PRIVATMEGLEREN
GRÜNERLØKKA

HAUGERUDVEIEN 12

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

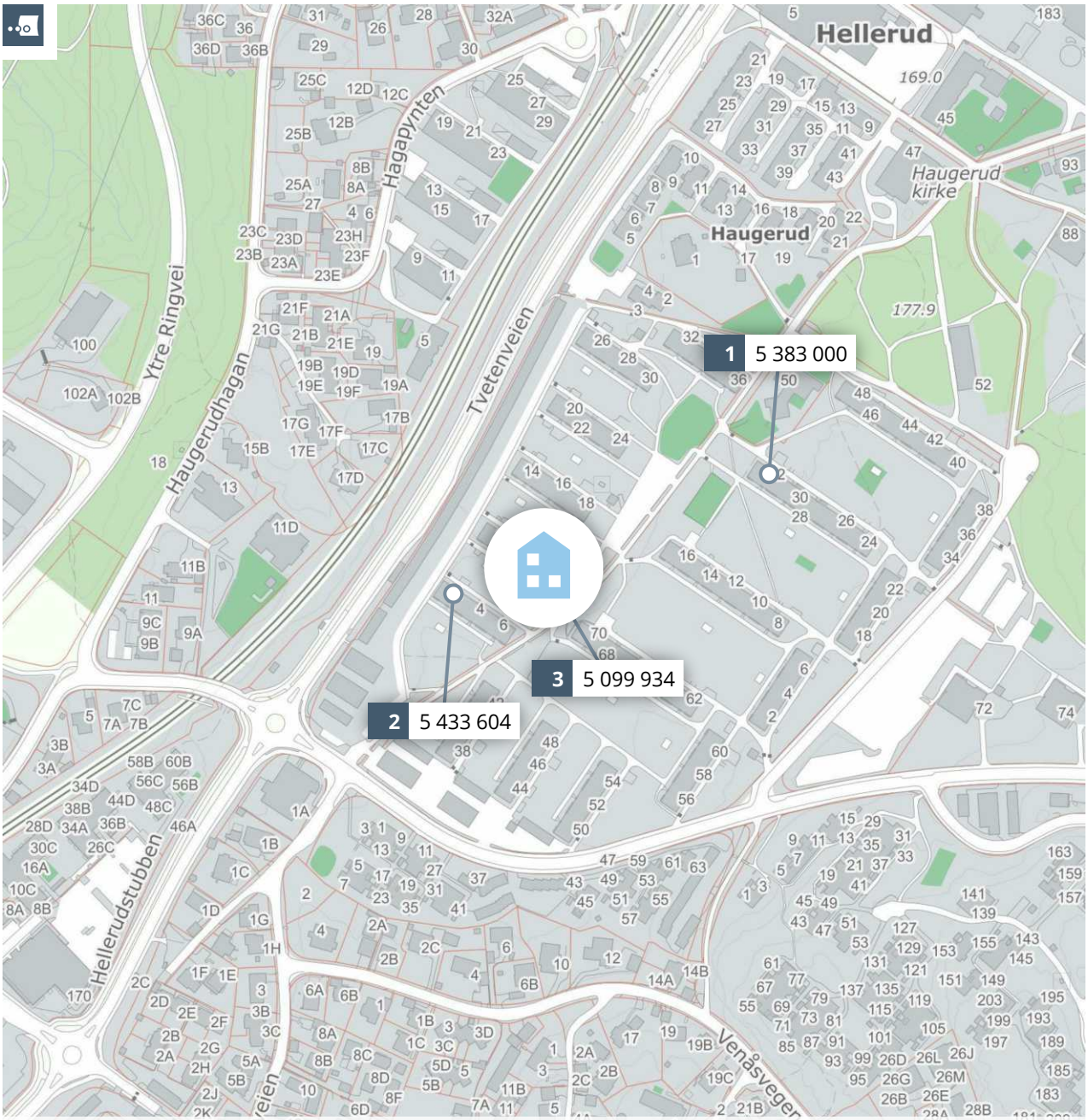
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HAUGERUDVEIEN 12

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 05.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Haugerudveien 12, 0674 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1966

GNR 141 BNR 101 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HAUGERUD

Verdivurdert til

4 800 000

83 238	4 883 238	52 508
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	93 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1966

Fellesutgifter	6 085
Formue	21 487
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Stjernemyrveien 32 92 m² 1968 1. etg 3 sov	27.10.2025	4 700 000	**5 300 000**	83 000	5 383 000	**58 511**
2 Haugerudveien 2 92 m² 1968 4. etg 3 sov	09.12.2025	5 290 000	**5 350 000**	83 604	5 433 604	**59 061**
3 Haugerudveien 12 93 m² 1966 2. etg 3 sov	01.04.2025	4 800 000	**5 010 000**	89 934	5 099 934	**54 838**

Velkommen til Haugerudveien 12 – en attraktiv og velholdt leilighet med en svært etterspurt beliggenhet på Haugerud! Her får du det beste fra to verdener: umiddelbar nærhet til vakre Østmarka med flotte turmuligheter året rundt, samtidig som du bor sentralt med kort vei til alt du trenger i hverdagen.

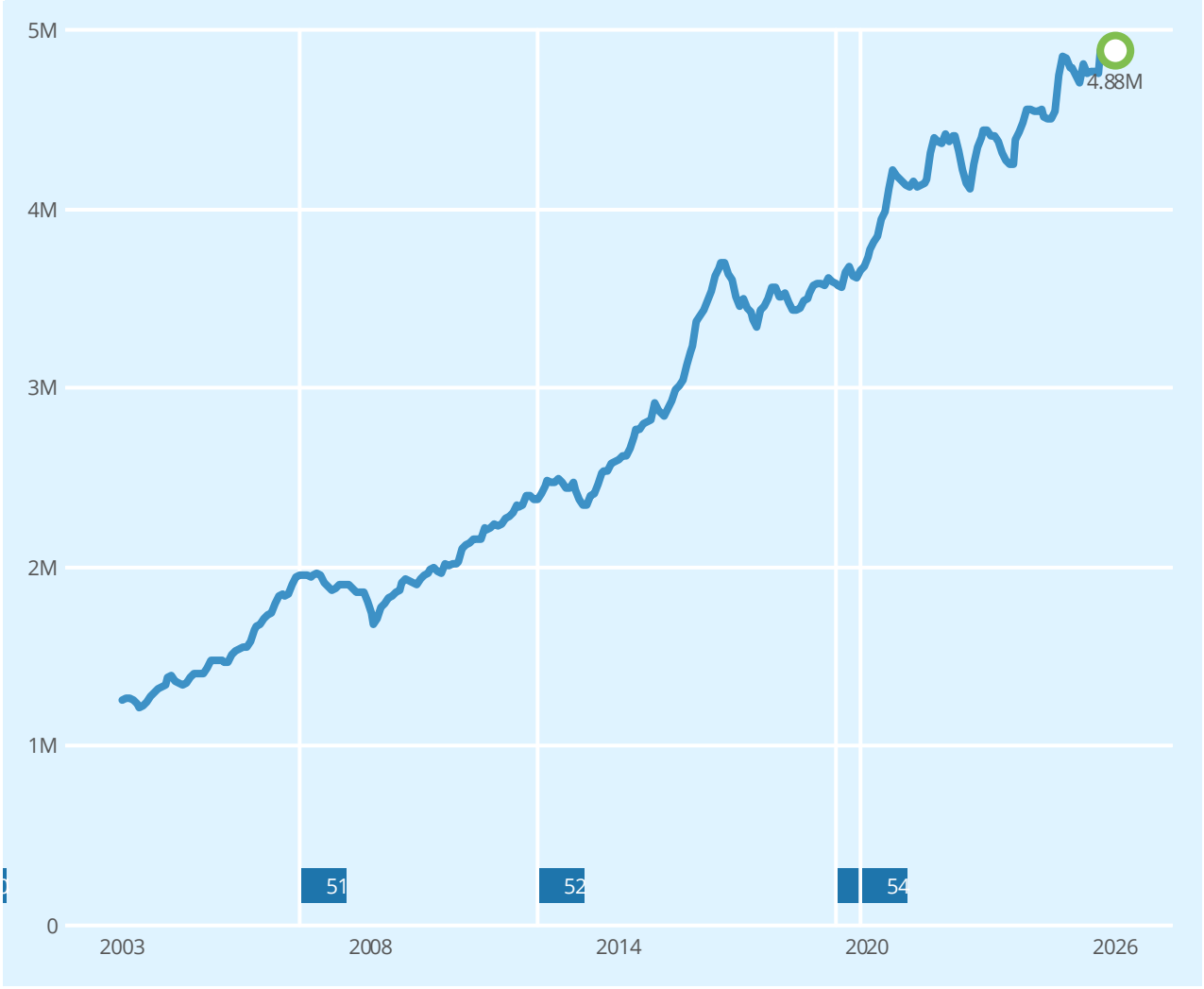
Leiligheten ligger i et rolig og barnevennlig område, med store grøntarealer og lekeplasser skjermet for biltrafikk. Skoler, barnehager, dagligvarebutikker, kjøpesenter og kollektivtransport finnes i umiddelbar nærhet – perfekt for en enkel og komfortabel hverdag.

