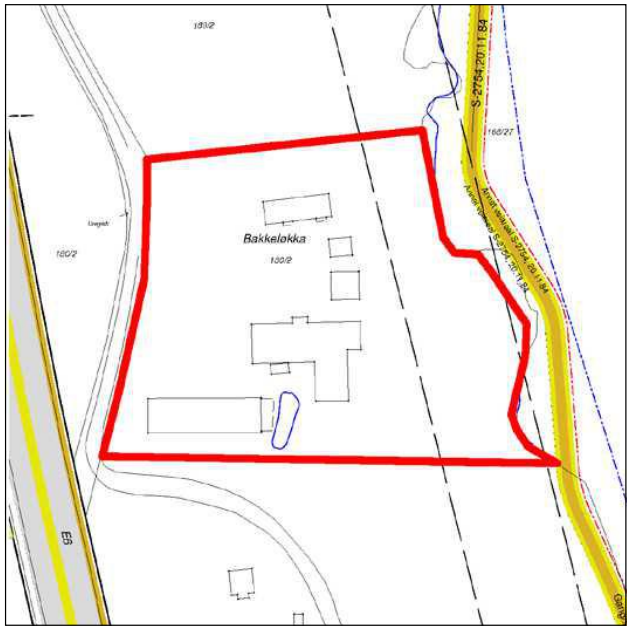


Bydel Nordstrand



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.

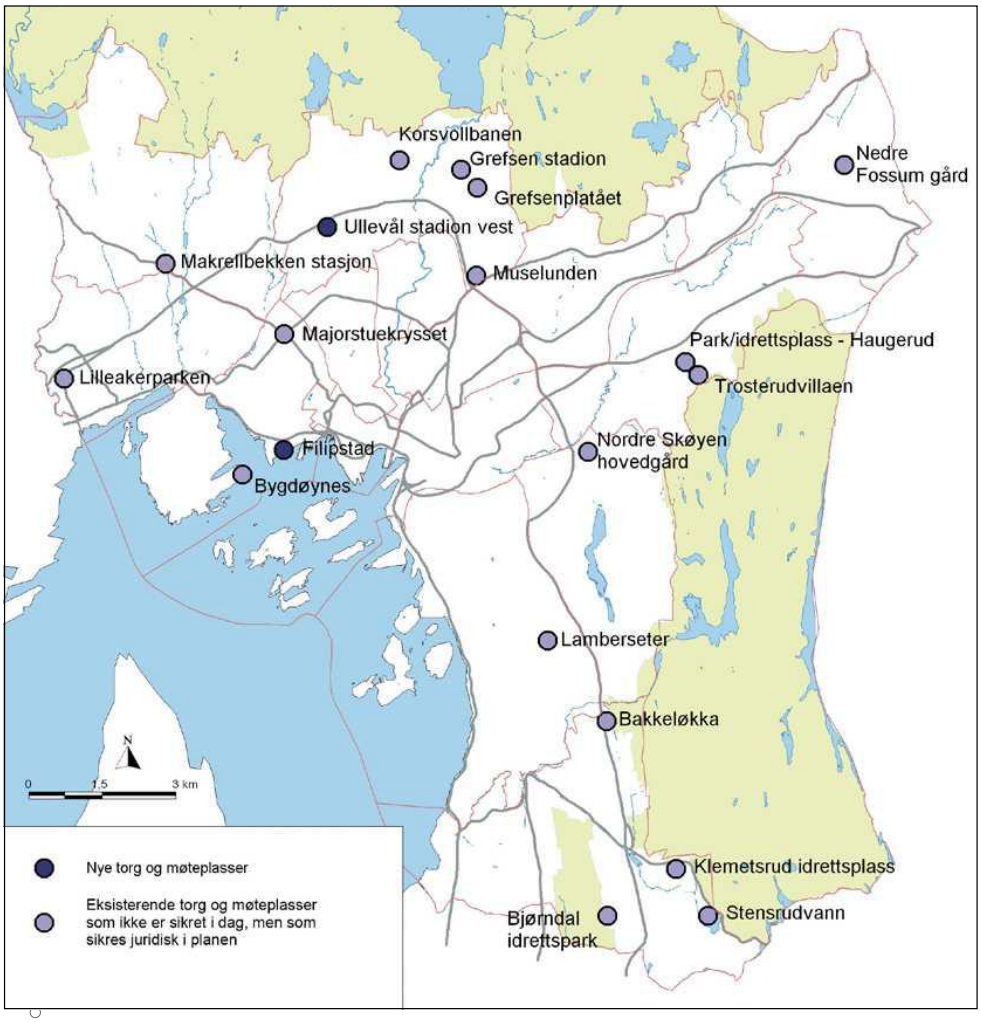
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

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.



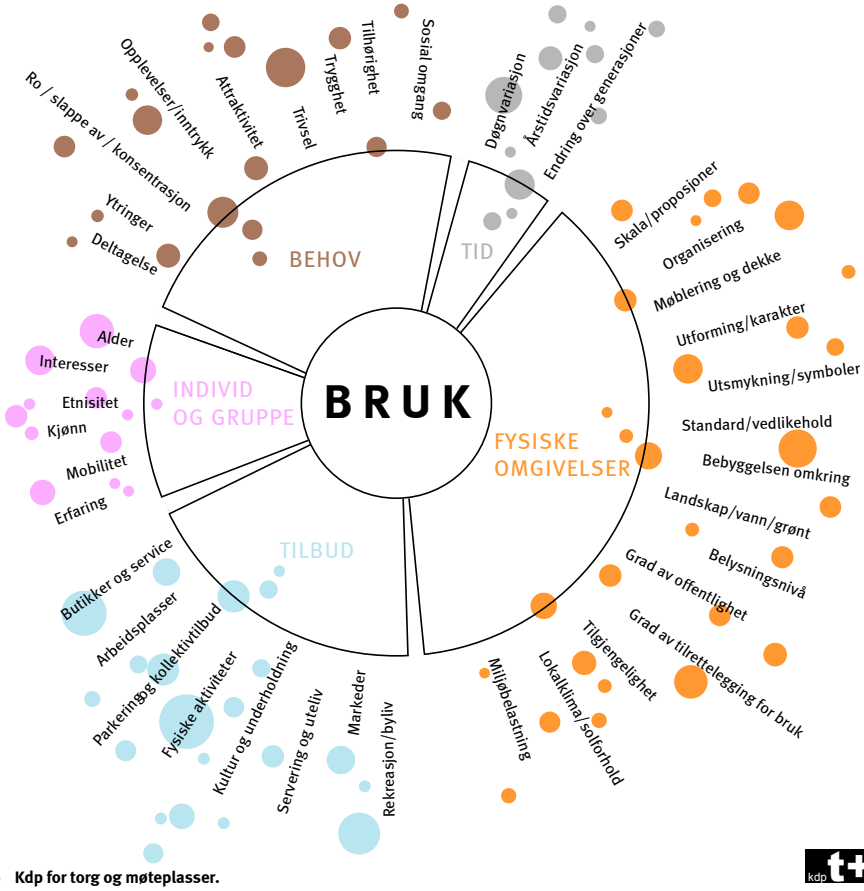
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan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