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
2
3
4
5
6
7

+47 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i HAUGERUD grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

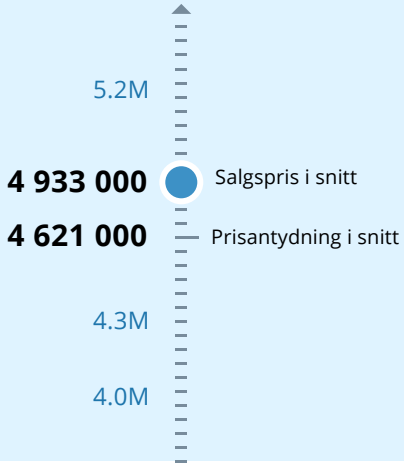


Annonsene har i snitt ligget ute i

75
dager

Leiligheter solgt i HAUGERUD grunnkrets siste 6 mnd

13
leiligheter solgt

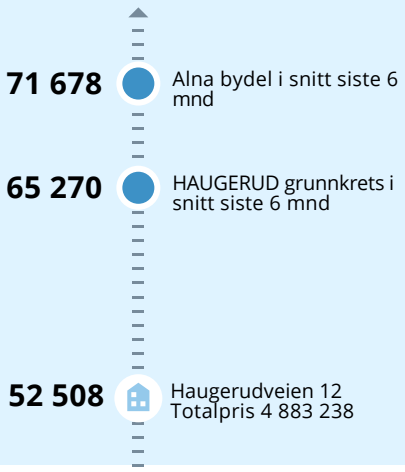


Solgt i snitt i løpet av

13
dager

for 6.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Grünerløkka

Oppdragsnr.
302260074

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Abbas Mehri	Seyedeh Maryam Vahedi

Gateadresse
Haugerudveien 12

Poststed	Postnr
OSLO	0674

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2001

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 24

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302260074

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet hele klosettet og ledninger April 2026

Arbeid utført av: Boligrørleggeren

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ellaway

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302260074

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302260074

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 302260074

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Abbas Mehri	be7f6db21f8fc9a384d9f8 8678ff62b07981715a	05.05.2026 10:12:39 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Seyedeh Maryam Vahedi	8adfd9b8d73f9780587eb fe6ddcb87c5d4502276	05.05.2026 16:56:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 302260074

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

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Nøkkeltakst AS

Boligbygg med flere boenheter

Haugerudveien 12, 0674 OSLO

OSLO kommune

gnr. 141, bnr. 101

Andelsnummer 364

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 21.04.2026 **Rapportdato:** 05.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22391-1994 **Eiendomsverdi ref nr:** HJ4910

Foretak: NØKKELTAKST DRIFT AS **Takstingeniør:** Joachim Andre M Kirkerud **Vår ref:** Joachim Kirkerud

Nøkkeltakst AS

En del av Norske Boligrapporter

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.

Nøkkeltakst Drift AS

Nøkkeltakst er et spesialisert takseringsfirma som tilbyr profesjonelle og pålitelige vurderinger av boliger. Med solid kompetanse og mange års erfaring innen bygg- og anlegg og eiendom, sørger vi for nøyaktige og grundige rapporter som gir deg en klar forståelse av eiendommen.

Rapportansvarlig

Joachim Andre M Kirkerud
Uavhengig Takstingeniør
post@nokkeltakst.no
986 28 518

Medlem av NITO

Nøkkeltakst AS

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

BYGGEMÅTE:
Boligblokk fra 1966 med flat takkonstruksjon tekket med papp. Yttervegger i betongelementer forblendet med teglstein. Skillende vegger og etasjeskille i betong. Bygget er fundamentert med betong grunnmur på såle til antatt faste masser.

OPPVARMING:
Radiatorer.

ROMHØYDE:
Stue: 2,47m
Bad: 2,30m
Soverom:

BOD:
Leiligheten disponerer en kjellerbod, målt til 2,2kvm.

PARKERING:
Leiligheten disponerer en garasjeplass i fellesrekke. Det er montert elbillader i garasjen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1966

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass, produsert i 1995.

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i 1995.

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 7 m² i gulvareal.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig overflater, utover våtrom:
- Gulv: Parkett, laminat.
- Vegger: Malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er ifølge eier pusset opp i 2009.
Fliser på vegger. Panel i himlingen.
Fliser på gulv.
Sluket er i plast.
Innredning: Skap med profilerte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, badekar.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med gulvstående toalett. Servant med slette fronter. Flislagte overflater på gulv og vegger. Panel i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato og noe plast.
Hovedstoppekran: Plassert i bod.

Synlige avløpsrør er i plast.

Mekanisk avtrekk fra bad og toalett. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

Sikringer av automatsikringer.

Arealer Gå til side

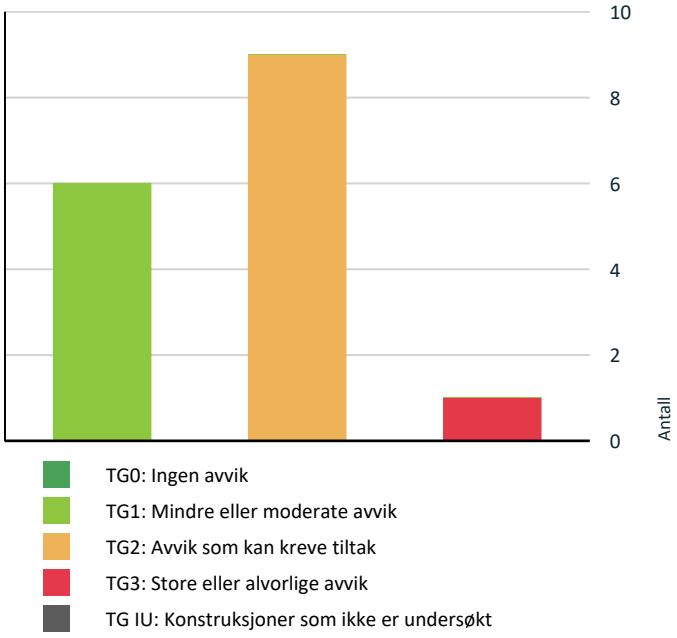
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

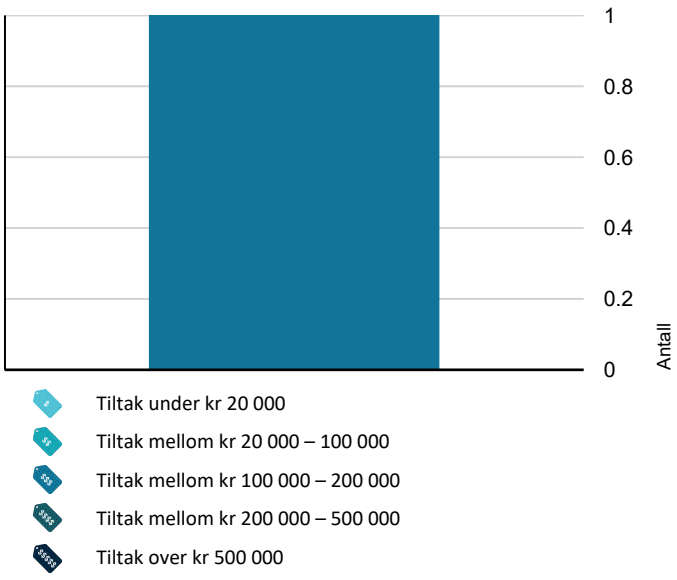
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Det er målt motfall i rommet. Dersom en lekkasje oppstår, kan avviket føre til en fuktskade. Forholdet bør derfor utbedres. (Grunnlag for TG3)

- Det er registrert sprekker i enkelte fliser.
Sprekker er primært kosmetiske, men kan indikere bevegelser i underlaget. Om årsaken skyldes fukt eller bygningsbevegelser, er usikker. Overvåk overflaten for nye sprekker eller endringer.