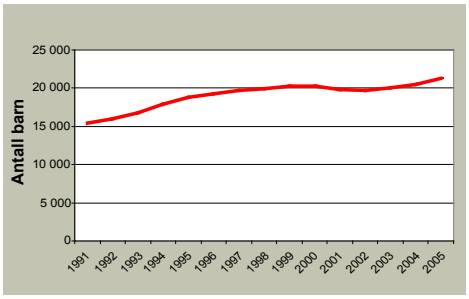
BY- OG BYLIV I ENDRING

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 utarealer som lokale møteplasser. For indre by er et særskilt fokus på utearealer ved skoler og barnehager nødvendig.

Tilrettelegging for barn og unge har i stor grad handlet om lekearealer med ulike skjermingstiltak, som gjerder, trafikksikkerhetstiltak og annen skjerming mot støy og forurensning. Men oppvekst i by krever at nabolag og by gradvis "tas i besittelse" og inngår som del av barn og unges arena for selvstendighet (jf. Maria Nordström "Barn i stan?", Stadsmiljørådets skrift). Ved at barn og unge trekkes inn i alle deler av bylivet, bidrar dette til flerbruk av byrom . Tilrettelegging for lek bør også inkludere voksne, som gjerne er tilstede der barn og unge er. Døgn-, uke- og årstidsvariasjon gir muligheter for å ta i bruk arealer som til andre tider kan være utilgjengelige, som parkeringsplasser ved kjøpesentre. Attraktive steder med tilrettelegging bør fungere som noder i bystrukturen, gjerne ved krysningspunkter eller med annen variert aktivitet (jf. Dag Yttri, Helsevernetaten).

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

Generelt har barn og unge begrensede muligheter til å fremme og få gjennomslag for sine synspunkter i byutviklingen. I bydelene er det opprettet egne ungdomsråd som fungerer som høringsinstans, blant annet i forbindelse med behandling av plan- og byggesaker. Gruppen har få ressurser og opplever å bli tatt hensyn til i begrenset grad. Som ledd i å kartlegge barn og unges behov, har Norsk Form startet prosjektet "Barnetråkk".





PLANSTRATEGI

Planen sikres planmessig steder av betydning for barn og unge. Bestemmelsene fastlegger kvalitetskrav som skal sikre barns og unges behov.

Ved tilrettelegging av møteplasser skal det særskilt tas hensyn til barn og unges muligheter for fri utfoldelse, lek og aktivitet gjennom prioritering av størrelse på arealer, lokalisering, egnethet og utforming. Lokale barnetråkkregistreringer vil kunne kartlegge hvor barn og unge ferdes, samt si noe om bruk, interesser og behov. Løsninger som fremmer muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne skal prioriteres.

Gode eksempler vises i verktøykassen, blant annet på temporær bruk som ledd i å forankre og utteste ny bruk.

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

Eldre er i økende grad en aktiv, mobil og ressurssterk gruppe, men store forskjeller eldre imellom gir varierte behov. Ulike interesser, store forskjeller i økonomi, helse og tilgang på bil og andre transportmidler, gir svært ulik bruk og tilknytning til nærmiljøet. For mange eldre er trygge uterom, butikker og andre service- og kulturtilbud i nærmiljøet avgjørende for dagligliv og sosialt nettverk. Møteplasser i nabolaget vil for mange legge grunnlaget for ulike fellesskap. De mange lokale møteplassene er her svært viktige.

Gater og andre steder med ferdsel og aktivitet kan være gode steder å komme i kontakt med andre. Uformelle møter skjer gjerne i overgangssonen mellom ute og inne, der andre tilbud finnes, kjøpesentre, kaféer, forsamlingslokaler, bibliotek, eldresenter o.l. Dette er steder det i større grad bør legges tilrette for opphold og sittemuligheter.

Eldresentrene vil for mange danne grunnlaget for daglig livskvalitet, gjennom sosial omgang og aktiviteter. Offentlig tilgjengelige uterom knyttet til lokalsentre og eldresentre, vil gi eldre opplevelser, stedstilhørighet og følelse av trygghet. For mange eldre som har nedsatt funksjonsevne, er det viktig å kunne kontrollere/mestre mindre "byer" i byen.

Andre viktige møteplasser for eldre er turstier og utsiktspunkter, parker, gravplasser og andre grøntområder, samt områder tilrettelagt for aktiviteter som eksempelvis kulespillet petanque o.l.

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

Ved å tilrettelegge for økt tilgjengelighet, opphold og rikelig med sittemuligheter ved uterom i nærmiljøet, økes mobiliteten og aksjonsradiusen til fots. Dette gir fysiske og psykiske helsemessige gevinster og øker livskvaliteten for den enkelte. Enkle fysiske tiltak som å redusere høye kanter, ujevnheter og andre hindre , samt etablere fysiske ledelinjer og orienteringspunkter, fremmer tilgjengeligheten.

Å iaktta og være deltagende

Eldre har, som andre aldersgrupper, et variert behov. Møteplasser som favner en større bredde i befolkningen, uavhengig av alder, kjønn, kultur og etnisitet, må by på sammensatte tilbud. Ved utformingen av møteplasser er det behov for større fokus på variasjon av rolige og aktive soner, der både å iaktta og være deltagende er ivaretatt innen samme møtested, en kvalitet som trolig eldre vil sette spesielt pris på.