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.
Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av vinduer bør planlegges.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Balkongdøren har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av dører med isolerglass bør planlegges.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er avvik:

- Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

- Rørene er ikke tilfredsstillende klemt/festet, særlig på badet.
Dette gjør at rørene kan bevege seg, noe som kan føre til slaglyd, i tillegg til at rørene er mer utsatt for skader.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er avvik:

- Rørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Det er avvik:

- Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har større mulighet for lekkasjer, men nøyaktig tidspunkt for utskifting er vanskelig å forutsi.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

Det er registrert mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer. Tettingen rundt rørene fremstår ikke som tilfredsstillende. Dette kan føre til økt risiko for at fukt trenger inn i konstruksjonen over tid.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er avvik:

Det er observert krakelering i overflaten på servanten. Dette skyldes normalt slitasje, alder eller belastninger i materialet. Forholdet påvirker i hovedsak utseendet, men kan over tid utvikle seg til sprekker. Reparasjon eller utskifting kan bli nødvendig dersom skaden øker.

Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

- Innredningen har svellinger.
Svelling tyder på tidligere fuktpåkjenning.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1966

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 1995.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av vinduer bør planlegges.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i 1995.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdøren har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av dører med isolerglass bør planlegges.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 7 m² i gulvareal.

Oppføring av BRA-B, som detaljerer arealet for den innglassede balkongen inkludert veggtykkelsen mot boligen, er presentert i arealfremstillingen lenger ned i rapporten.

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

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier pusset opp i 2009.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Tilstandsrapport

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

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Panel i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

3. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Det er målt motfall i rommet. Dersom en lekkasje oppstår, kan avviket føre til en fuktskade. Forholdet bør derfor utbedres. (Grunnlag for TG3)

- Det er registrert sprekker i enkelte fliser.
Sprekker er primært kosmetiske, men kan indikere bevegelser i underlaget. Om årsaken skyldes fukt eller bygningsbevegelser, er usikker. Overvåk overflaten for nye sprekker eller endringer.

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.
Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Se beskrivelse under avvik

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt.

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

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

Det er registrert mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer. Tettingen rundt rørene fremstår ikke som tilfredsstillende. Dette kan føre til økt risiko for at fukt trenger inn i konstruksjonen over tid.





Avvik rundt rørføring

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med profilerte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, badekar.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert krakelering i overflaten på servanten. Dette skyldes normalt slitasje, alder eller belastninger i materialet. Forholdet påvirker i hovedsak utseendet, men kan over tid utvikle seg til sprekker. Reparasjon eller utskifting kan bli nødvendig dersom skaden øker.



Krakelering i servanten

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

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

3. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Innredningen har svellinger.
Svelling tyder på tidligere fuktpåkjenning.

Tilstandsrapport



Svelleskadet front



Slitasje på fronter

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.
Tilluft: Via ventil i vegg.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med gulvstående toalett. Servant med slette fronter. Flislagte overflater på gulv og vegger. Panel i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato og noe plast.
Hovedstoppekran: Plassert i bod.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

- Rørene er ikke tilfredsstillende klemt/festet, særlig på badet.
Dette gjør at rørene kan bevege seg, noe som kan føre til slaglyd, i tillegg til at rørene er mer utsatt for skader.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Rørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra bad og toalett. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet?
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

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

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Type: Radiatorer.

Reguleringsventiler:
Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har større mulighet for lekkasjer, men nøyaktig tidspunkt for utskifting er vanskelig å forutsi.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringer av automatsikringer.

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

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

4. 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?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

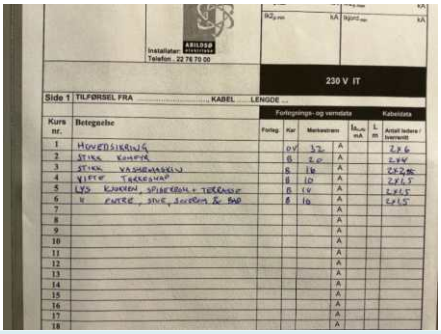
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. 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 DLE anbefaler alle å ha utvidet el-kontroll hvert 5 år og på bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en kontroll.

    På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2 -3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Hvis det er feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Tilstandsrapport





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

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

Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, noe som gir økt fare for fall og redusert personsikkerhet, særlig for barn.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

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

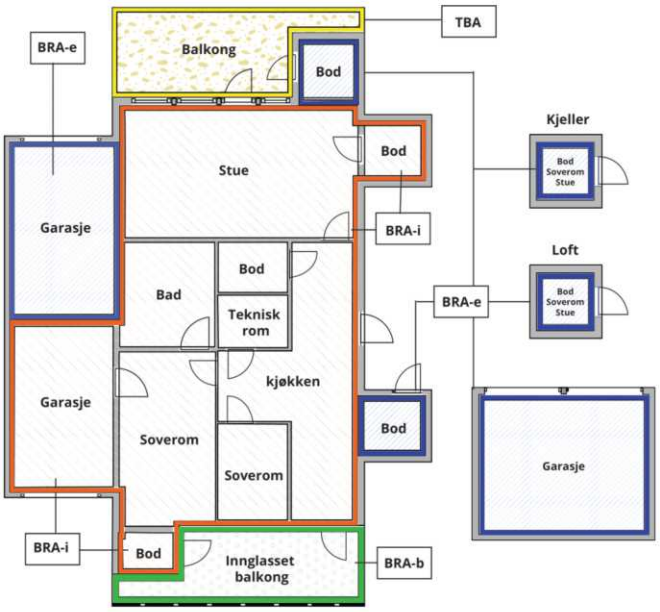
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	93		8	101	
Kjellerbod		2		2	
SUM	**93**	**2**	**8**		
SUM BRA	**103**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, bad, toalettrom, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bod		Innglasset balkong
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje		Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Joachim Andre M Kirkerud	Takstingeniør
	Abbas Mehri	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	141	101		0	97875.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Haugerudveien 12

Hjemmelshaver
Haugerud Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HAUGERUD BORETTSLAG	948512823			Mehri Abbas

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
364

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600

(teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

•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 branntekniske 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

Forutsetninger

beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

•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.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis

Forutsetninger

ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 351
HAUGERUD BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HAUGERUD BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 20. mai kl. 10:00 og lukker 23. mai kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/351

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

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

Annen informasjon
Beboermøte gjennomføres tirsdag 20. mai 2025

Tid: Kl. 18:00

Sted: Trosterud Skole - samlingssalen

Her vil vi gjennomgå årsrapport og årsregnskap. Det vil også bli gjennomgang av de innkomne forslag og det kan stilles spørsmål til disse sakene.

Manuelle stemmesedler

Manuelle stemmesedler kan benyttes dersom du ikke kan stemme digitalt.

Manuelle stemmer legges i styrets postkasse utenfor Haugerudveien 22 (balkongsiden) innen fristen og vil bli lagt til avstemmingen etter at det digitale møtet er avsluttet.

Vi oppfordrer alle som har mulighet til å stemme digitalt, da det blir mindre etterarbeid og registreringer med digitale stemmer.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder

2. Valg av protokollvitne

3. Godkjenning av møteinnkallingen

4. Årsrapport og årsregnskap

5. Fastsettelse av styrehonorar

6. Honorar til varamedlem for møtedeltakelse

7. Honorar til oppgangskontaker

8. Forslag om hyppigere avregning forbruk varmtvann

9. Forslag om rutiner ved inngåelse av avtaler

10. Forslag om å bygge låsbare sykkelskur

11. Forslag om omgjøring av fellesrom til utleieboder

12. Valg av tillitsvalgte

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

14. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i HAUGERUD BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Jon-Erik Berger er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én andelseier til å signere protokollen sammen med møteleder. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Tom Erik Trondsen foreslås som protokollvitne.

Forslag til vedtak

Tom Erik Trondsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Innkalling skal etter loven skje med minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til opptjent egenkapital.

Vedlegg

1. Styrets arbeid.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 575 000 eller 550 000.

Forslag til vedtak 1

Styrets godtgjørelse settes til 575 000

Forslag til vedtak 2

Styrets godtgjørelse settes til 550 000

Sak 6

Honorar til varamedlem for møtedeltakelse

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Honorar til varamedlem for styremøtedeltakelse foreslås satt til kr 600 pr møte.

Forslag til vedtak

Varamedlemmers godtgjørelse settes til kr 600 pr. styremøte de har deltatt i (perioden mai 2024 til mai 2025).