Trygghetsfølelsen er viktig

Et viktig trygghetsfremmende tiltak er belysning. Både belysningsnivå, hvilke områder som belyses og hvordan lyset rettes, blant annet ved å kunne se ansiktene til andre, påvirker opplevelsen av uterommet ved å gi større oversikt og kontroll over omgivelsene. Lokalisering av møteplasser i forhold til ulike funksjoner, kollektivtransport og folkestrømmer påvirker også følelsen av trygghet.

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

De mange lokale møteplassene i nabolaget er særskilt viktige for eldre. Planen fastlegger en struktur av varierte møteplasser, både lokale og overordnede, som legger til rette for allsidig bruk.

Ulike tiltak rettet mot tilgjengelighet og trygghet øker mobiliteten, både ved å redusere hindre og gi bedre oversikt.

Godt tilbud på allment tilgjengelige sittemuligheter er svært viktig. Dette er fanget opp i planens bestemmelser. En egen benkestrategi vil kunne være en oppfølgingsoppgave.

Klart lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom.

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

Planen omhandler uterom som skal være offentlig tilgjengelige. Overvåking og kontroll av uterom kan medføre begrenset handlingsrom for enkelte grupper. Eksempelvis anses skating, gatesalg og annen markedsføring som uønsket i mer halvprivatiserte byområder. Dette er uterom som fremstår som offentlig tilgjengelige, men som begrenser sin offentlighet gjennom bruk av vektere og videoovervåking.

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

I eksisterende byområder er det tidvis press på å bygge over allment tilgjengelige torg. Ulike former for gjenbygging vil begrense offentlighetens tilgang. Bruk vil forflytte seg og til dels foregå innendørs i en kontrollert halvoffentlig situasjon. Sentrenes åpningstider styrer når møtestedene er i bruk og man møtes på det kommersielles vilkår.

Utforming av uterom kan bidra i både privatiserende og inkluderende retning. Klare lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom. Tilsvarende kan utflytende grenser begrense bruk.

Adkomster til ulike virksomheter gir sirkulasjon i uterom og kan gi en mer offentlig karakter. Motsatt kan boligadkomster og innsyn til boliger virke privatiserende. Ved å legge til rette for ulike brukere og variert aktivitet, reduseres møteplassens privatiserende karakter. Størrelse kan være en faktor i opplevelsen av en møteplass som offentlig tilgjengelig.



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).

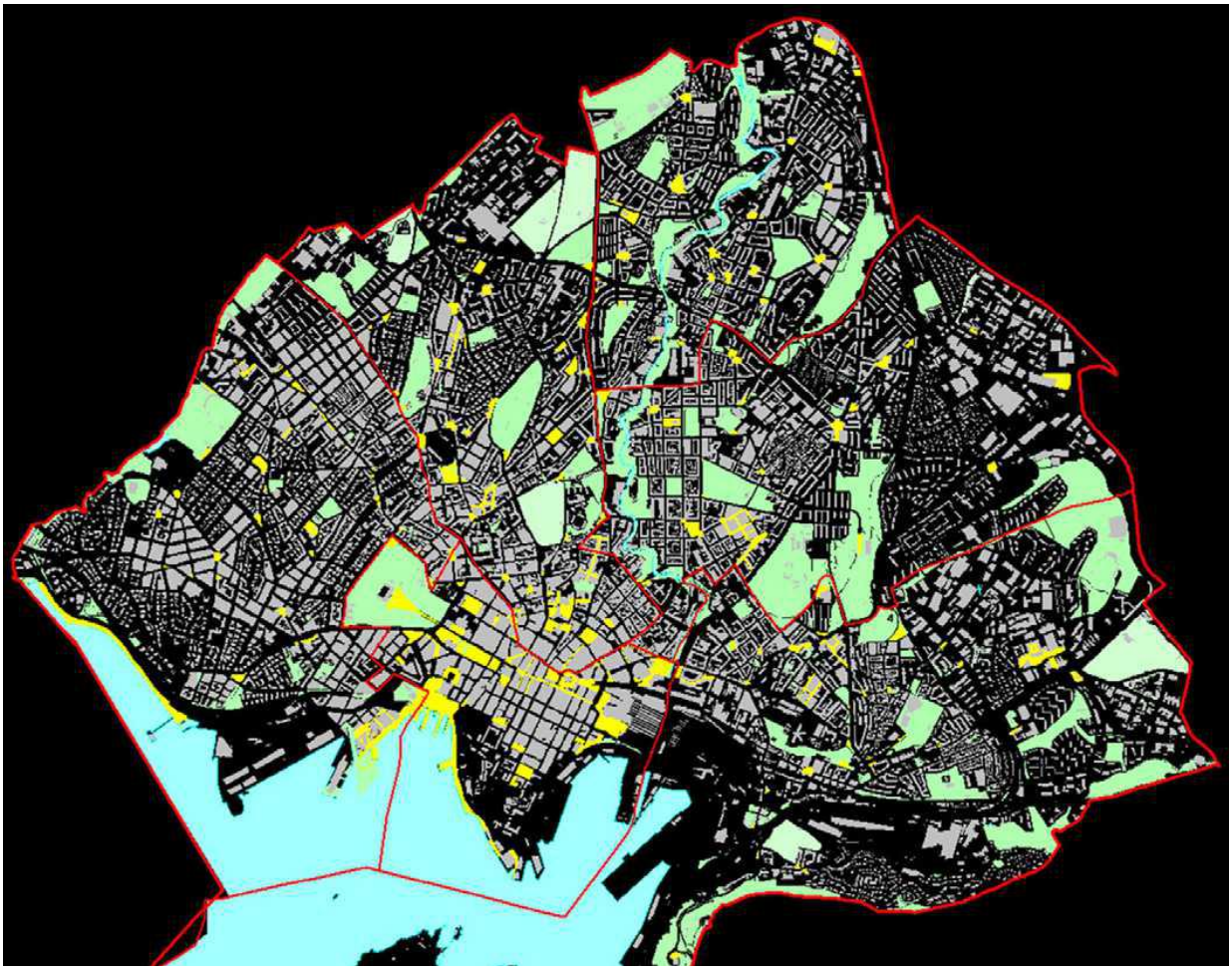
6.3 Fysiske utfordringer

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



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.