Sak 7

Honorar til oppgangskontaker

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oppgangskontaktene er en viktig informasjonskanal mellom beboerne og styret. Dette er engasjerte beboere som har lokale kunnskaper om egen oppgang/blokk og bidrar bl.a. ved dugnader, vedlikehold og klagesaker. De tar også imot nye andelseiere i boretts laget og overleverer styrets velkommen-brev til nye beboere. Det er løpende kontakt mellom oppgangskontakter og styret, samt at det avholdes årlige samarbeidsmøter.

Forslag til vedtak

Oppgangskontaktenes godtgjørelse settes til kr 1 000 pr. oppgang (perioden mai 2024 til mai 2025).

Sak 8

Forslag om hyppigere avregning forbruk varmtvann

Forslag fremmet av:
Line Skille

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Å måle varmtvann en gang i året er for sjeldent. Ønsker å ta opp om dette kan gjøres i kvartalet, eller i det minste to ganger i året. Slik blir regningen enklere å ta, spesielt for de som ikke har like god råd.

Styrets innstilling

Styret er i dialog med EcoGuard om hyppigere avregning av varmtvann enn 1 gang i året. Enten månedlig, kvartalsvis eller halvårlig. Vi avventer i skrivende stunt et pristilbud på tjenesten.

Fordeler:

Med månedlig avregning betaler man ingen a-konto, bare faktisk forbruk måned for måned. Det avregnes forbruk fortløpende i stedet for at man i dag må vente i 1 år før avregning finner sted. Man trenger ikke vente 1 år før man får refundert for mye innbetalt a-konto eller får faktura for overforbruk.

Ulemper:

Hyppigere avregning vil erfaringsvis koste mer i administrasjonskostnader enn ved 1 årlig avregning.

Forslag til vedtak 1

Avregning varmtvann gjøres hvert kvartal eller minst to ganger i året som beboer foreslår.

Forslag til vedtak 2

Saken utsettes til ekstraordinær generalforsamling, slik at man vet hva administrasjonskostnader for tjenesten vil bli.

Sak 9

Forslag om rutiner ved inngåelse av avtaler

Forslag fremmet av:
Halvor og May Liss Urang

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Inngåelse av avtaler

Det sittende styre har høsten 2024 inngått ny avtale når det gjelder snømåking i borettslaget. Det har kommet frem at det kun har vært 1 tilbyder i tillegg til de som hadde tidligere avtale, og det har ikke vært forespurt andre aktuelle parter om å levere inn tilbud. Etter mange beboeres erfaring fremstår avtalen med ny leverandør som dårligere enn den vi hadde med tidligere leverandør. Ny leverandør har vært altfor sene med å begynne å brøyte og måkt i stykker mange av fartsdumpene. Dette viser at det må gjøres en grundigere jobb ved vurdering av leverandørbytte.

Det er ønskelig at styret ved tilbudsforespørsler gjør en skikkelig prosess, går ut på anbud og leverer alle potensielle tilbydere samme tilbudsforespørsel. Da blir det enklere å vurdere et tilbud og sammenligne pris for det man etterspør. Ved tilbudsforespørsel bør man invitere minimum 3 tilbydere/aktuelle parter, og gjerne flere. Tilbudsforespørsel bør ha noen minimumskrav som bør oppfylles om tilbudet skal bli vurdert. Og man kan be om opsjon på tilleggstjenester som kan være aktuelt. En tilbudsforespørsel bør også inneholde informasjon om eller utkast til kontrakt samt konsekvens for tilbyder dersom kontrakt ikke følges. Eks. bøtelegging dersom det ikke måkes etter avtale. Referanser bør sjekkes for tilsvarende arbeid.

Det anbefales at man lager en mal for tilbudsforespørsel som kan benyttes hvor kravspesifikasjon byttes ut etter hvilken tjeneste man har behov for å kjøpe/leie.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

Det har i lang tid blitt praktisert at det innhentes tilbud fra minst 3 leverandører ved større arbeider. Imidlertid kan nevnes at det ikke alltid er like lett å få inn skriftlige tilbud fra ønsket antall leverandører. Særlig ved mindre jobber er håndverkere lite villig å bruke tid på å utarbeide pristilbud.

Det kan legges til at ved inngåelse av ny avtale for snørydding, ble det innhentet pristilbud fra forrige leverandør, samt fra ytterligere 2 leverandører. Styret valgte å bytte leverandør basert på pris og hva som var omfattet av den nye avtalen.

Forslag til vedtak
Når det skal inngås avtaler med leverandører av større tjenester, med verdi over kr 100.000,-, skal dette gjøres på en skikkelig måte. Det skal foretas en anskaffelsesprosess på alle fellesarbeider som borettslaget har ansvar for, og minimum 3 leverandører skal inviteres til å gi tilbud på hvert enkelt arbeid. Alle tilbydere skal få samme tilbudsforespørsel tilsendt skriftlig. Alle tilbydere bør kunne oppgi minimum 3 referanser for tilsvarende tjeneste som tilbys. Alle tilbud skal vurderes, og det skal gis en skriftlig konklusjon på hvorfor en leverandør blir valgt fremfor en annen leverandør. Inngåelse av avtaler med en verdi over kr 1.000.000,- bør vurderes tatt opp på en generalforsamling.

Sak 10

Forslag om å bygge låsbare sykkelskur

Forslag fremmet av:
Daniel Kvarstein og Therese Johnsen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi ønsker at det bygges låsbare sykkelskur med tak og vegger, utendørs, på borettslagets fellesområder.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

Det har vist seg svært kostbart å bygge uteboder for sykler. Styret har innhentet priser på dette for noen år tilbake og pris pr. bod var da over 1 million pr sykkelskur. Det er 17 blokker og det vil derfor være behov for 17 boder. Prislappen kan derfor fort bli over 20 millioner og medfører økte felleskostnader.

Styret foreslår i stedet at bomberom i kjeller brukes til sykkelparkering.

Forslag til vedtak
Det foreslås at det bygges låsbare sykkelskur med tak og vegger, utendørs, på borettslagets fellesområde.

Sak 11

Forslag om omgjøring av fellesrom til utleieboder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er tidligere vedtatt ombygging av fellesrom i kjeller til større kjellerboder. Imidlertid har dette vist seg svært kostbart å bygge om hele kjelleren.

Styret forslår i stedet at fellesrom gjøres om til utleierom for beboere som har behov å leie ekstra bod, men kun til beboere som bor i borettslaget og i egen oppgang.

Dersom flere i oppgangen er interesserte, foretas loddtrekning.

Bomberom beholdes slik de er, men gjøres om til sykkelrom. Tidligere søppelrom vil etter hvert kunne leies ut, men må bygges om før de kan leies ut.

Pris kr 300/mnd for små rom (ca. 14 kvm). Kr 500/mnd for større rom.

Borettslaget må ha tilgang til alle kjellerrom, så kopi av nøkkel må leveres til vaktmester (som oppbevarer nøkler i et låst nøkkelskap). Avtale inngås mellom borettslaget og leietaker før leieforholdet starter.

Rydding av rommet ved oppstart og avslutning av leieforholdet, vil være leietakers ansvar.

Omgjøring av fellesboder til utleieboder krever vedtak på generalforsamlingen, så saken legges frem til avstemming.

Forslag til vedtak

Fellesrom i kjeller gjøres om til leies ut utleierom for beboere som bor i oppgangen. Unntatt er bomberom, som beholdes og gjøres om til sykkelrom.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 styremedlemmer og 2 varamedlem. Styremedlemmer velges for 2 år, mens varamedlemmer velges for 1 år av gangen.

Styreleder Jon-Erik Berger og styremedlem Mohammed Usman Ali og Femi Baftii ble valgt for 2 år på forrige generalforsamling og er ikke på valg.

Innstilling

Styret anbefaler å stemme for de foreslåtte kandidatene.

Roller og kandidater

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

- Ben Dzelili
- Linda Aasen

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

- Henrik Pettersen
- Therese Undlien Taje

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge 2 delegater til OBOS sin generalforsamling med 2 varamedlemmer.

Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Innstilling

Styret anbefaler å stemme for de foreslåtte kandidatene.

Roller og kandidater

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

- Linda Aasen
- Mohammed Usman Ali

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

- Ben Dzelili
- Henrik Pettersen

Sak 14

Valg av valgkomité

Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til neste års generalforsamling.