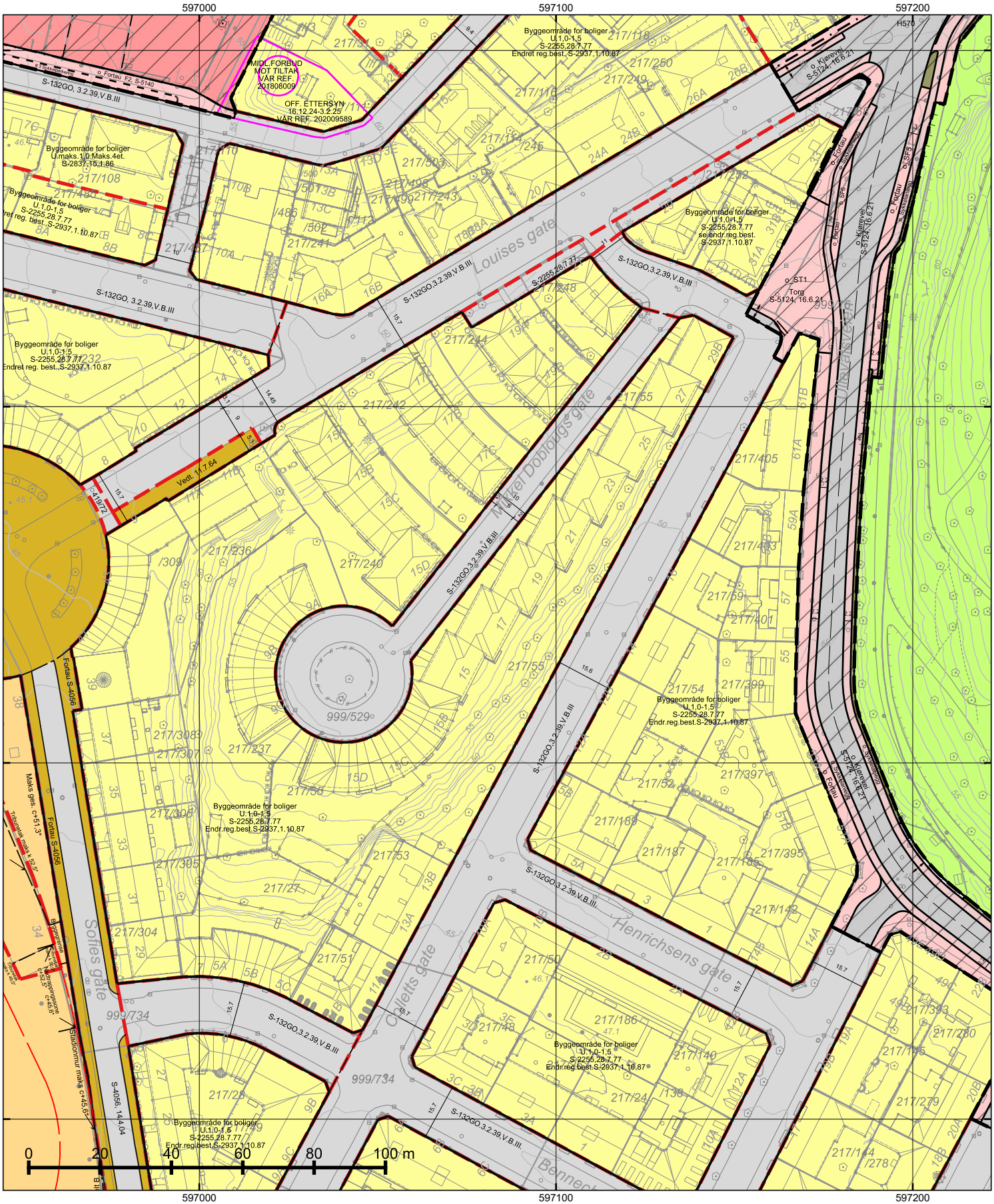
For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

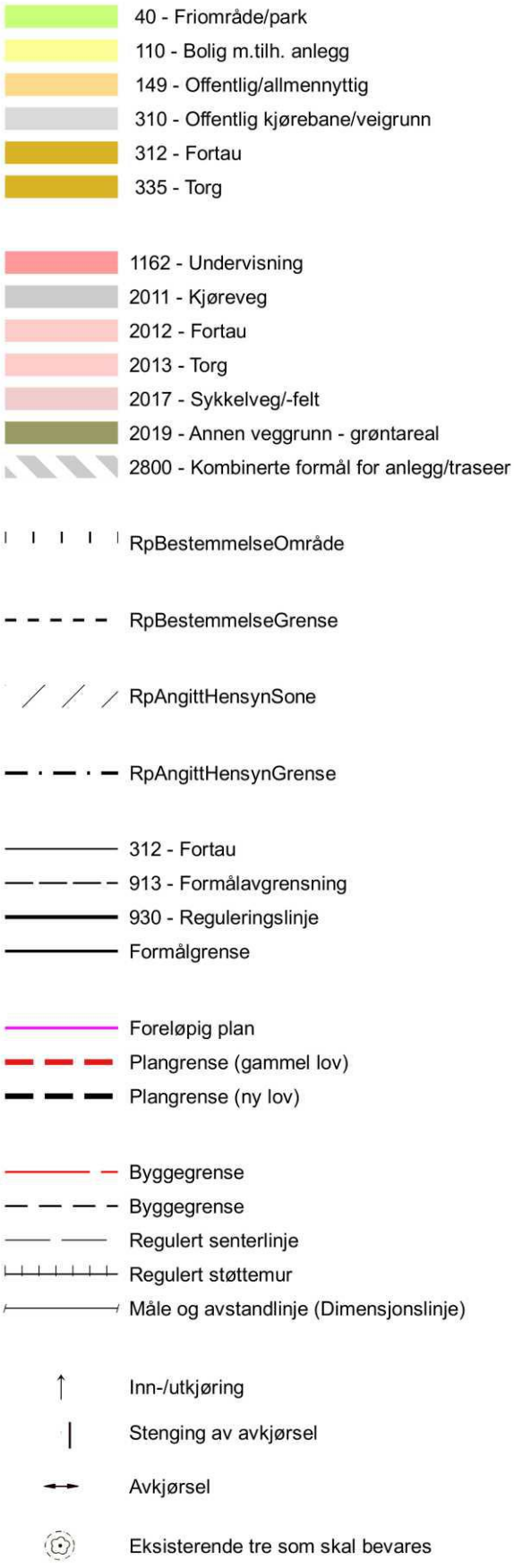
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