Roller og kandidater

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

- Ali Battach
- Mehmet Kacar
- Tom Trondsen

Styrets arbeid

Styret, tillitsvalgte og utvalg, har siden forrige generalforsamling bestått av:

- Styreleder Jon-Erik Berger
- Nestleder Linda Aasen
- Styremedlem Femi Baftii, Mohammed Usman Ali og Arfan Ahmed
- Varamedlem Therese Undlien Taje
- Valgkomité Ali Battakh, Tom Erik Trondsen og Mehmet Kacar
- OBOS generalforsamling Linda Aasen og Mohammed Usman Ali
- Varadelegert OBOS Arfan Ahmed og Therese Undlien Taje
- Grøntgruppe Krisztina Gyüre, Kim Hoa Kuu, Hedda Fredly, Edita Ticevic og Linda Aasen

Styret har i perioden avholdt styremøter og kontormøter stort sett hver 14 dag.
I tillegg kommer en rekke møter med samarbeidspartnere, firmaer, leverandører, møter med beboere, Grønt-gruppa, oppgangskontakter, ansatte, kommunen, mv.

Kommunikasjon skjer pr. e-post og Vibbo og det er stor aktivitet. Dessuten brukes Facebook til å legge ut informasjon, samt at info-skriv fra styret henges opp på alle oppslagstavler.
Vår hjemmeside www.haugerudborettslag.no inneholder fortsatt relevant informasjon, samt at man finner bestillingsskjema for nøkler, postkasseskilt og skilt til ringeklokke nederst på siden.

Saker

Det er mange små og store saker styret har arbeidet med i perioden og under nevner vi noen:

OBOS Net – Ny avtale om TV og bredbånd
Ny avtale om bredbånd og TV ble inngått med OBOS (Open) Nett. Inkludert i avtalen er internetthastighet 1000/1000 og TV-pakke «Favoritter 3» fra RiksTV. Besparelsen for borettslaget utgjør over 1 million pr år.

3. september 2024 ble det avholdt et beboermøte med OBOS Net og RiksTV til stede hvor det ble det informert om løsningen og de forskjellige programpakker man kunne oppgradere seg til.
I løpet av høsten ble det lagt inn fiber til alle leiligheter.

Se https://www.obos.no/boligselskap/nett/beboer for nærmere info om kundeservice, TV-pakker, mv.

P-Service – Parkeringskontroll
Etter en del misnøye med Vestpark, besluttet styret å inngå ny avtale om parkeringskontroll av gjeste-parkering og på våre gang- og kjøreveier.

Med bakgrunn erfaringer fra andre borettslag og pris, ble P-Service AS valgt som ny leverandør.
Oppstart var 1.mars 2025. Noen innkjøringsproblemer har det vært med ny app på gjesteparkering, men det virker som om dette har gått seg til.
Parkeringsregler er som tidligere med inntil 3 døgn parkering på gjesteparkering og inntil 20 minutter parkering på snuplassene ved hver blokk. Parkering på midt på gangvei og på gress medfører bot.

For ytterligere informasjon, se https://haugerudborettslag.no/praktisk-informasjon/parkering/

Energikartlegging
Vi har fått gjennomført en kartlegging av klima- og energitiltak i vårt borettslag. OBOS Prosjekt AS har laget rapporten og denne viser ulike tiltak som kan utføres.

Enova dekker halvparten av kostnaden for rapporten, mens Oslo kommune også dekker deler av kostnaden.

De fleste tiltakene vil være så kostbare at de aldri vil bli økonomisk lønnsomme, men varmegjenvinning og bergvarme er noen av tiltakene styret jobber videre med.

Grøntgruppa
Gruppa består av ivrige sjeler som holder på med våre ute- og grøntområder.

Flere dugnader er gjennomført og beplantning er foretatt. Naturstein er nå anskaffet og lagt rundt en del trær. Det er også forsøkt et prøveprosjekt med å legge løv rundt trær.

Gruppa har søkt om midler fra bydel Alna og vi har mottatt tilsagn om kr 90 000 til oppgradering av grønt-områder, trepleie og dugnadsfest.
Det er også søkt bomiljøtilskudd fra Groruddalssatsingen til Makeover Haugerud Borettslag hvor vi har fått tilsagn om midler opp til kr 465 000. (Borettslaget må bidra med samme beløp).
Vi har også mottatt miljømidler fra OBOS, og en del av disse vil også bli brukt av Grøntgruppa.

Grøntgruppa har hatt flere møter og det kommer til å skje ting i 2025 hvor midlene skal brukes.
Nærmere informasjon kommer.

HMS – søppel i fellesrom i kjeller og under kjellertrappa
En gammel gjenganger er hensetting av avfall i fellesareal i kjelleren i mange blokker.
Flere fellesrom er derfor avstengt etter at det er gått HMS-runde.
KUN saker som er i bruk kan lagres, og disse skal merkes med navn og telefonnummer.

For å nevne noe, skal maling, papp, klær, mopeder, motorsykler og scootere, dekk/felger, elektrisk avfall som TV, komfyr, kjøleskap, IKKE lagres i fellesrom.
Samme gjelder sykler som ikke har vært i bruk på lang tid.
Vi oppfordrer alle til å ta en titt i kjelleren og rydde opp der det er behov.

Som følge av søppelproblematikken, planlegges fellesrom omgjort til utleieboder (se sak under).

Utleie av fellesrom
Det er laget en plan om å gjøre om fellesrom i kjelleren til utleierom.
Planen er å leie ut fellesrom til beboere som har behov for ekstra lagringsplass.
Men kun til beboere som bor i borettslaget og som i dag har tilgang rommene egen oppgang.
Tildeling vil skje etter loddtrekning. Pris 300/mnd for små rom og kr 500/mnd for større rom.
Bomberom i hver oppgang oppfyller ikke dagens krav til tilfluktsrom, men beholdes som fellesrom til sykler.

Omgjøring av fellesareal krever vedtak på generalforsamlingen, så saken legges frem til avstemming.

Lading el-bil
Generalforsamlingen stemte ned forslag om el-billading, men borettslag er lov-forpliktet til å tilrettelegge.

Vi er derfor i dialog med styret i Solfjellet Borettslag om omgjøring av deler av parkeringsplassen i krysset Stjernemyrveien/Haugerudveien til ladeplasser for el-bil.
Plassen leies i dag ut til Solfjellet, men det er få som bruker de ca. 40 plassene.
Planen er å gjøre om en del av plassene til ladeplasser for beboere og gjester i begge borettslag.

Vi minner for øvrig om at det i garasjelagets garasjer er lademuligheter. Parkeringshuset til Solfjellet Borettslag er også tilrettelagt for lading og det er muligheter til å leie plass der oppe.
Det er også kommunale ladeplasser i Haugerudveien, Stjernemyrveien og Haugerudhagan.

Ny leverandør av snørydding og trappevask
Etter anbudsinnhenting fra 3 firmaer, vedtok styret å bytte leverandør av både trappevask og snørydding til Bygårdsservice AS.

Snørydding fikk en uheldig start som følge av ekstreme snømengder ved første snøfall. Det har kommet inn en rekke klager og styret har heller ikke vært fornøyde med arbeidet som er utført, så dagens avtale er sagt opp.

Trappevask fungerer stort sett greit og vi har løpende dialog med vår faste kontaktperson når det meldes avvik.

Vedlikehold

Bygningsmassen er fra 1960-tallet og vedlikehold er en evig runddans. Vi har en vedlikeholdsplan som viser når vedlikehold skal utføres. Denne revideres jevnlig.
Borettslagets vedlikeholdsplikt følger av borettslagsloven § 5-17 og vedtektene pkt. 5-2.
Andelseiers vedlikeholdsplikt følger av borettslagsloven § 5-12 og vedtektene pkt. 5-1.

I året som har gått, kan vi nevne følgende saker borettslaget har vedlikehold:

Nedfall tegl
Nedfall av tegl utenfor trappeløpet i Haugerudveien 70 som raste ned i januar 2024, er ferdig utbedret.
Skaar Industriservice AS ble valgt til å feste/forsterke teglforblending utenfor oppgangen + montering av stålbjelker på innsiden av oppgangen. Arbeidet kom på totalt ca. kr 2,3 millioner.

Nedfall av tegl utenfor trappeløpet i Haugerudveien 70, førte også til skader på inngangspartiet. Noe etter-arbeid som ødelagt lampe, rekkverk og heller, ble rettet opp høsten 2024.