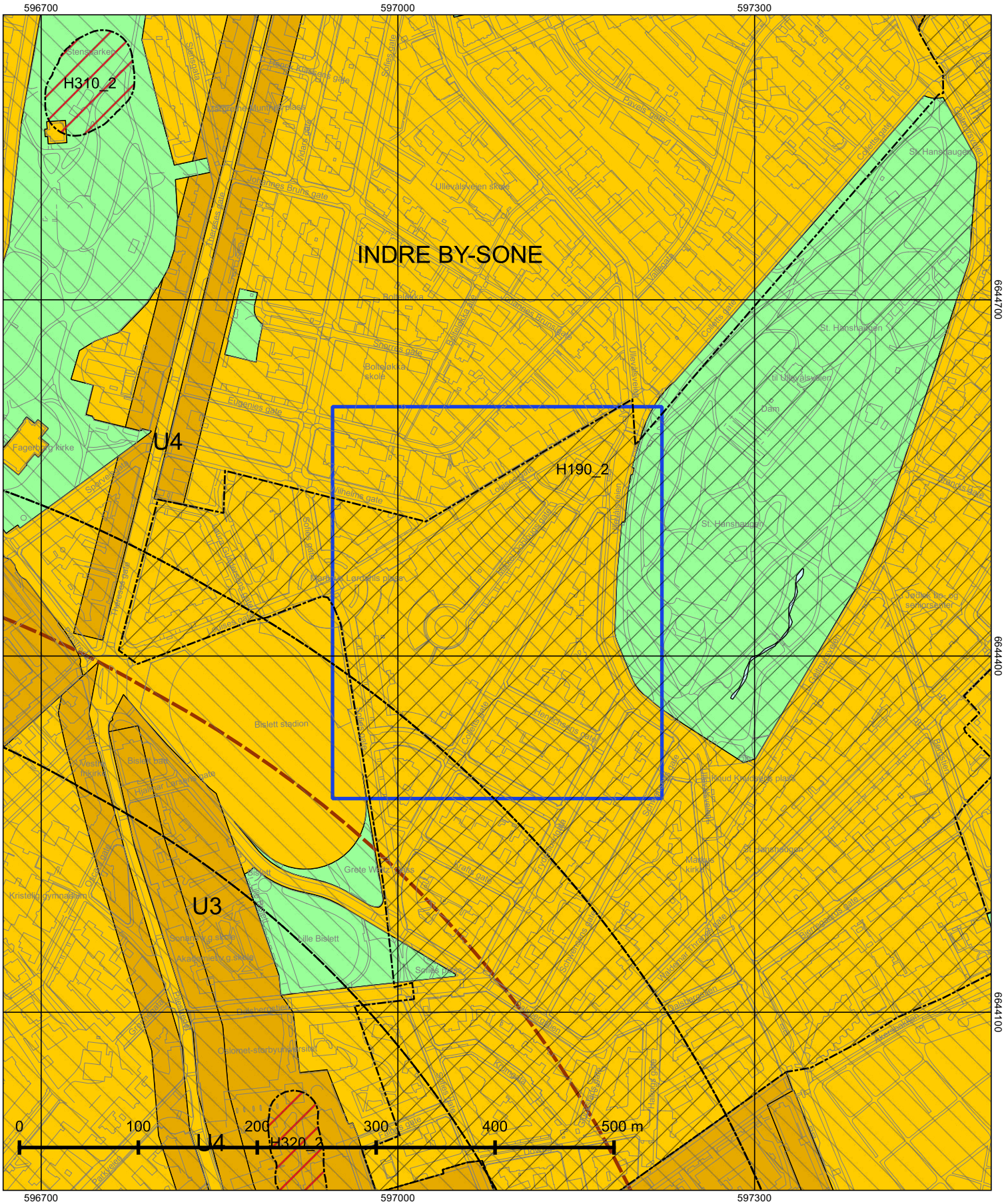
PlottID/Best.nr: 159768/ 86535544
Adresse: Colletts gate 17
Gnr/Bnr: 217/55
Deres ref.:
Kommentar:

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: 23.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159768/86535544
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

Notat

Til: **Dato: 29-04-2013**
Fra:
Saksbehandler: Anne Mari Henriksen **Saksnr: 200204549 - 4**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Colletts gate 17

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Oslo

S-132GO

Vestre bydeler III

Vedtaksdato: 03.02.1939

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 193901367

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 847, 981, 16082, V211243, 17353, 25161, V241293, 3483, 54052, V311090, V120462, 38476, V110764, 41972, V241293N2, V110494, 31950, V200905, V070199

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

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

VEDTEKT 172A
Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.
A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.
B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult. Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene om kring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf. 29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.
Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.
Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til mur livets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m . Bygninger som ligger på hjørne eller i

vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front- (ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.
Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e.murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

§ 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

§ 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

§ 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER (på byplan anført S.B.)
1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929.
Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b. Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.
==========

VEDTEKT 172B

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE.

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr	Vedtatt	Godjent av bystyret	Stadfestet av dept.	Byplan
170	6/4-37	20/1-1938	3/2-1939	I B.III
172B	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
176	27/9-38	16/10-1942	22/12-1942	I B.IV
200	Del av Grunerløkka	23/5-1947	26/9-1947	I B.I
180	29/8-39	27/8-1942	6/11-1942 (s-176)	I B.I
182B	28/11-39		28/4-1947	Ø B. V
187	23/4-40			I B. V
195	16/8-38	(Maks ges. + 12.0) par. 19 havneloven		Sjursøya

Byplanvedtekt.

§ 1.

A. Det tillates med de nedenfor under p. B nevnte unntak bare ført opp bygninger bestemt for boliger eller forretningslokaler forutsatt at disse ikke er i strid med bygningsvedtektenes par.63 - 1. Det er dessuten adgang til oppførelse av stall, garasje eller lignende bebyggelse til oppbevaring av driftsmidler.