Styret fikk noen henvendelse om at det så stygt ut i trappeoppgangen mellom 3 og 4 etasje og besluttet høsten 2024 å kle inn stålbjelkene på innsiden i alle 57 oppganger. 3 pristilbud ble innhentet og arbeidene kom på ca. kr 800 000. Alle oppganger skal nå være ferdig, men det gjenstår pt. noe maling.

Heller og varmekabler i trapper
Løse heller i inngangspartiene er et gjentagende problem. Festing av disse holder noen år, og så er det nye heller som løsner. Høsten 2024 ble løse heller festet.

Det var også et par oppganger hvor varmekabler var defekte, og disse ble samtidig utbedret.
Arbeidene ble utført av Murpartner'n og kom på i underkant av 1 million.

Lamper på balkongside
Prøveprosjekt med belysning utenfor oppgangene på balkongsiden, ble testet vinteren 2023/2024. Dette viste seg vellykket og alle 4 langblokker fikk montert belysning. Tilbakemeldinger fra beboere og politiet om at dette var positivt, gjorde at alle resterende 13 oppganger også fikk utebelysning.
Vi har fått tilskudd fra Groruddalssatsningen med kr 100 000 til dette formålet.

Takvifter
Et prøveprosjekt er igangsatt i blokk 17 med lydisolering av rommet på taket hvor takviften er plassert.
Det er også vært foretatt justering av hastigheten på vifta og justert noen ned. Vifta går på høyere hastighet om morgenen da de fleste er i dusjen og om ettermiddagen da de fleste lager middag.

Asfaltering av deler av plassen i Stjernemyrveien
Ble gjennomført på sensommeren 2024 og kom på i overkant av 1 million. Dette var dyrere enn vi hadde regnet med, da det måtte legges på et tykkere lag asfalt enn vanlig pga. store ujevnheter i underlaget.

P-plasser ble merket opp, men uheldigvis ble oppmerkingen skjev. Dette førte til at en del plasser ble kortere og andre tilsvarende lengre. Det var da blitt for vått ute til å rette opp, men midtstreken vil bli malt over og oppmerket på nytt i løpet av våren.

Kommentarer til årsregnskapet for 2024

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.

- Totale driftsinntekter er omtrent som budsjettert.
- Totale driftskostnader er totalt sett ca. kr 3,9 millioner lavere enn budsjettert. Dette skyldes mindre til vedlikehold enn antatt hvor kostnader til utbedring av teglsten trappeløp ble rimeligere enn budsjettert, samt at utbedring av bunnledninger ikke har kommet i gang.
- Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes høyere rentekostnader enn forventet.

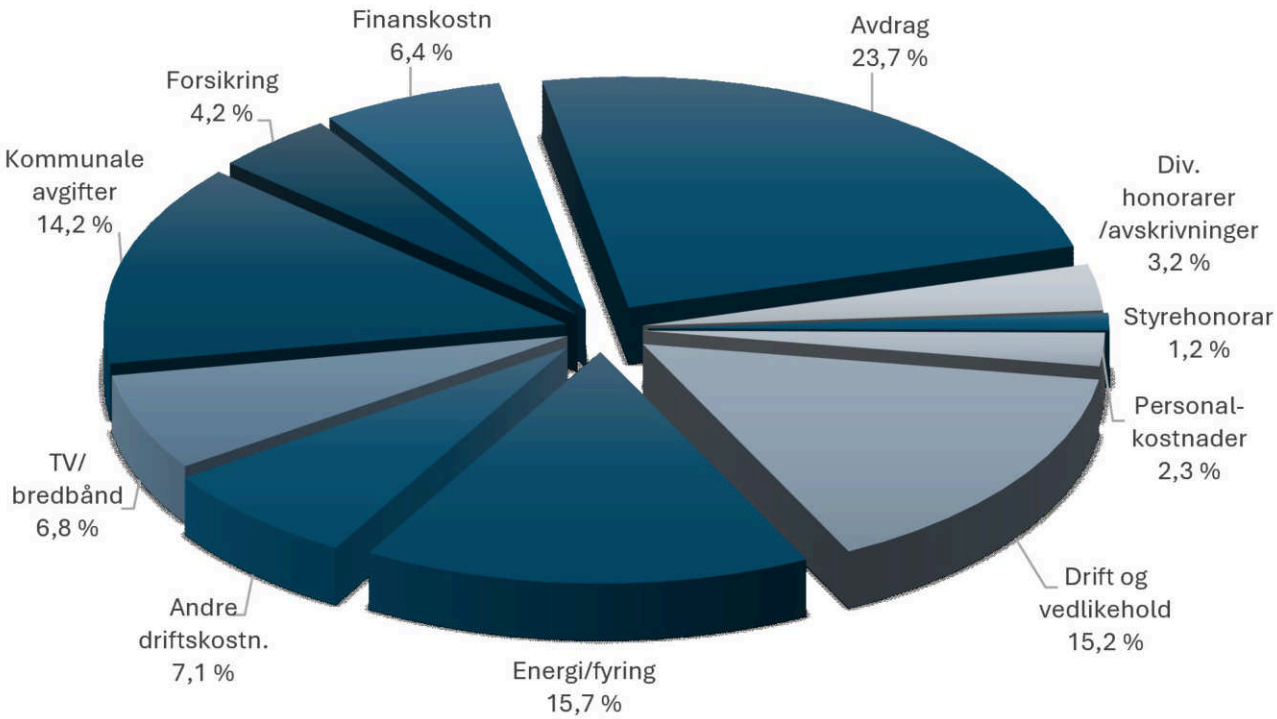
Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås overført opptjent egenkapital.

Kostnadsdiagram

Diagrammet under viser borettslagets kostnader og avdrag i regnskapsåret 2024 fremstilt grafisk. Her kan du hva felleskostnadene (husleien) brukes til.

Renter og avdrag på lån utgjør ca. 30 % av totale kostnader, mens kommunale avgifter og energi/fyring (strøm fellesanlegg og oppvarming) utgjør hver ca. 15 %.



Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet og bør til enhver tid være positiv. Dette som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler utgjør kr 5 738 711 pr. 31.12.2024 (mot kr 12 284 215 året før).

Kommentarer til budsjett 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjett for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet ca. kr 3 millioner til ordinært vedlikehold og ca. kr 1,5 millioner til større vedlikehold (el-billading og uteområdet/Grøntgruppa).

Kommunale avgifter

Vann- og avløpsgebyrene i Oslo vil øke med over 60 prosent fram mot 2027. Det ifølge byrådets økonomiplan for årene framover. Årsaken er hovedstadens nye reservevannforsyning og utskifting av gamle rør i grunnen i Oslo.

Det er varslet en årlig økning av gebyrene ca. 18 prosent hvert år fram til 2027.

Forsikringer

Forsikringspremien øker med bakgrunn i bl.a. skadeutbetalinger, skadefrekvens, skadestatistikk og nåværende prisnivå. Utover dette vektlegges prinsippet om at store skader (primært store brann-skader) utjevnes i hele boligselskapsporteføljen, da slike skader treffer tilfeldig. Videre kommer indeksendringer og endringer i naturskadepremie mm.

Forsikringspremien i vårt borettslag øker derfor med ca. 15 % i 2025 (mot ca. 20 % året før).

Energikostnader

Energikostnadene økte kraftig i 2021 og har siden holdt seg høye. Strømstøtten videreføres i 2025 og mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forbruk av varmtvann er trukket ut av denne posten, da hver enkelt betaler sitt individuelle forbruk.