B. Unntatt fra foranstående er arealer som er satt av til:
1. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på reguleringsplanen merk. "Off. bebygg.".
2. Industribebyggelse, på reguleringsplanen merket med gult. På tomter, hvor det finnes eldre industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygning av disse selv om de ikke ligger på de foran nevnte arealer.

§ 2. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er angitt er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser og side og bakbygninger er her tillatt i sånn utstrekning at bygningslovens krav til lys og luft for oppholdsrom for mennesker tilfredsstilles.
Denne bebyggelses høyde må ikke overstige de tilhørende gårdsroms minste utstrekning:
Er gårdsrommet uregelmessig kan bygningsrådet fastsette en gjennomsnittshøyde.
Hvor flere gårdsrom støter til hverandre og er sikret mot bebyggelse, skal bygningsrådet kunne beregne høyden i forhold til disses sammenlagte utstrekning.
På side og bakbygninger tillates ikke tilbaketrukne overetasjer over denne høyde, og taket skal være flatt med heldningsvinkel på maksimum 10 grader.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter iøvrig tillater. Dette gjelder såframt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombyning eller er til hinder for gjennomføringen av byplanen.(Denne paragraf er i den foreliggende form vedtatt av reguleringsrådet 6/6 og 8/8-1944, godkjent av "ordføreren" 30/11-1944 og stadfestet av innenriksdepartementet 9/1-1945)

§ 3. Bygningen skal føres opp til den største gesimshøyde som er fastsatt ved byplanen. Hvor det ikke er påført gesimshøyder eller etasjeantall skal bebyggelsen føres opp til den største høyde som er tillatt etter vedtekt til bygningsloven par 71
Over gesimsen kan - eventuelt skal - føres opp overetasjer i slikt antall og innenfor den vinkel, som er anført på regulerings planen. Hvor ingenting er anført om takvinkelen skal overetasjen ligge innenfor en

hellingsvinkel på 45 grader. Mellom overetasjen og gesimsen skal taket være flatt, taket for øvrig skal være flatt med en hellingsvinkel på maksimum 10 grader.

§ 4. Bygningene skal på alle fra gaten synlige sider (heriblant også branngavler, for så vidt disse ikke er dekket av nabohus) ha fasademessig utstyr. De forskjellige bygningers ytre skal for sammenhørende bygningsgrupper være i det vesentlige i samsvar med hverandre, utført i noenlunde ensartede materialer og farge samt - så vidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 5. Hvor det er regulert tilbaketrukket byggelinje skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent "parkgjerde" av høyst 0,50 m høyde. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Innhegningen skal være av samstemmende ut- seende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av åpent område mellom bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1,80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 6. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

Særbestemmelser.
(på reguleringsplanen anført S.B.)

1. (Indre bydel III,vedtekt nr.170 og Vestre bydel III,vedtekt nr.172,B) Bebyggelsen rundt St.Olavs plass skal føres opp til den høyde for gesims og overbygning som er vist på plan og skjema vedtatt av Oslo reguleringsråd 22. oktober 1936. Fasade mot gårdsplass kan føres opp til samme høyde. Langs de tilstøtende gater skal hovedgesimsen på de tomter som støter til plassen føres opp til samme høyde og over denne kan det føres opp overetasjer innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

2. (Indre bydel III,vedtekt nr.170) På bebyggelsen i kvartalet mellom Torget - Kirkegata - Karl Johans gate - Kongens gate skal hovedgesimsen ligge omkring kote + 28,0 hvorover det skal være balustrade med overkant omkring + 29,0. Over hovedgesimsen skal oppføres overetasje, 3,0 m høy og 1,20 m tilbaketrukket fra fasadeflukten. På Torget 2´s fasade mot Kirkegata skal 1ste etasjes ytterflate legges ca. 2,25 m tilbaketrukket fra den tidligere bestemte gatelinje (sidepartiene). Det derved frilagte areal reguleres som fortau, men med adgang til anbringelse av søyler for de overliggende etasjer.(siste avsnitt er vedtatt av reguleringsrådet 31/1 og 11/4-1939)

3. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mot Karl Johans gate mellom Rosenkranzt gate og Universitetsgata skal overetasje eller arker på kote + 28,80. Takene skal overkant av hovedgesims ligge på kote +26.30 og overkant ha samme helling som nr. 33 og ingen del (skorstener og ventilasjonspiper unntatt) ligger over kote + 32,30.

4. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mellom Nedre Hammersborg gate - Møllergata - Krist kirkegård - Just Høegs gate kan taket ha en hellingsvinkel på inntil 30 grader.

5. Opphevet ved vedtak av 24/8-1943.

6a. (Indre bydel III,v edtekt nr.170) På Storgatas vestside mellom Youngs gate og Bernt Akers gate skal 1ste etasjes byggelinje våre 7,0 m tilbaketrukket fra gatelinjen og fortauet med en fri høyde på minst 4,5 m tillates anbragt på denne del. 6b. Bæresøylene i 4,5 meters høyde utføres med det minste tverrsnitt som statiske hensyn tilsier.

7. Opphevet ved vedtak av 11/3 og 6/5-1947.

8. (Indre bydel IV, vedtekt nr.176) I den indre fløybebyggelse i kvartalet mellom Stenersgata - Lybekkergatas forlengelse - Karl 12's gate - Gunnerus gatas forlengelse og Nygata kan rom til varig opphold for mennesker bare innredes i de to øverste etasjer.

9. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Bebyggelsen mot Fridtjof Nansens plass skal ha 2 etasjers oppbygg over hovedgesimsen med ubrudt fasadevegg 2 m innenfor reguleringslinjen.

10. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Fasaden langs Drammensveiens sørside mellom Observatoriegata og Cort Adelers gate skal utføres etter en samlet felles plan, tiltrått av alle grunneiere. Den i byplanen regulerte gesimshøyde og byplanvedtektens bestemmelse i par. 3 er ikke obligatoriske, men gesimshøyden er fastsatt som maksimumshøyde.

11. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) I havneområdet er den under par. 3 nevnte gesimshøyde ikke obligatorisk idet de tall som er fastsatt i byplanen angir de største tillatte høyder.

§ 7. Reguleringsrådet, eller hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtektene hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

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

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

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SANS BYGG AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

Dato: 02.02.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201507274-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Tommy Monge	Arkivkode: 531

Byggeplass:	COLLETTS GATE 15 - 29 B	Eiendom:	217/55/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET SOLHAUGEN	Adresse:	Postboks 6668 St. Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	SANS BYGG AS	Adresse:	Postboks 84 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Colletts gate 15 - 29 B

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 18.01.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt. Avfallsplan er ikke fylt inn, men kartlegges godt av miljøsaneringsrapport.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.02.2016 av:

Tommy Monge - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

SAMEIET SOLHAUGEN, Postboks 6668 St. Olavs Plass, 0129 OSLO,
solhaugen@styrerommet.net

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

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Colletts gate 17

Nabolaget Bislett - vurdert av 260 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	4 min 0.3 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	11 min 0.8 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	15 min 1.3 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	14 min 1.2 km
Heltberg Bislett	7 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Colletts gate Linje 37	3 min 0.2 km
Bislett Linje 17, 18	6 min 0.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	20 min 1.7 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.2 km

BARNEHAGER

Melkeveien barnehage (0-5 år) 68 barn	7 min 0.6 km
Lille Bislett SiO (0-5 år) 59 barn	8 min 0.6 km
Langaard barnehage (1-5 år) 48 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Bislett	6 min
Kiwi Bislett	6 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

St.Hanshaugen Senter	11 min
Boots apotek Bislett	5 min
Kiellands plass Vinmonopol	15 min

SPORT

Bolteløkka - flerkativitetssal	4 min
St. hanshaugen balløkke	6 min
The Work Out	6 min
SATS Bislett	7 min

«Her er det lett å ha det gøy!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

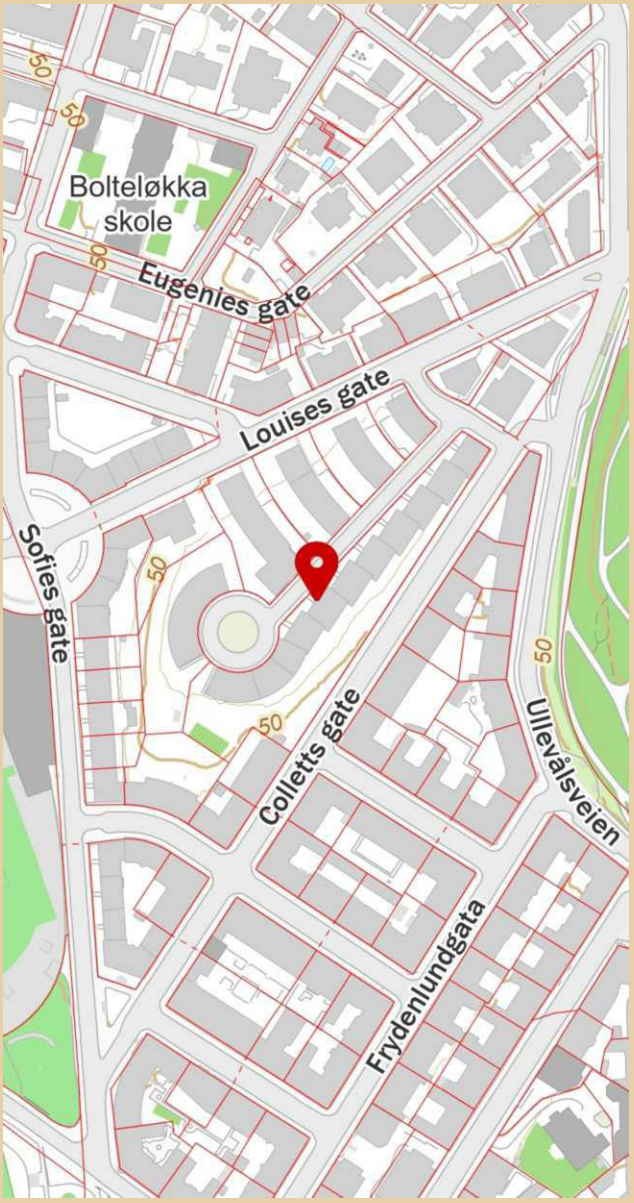
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Buss



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

Colletts gate 17

Nabolaget Bislett - vurdert av 260 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	4 min 0.3 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	11 min 0.8 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	15 min 1.3 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	14 min 1.2 km
Heltberg Bislett	7 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Colletts gate Linje 37	3 min 0.2 km
Bislett Linje 17, 18	6 min 0.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	20 min 1.7 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.2 km

BARNEHAGER

Melkeveien barnehage (0-5 år) 68 barn	7 min 0.6 km
Lille Bislett SiO (0-5 år) 59 barn	8 min 0.6 km
Langaard barnehage (1-5 år) 48 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Bislett	6 min
Kiwi Bislett	6 min

FINN 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

St.Hanshaugen Senter	11 min
Boots apotek Bislett	5 min
Kiellands plass Vinmonopol	15 min

SPORT

Bolteløkka - flerkativitetssal	4 min
St. hanshaugen balløkke	6 min
The Work Out	6 min
SATS Bislett	7 min

«Her er det lett å ha det gøy!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