Renter og avdrag på lån

Det er knyttet usikkerhet om renten skal ned, når og med hvor mye. Vi har budsjettert med noe lavere tall i 2025 i forhold til 2024.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader og er basert på en indeksjustering av de ordinære felleskostnader med 5 % fra februar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Haugerud Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Haugerud Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 24. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

HAUGERUD BORETTSLAG
ORG.NR. 948 512 823, KUNDENR. 351

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**12 284 215**	**2 626 208**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 915 578	13 499 284
Tilbakeføring av avskrivning	15	104 155	233 146
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-10 537 602	-4 144 426
Innsk. øremerk. bankkto		-27 635	-14 517
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-6 545 504**	**9 573 487**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 738 711**	**12 199 696**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		10 094 055	17 423 730
Kortsiktig gjeld		-4 355 344	-5 139 515
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 738 711**	**12 284 215**

HAUGERUD BORETTSLAG
ORG.NR. 948 512 823, KUNDENR. 351

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	36 755 095	35 430 597	36 979 000	37 253 000
Andre inntekter	3	422 712	6 069 677	200 000	1 400 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**37 177 807**	**41 500 274**	**37 179 000**	**38 653 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 036 899	-1 032 238	-1 200 000	-1 250 000
Styrehonorar	5	-525 000	-500 000	-525 000	-550 000
Avskrivninger	15	-104 155	-233 146	-230 000	-55 000
Revisjonshonorar	6	-25 875	-90 238	-30 000	-30 000
Andre honorarer		-44 500	-48 500	-90 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-1 084 675	-1 030 080	-1 085 000	-1 140 000
Konsulenthonorar	7	-58 898	-28 623	-300 000	-500 000
Kontingenter		-115 600	-115 600	-116 000	-116 000
Drift og vedlikehold	8	-6 755 612	-2 852 298	-8 000 000	-4 500 000
Forsikringer		-1 854 033	-1 553 885	-1 850 000	-2 130 000
Kommunale avgifter	9	-6 302 176	-5 380 805	-6 265 000	-7 150 000
Energi/fyring	10	-6 958 096	-7 024 641	-8 700 000	-7 700 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 015 435	-3 132 546	-3 300 000	-2 200 000
Andre driftskostnader	11	-3 171 727	-3 106 006	-3 250 000	-3 200 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-31 052 682**	**-26 128 606**	**-34 941 000**	**-30 571 000**
DRIFTSRESULTAT		**6 125 125**	**15 371 668**	**2 238 000**	**8 082 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	621 969	464 644	220 000	200 000
Finanskostnader	13	-2 831 516	-2 337 027	-2 400 000	-2 600 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 209 547**	**-1 872 383**	**-2 180 000**	**-2 400 000**
ÅRSRESULTAT		**3 915 578**	**13 499 284**	**58 000**	**5 682 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 915 578	13 548 284		

HAUGERUD BORETTSLAG
ORG.NR. 948 512 823, KUNDENR. 351

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	131 374 114	131 374 114
Tomt		3 432 301	3 432 301
Andre varige driftsmidler	15	79 356	183 511
Miljøbankkonto, øremerket		880 197	729 392
SUM ANLEGGSMIDLER		**135 765 968**	**135 719 318**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		20 395	40 376
Forskuddsbetalte kostnader		102 829	12 318
Andre kortsiktige fordringer		0	208 701
Driftskonto OBOS-banken		3 006 191	5 020 725
Driftskonto OBOS-banken II		18 282	6 698
Skattetrekkskonto OBOS-banken		32 542	28 816
Sparekonto OBOS-banken		6 913 816	12 106 096
SUM OMLØPSMIDLER		**10 094 055**	**17 423 730**
SUM EIENDELER		**145 860 023**	**153 143 048**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 578 * 100		57 800	57 800
Opptjent egenkapital		80 477 640	76 562 063
SUM EGENKAPITAL		**80 535 440**	**76 619 863**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	48 381 233	58 918 835
Borettsinnskudd	17	11 752 200	11 752 200
Avsetning bomiljøtiltak	18	835 805	712 635
SUM LANGSIKTIG GJELD		**60 969 238**	**71 383 670**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 515 622	2 570 351
Skyldige offentlige avgifter	19	68 174	59 317
Påløpte renter		382 307	449 362
Påløpte avdrag		798 983	646 463
Energiavregning	20	1 504 305	1 322 654
Annen kortsiktig gjeld	21	85 952	91 368
SUM KORTSIKTIG GJELD		**4 355 344**	**5 139 515**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**145 860 023**	**153 143 048**
Pantstillelse	22	101 981 500	101 981 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2025
Styret i Haugerud Borettslag

Jon-Erik Berger /s/ Linda Aasen /s/ Femi Baftii /s/

Mohammed Usman Ali /s/ Arfan Ahmed /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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	33 403 431
Balkongtillegg	2 843 350
Vedlikehold av kjøreveier	291 270
Bredbånd	137 802
Forretningslokaler	79 242
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**36 755 095**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Solfjellet Borettslag -leie av parkeringsplasser Haugerudvn/Stjernemyrvn	65 409
PA Entreprenør - leie av tomt ifm. oppsetting av bussbrakke Ruter	176 000
Vikenfiber Altibox - grunnrettsavtale periode 2021-2024	60 000
Gjermund Sveen - Leie av salgsplass juletrær	17 303
Forsøplingsgebyr beboere	3 000
Salg av snøfreser	1 000
Oslo kommune - tilskudd utebelysning	100 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**422 712**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-689 882
Overtid	-18 591
Påløpte feriepenger	-85 952
Arbeidsgiveravgift	-194 126
AFP-pensjon	-13 591
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 665
Yrkesskadeforsikring	-2 500
Personalopplæring, kurs	-28 438
Arbeidsklær	-1 685
Andre personalkostnader	-469
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 036 899**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,5 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 525 000.
I tillegg har styret fått dekket møtemat for kr 8 423, jf. note om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 875.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-42 681
OBOS Prosjekt AS	-3 100
OBOS Eiendomsforvaltning AS - tilleggstjenester	-6 911
Lekeplasskontrollen AS	-6 206
SUM KONSULENTHONORAR	**-58 898**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

K-S Maskindrift AS - asfaltering	-1 039 050
Murpartnern AS - utbedring heller inngangspartier	-989 125
Dr. Techn. Kristoffer Apeland AS - byggeledelse nedfall av teglvegg H-70	-218 852
Skar Industriservice AS, Flexibel AS, Byggmester Neteland AS	-2 351 798
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-4 598 825**
Drift/vedlikehold bygninger	-234 900
Drift/vedlikehold VVS	-283 581
Drift/vedlikehold elektro	-168 681
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-521 650
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-331 434
Drift/vedlikehold brannsikring	-189
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 992
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-6 202
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-483 279
Kostnader leiligheter, lokaler	-108 422
Egenandel forsikring	-4 000
Kostnader dugnader	-12 457
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-6 755 612**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-4 337 300
Renovasjonsavgift	-1 964 877
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-6 302 176**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-595 201
Fjernvarme (radiatorer)	-6 362 896
SUM ENERGI / FYRING	**-6 958 096**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 000
Container	-221 090
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 989
Diverse leiekostnader/leasing	-108 158
Verktøy og redskaper	-8 584
Driftsmateriell	-73 034
Lyspærer og sikringer	-11 003
Vaktmestertjenester	-80 869
Vakthold	-6 618
Renhold ved firmaer	-914 373
Snørydding	-1 096 394
Gressklipping	-404 975
Andre fremmede tjenester	-59 753
Kontor- og datarekvisita	-3 130
Kopieringsmateriell	-11 213
Trykksaker	-18 503
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 423
Andre kontorkostnader	-5 677
Telefon, annet	-17 584
Porto	-100
Drivstoff maskiner	-37 146
Vedlikehold maskiner	-50 674
Kontingenter	-2 000
Gavekort Grøntgruppa og Valgkomiteen	-11 234
Bank- og kortgebyr	-3 101
Velferdskostnader	-2 102
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-3 171 727**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 187
Renter av sparekonto i OBOS-banken	445 355
Kundeutbytte fra Gjensidige	165 350
Andre renteinntekter	77
SUM FINANSINNTEKTER	**621 969**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Husbanken	-626 632
Renter og gebyr på lån Husbanken	-882 180
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-919 065
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-402 633
Renter på leverandørgjeld	-1 006
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 831 516**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1968	46 732 700
Tilgang 2005 - Nye balkonger og inngangsparti	82 454 100
Tilgang 2011 - Styringssystem energieffektivisering	2 187 314
SUM BYGNINGER	**131 374 114**

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.141/bnr.101 og 105.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Traktor (tilgang 2020)	218 856	
Avskrevet tidligere	-175 084	
Avskrevet i år	-43 771	
		1
Snøfreser (tilgang 2004)	21 490	
Avskrevet tidligere	-21 489	
		1
Garasjeanlegg		
Kostpris	24 000	
Tilgang 1989	24 000	
Avgang 1993	-24 000	
		24 000
Høytaleranlegg		
Kostpris	17 658	
Avskrevet tidligere	-17 657	
		1
Aktivitetsplass (tilgang 2018)	422 686	
Avskrevet tidligere	-306 952	
Avskrevet i år	-60 384	
		55 350
Avfallsanlegg (tilgang 2013)	3 225 213	
Tilgang 2014	625 000	
Avskrevet tidligere	-3 850 212	
		1
Lekeplass (tilgang 2016)	1 805 877	
Avskrevet tidligere	-1 805 874	
		3
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**79 356**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-104 155**