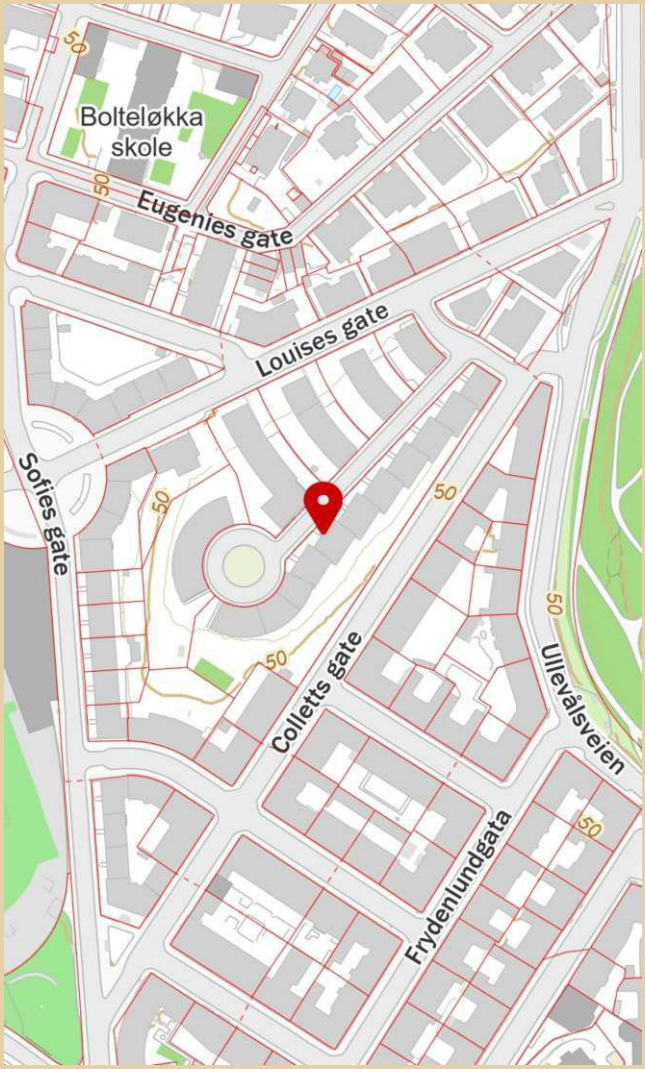
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Buss



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

Colletts gate 17

Nabolaget Bislett - vurdert av 260 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	4 min 0.3 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	11 min 0.8 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	15 min 1.3 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	14 min 1.2 km
Heltberg Bislett	7 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Mikkel Doblougs gate - 11580	0 min
Mikkel Doblougs gate - 11571	0 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Colletts gate Linje 37	3 min 0.2 km
Bislett Linje 17, 18	6 min 0.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	20 min 1.7 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.2 km

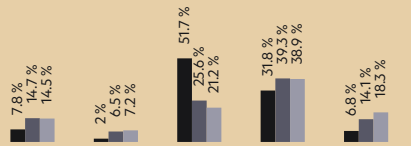
BARNEHAGER

Melkeveien barnehage (0-5 år) 68 barn	7 min 0.6 km
Lille Bislett SiO (0-5 år) 59 barn	8 min 0.6 km
Langaard barnehage (1-5 år) 48 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Bislett	6 min
Kiwi Bislett	6 min

ALDERSFORDELING



Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

Område	Personer	Husholdninger
Bislett	2 464	1 714
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 59/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Buss

SPORT

Bolteløkka - flerkativitetssal	4 min
St. hanshaugen balløkke	6 min
The Work Out	6 min
SATS Bislett	7 min

«Her er det lett å ha det gøy!»

— Sitat fra en lokalkjent

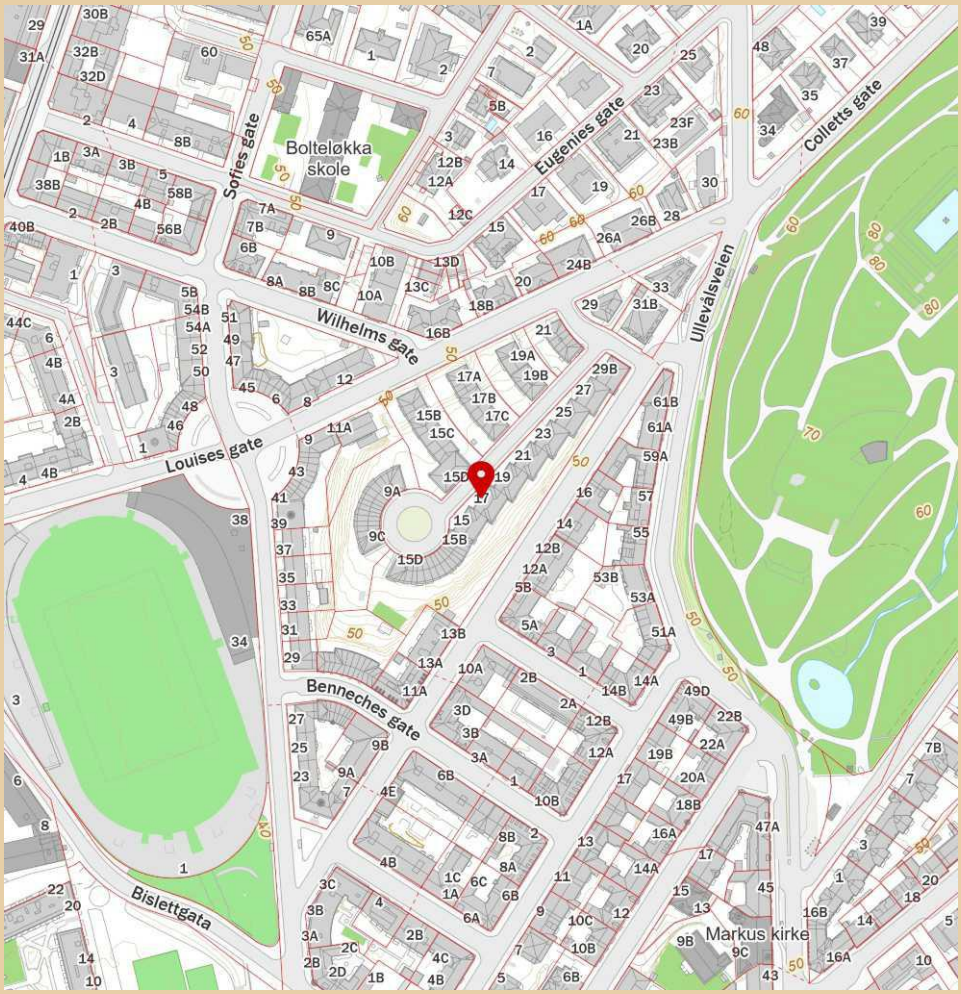
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

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:
Colletts gate 17, 0169 Oslo
Gnr. 217, Bnr. 55, Snr. 51, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260332

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Lars Jakob Aarak

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 922 85 376

E-post: lars.jakob.aarak@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.