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Annuitetslån med flytende rente 4,62 % pr. 31.12.24. Løpetid 30 år.		
Opprinnelig 2002	-30 324 000	
Nedbetalt tidligere	16 037 484	
Nedbetalt i år	1 312 560	
		-12 973 956
Husbanken		
Annuitetslån med flytende rente 4,62 % pr. 31.12.24. Løpetid 30 år.		
Opprinnelig 2002	-45 486 000	
Nedbetalt tidligere	25 135 353	
Nedbetalt i år	2 089 038	
		-18 261 609
OBOS-banken AS		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,64 %. Løpetiden er 23 år.		
Opprinnelig 2020	-19 456 438	
Nedbetalt tidligere	3 187 642	
Nedbetalt i år	830 748	
		-15 438 048
OBOS-banken AS		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,64 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2020	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	-4 012 876	
Nedbetalt i år	305 256	
Nedbetalt ekstraordinært i år	-6 000 000	
		-1 707 620
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-48 381 233**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1968	-11 683 500
Tilført 1993	-22 900
Tilført 2005	-22 900
Opprinnelig i år	-22 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-11 752 200**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak (OBOS miljømidler)	-835 805
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-835 805**

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-32 542
Skyldig arbeidsgiveravgift	-35 632
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-68 174**

NOTE: 20
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a-konto varmtvann 2024)	-2 854 514
SUM INNTEKTER	**-2 854 514**

KOSTNADER

Fjernvarme (varmtvann 2024)	1 350 209
SUM KOSTNADER	**1 350 209**

SUM ENERGIAVREGNING	**-1 504 305**

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: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-85 952
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-85 952**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 752 200
Pantelån	48 381 233
Påløpte avdrag	798 983
TOTALT	**60 932 416**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	131 374 114
Tomt	3 432 301
TOTALT	**134 806 415**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 20.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 23.05.25
Selskapsnummer: 351 **Selskapsnavn:** HAUGERUD BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder Jon-Erik Berger er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Tom Erik Trondsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til opptjent egenkapital.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar

Hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Styrets godtgjørelse settes til 575 000
- [ ] Styrets godtgjørelse settes til 550 000

Sak 6 Honorar til varamedlem for møtedeltakelse

Varamedlemmers godtgjørelse settes til kr 600 pr. styremøte de har deltatt i (perioden mai 2024 til mai 2025).

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Honorar til oppgangskontaker

Oppgangskontaktenes godtgjørelse settes til kr 1 000 pr. oppgang (perioden mai 2024 til mai 2025).

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 8 Forslag om hyppigere avregning forbruk varmtvann

Hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Avregning varmtvann gjøres hvert kvartal eller minst to ganger i året som beboer foreslår.
- [ ] Saken utsettes til ekstraordinær generalforsamling, slik at man vet hva administrasjonskostnader for tjenesten vil bli.

Sak 9 Forslag om rutiner ved inngåelse av avtaler

Når det skal inngås avtaler med leverandører av større tjenester, med verdi over kr 100.000,-, skal dette gjøres på en skikkelig måte. Det skal foretas en anskaffelsesprosess på alle fellesarbeider som borettslaget har ansvar for, og minimum 3 leverandører skal inviteres til å gi tilbud på hvert enkelt arbeid. Alle tilbydere skal få samme tilbudsforespørsel tilsendt skriftlig. Alle tilbydere bør kunne oppgi minimum 3 referanser for tilsvarende tjeneste som tilbys. Alle tilbud skal vurderes, og det skal gis en skriftlig konklusjon på hvorfor en leverandør blir valgt fremfor en annen leverandør. Inngåelse av avtaler med en verdi over kr 1.000.000,- bør vurderes tatt opp på en generalforsamling.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Forslag om å bygge låsbare sykkelskur

Det foreslås at det bygges låsbare sykkelskur med tak og vegger, utendørs, på borettslagets fellesområde.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Forslag om omgjøring av fellesrom til utleieboder

Fellesrom i kjeller gjøres om til leies ut utleierom for beboere som bor i oppgangen. Unntatt er bomberom, som beholdes og gjøres om til sykkelrom.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Ben Dzelili

☐ Linda Aasen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Henrik Pettersen

☐ Therese Undlien Taje

Sak 13 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 2 skal velges)

- ☐ Linda Aasen
- ☐ Mohammed Usman Ali

Varadelegat (kun 2 skal velges)

- ☐ Ben Dzelili
- ☐ Henrik Pettersen

Sak 14 Valg av valgkomité

Valgkomitémedlem (kun 3 skal velges)

- ☐ Ali Battach
- ☐ Mehmet Kacar
- ☐ Tom Trondsen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

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

Deres ref.: 302260074 . Vår ref.: 0351-1-3026 Dato: 04.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Haugerud Borettslag
Organisasjonsnr:	948512823
Andelseier:	Mehri, Abbas
Medeier:	
Leilighetsnummer:	3026
Adresse:	Haugerudveien 12, 0674 OSLO
Andelsnummer:	364
Gnr.	141
Bnr.	101

Borettsinnskudd: Kr. 22 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 85104951.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 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.

Indeksreguleres normalt hvert år i februar. Ordiære felleskostnader økte med 3 % fra februar 2026. Fra november 2024 ble felleskostnadene redusert med 6,25 % som følge av overgang til ny leverandør av bredbånd. Samtidig ble innført et tillegg kr 119/mnd for bredbånd.
- Parkering: Til hver leilighet følger enten 1 garasje eller 1 parkeringsplass. Utleie er lov, men kun til beboere i borettslaget. - Garasje: Garasjene er organisert som et frittstående garasjelag (Haugerud Garasjelag). Ved salg/kjøp av garasje, må eierskifte registreres og Haugerud Garasjelag informeres (https://haugerudborettslag.no/om-haugerud-borettslag/garasjelaget). Det er muligheter for å lade el-bil i garasjene. Garasje kan kun selges til en andelseier i borettslaget som skal overta biloppstillingsplass i bytte. SALG AV GARASJE SKAL VÆRE GJENNOMFØRT FØR BOLIGEN LEGGES UT FOR SALG. Utleie er lov, men kun til beboere i borettslaget. Det er satt opp bommer ved innkjøringer til blokkene. Beboernes oppgangsnøkkel kan benyttes for å åpne bommene, men bommen må låses igjen før man kan få ut nøkelen. Det er ikke lov å parkere utenfor oppgangen slik at man hindrer andre.
1 stk kjellerbod følger leiligheten (skal stå leilighetsnummer på døren).
Boligselskapets hjemmeside: www.haugerudborettslag.no eller Vibbo/haugerud
- Vaktmester: Haugerudvn. 20 (tlf. 915 54 256 eller e-post: vaktmester@haugerudborettslag.no). Kontortid, se hjemmesiden. - Driftskontoret: Haugerudvn. 22 (tlf. 918 68 921 eller e-post: kontor@haugerudborettslag.no). Kontortid tirsdager (oddetallsuker) mellom 13:00 og 15:00.
- Kabel-TV/bredbånd: Ja (OBOS Open Net). Dekoder skal følge leiligheten ved salg. Ny beboer bes kontakte Kundeservice tlf. 21 01 61 50 for å registrere seg. - Ved salg av boligen skal utstyr utplassert i boligen følge ved salg (utstyr OBOS Open Net, brannslange/pulverapparat, røykvarslere, tempeatursensor og dørtelefon). Se hjemmesiden www.haugerudborettslag.no/salg-av-leilighet/
Vannmålere fra Brunata ble montert i alle 578 leiligheter fra 2023. November 2025 ble inngått avtale med EcoGuard om månedlig energiavregning. Fra november 2025 utgikk a-kontoinnbetaling, slik at alle leiligheter fra da kun faktureres for faktisk forbruk at individuelt forbruk av varmtvann (fremkommer som energiavregning). Det er ikke målere på radiatorene.

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 27.03.2026 å igangsette et prosjekt med avtrekksvarmepumper i hver blokk som gjenbruker varmen som trekkes ut av alle leiligheter. Låneopptak kr 38 millioner (minus Enova-støtte kr 10 millioner når som utbetales når prosjektet er ferdig). Prosjektet skal være så lønnsomt at energibesparelsen vil være så stor at den dekker månedlig rente og avdrag på dette lånet. Vedtak på generalforsamling 2015 og 2019 om omgjøring av fellesboder til kjellerboder + bygging av uteboder gjøres i mindre skala og det blir neppe uteboder slik at låneopptak sannsynligvis utgår.
Se hjemmesiden www.haugerudborettslag.no/salg-av-leilighet/ for tips og råd til nye beboere.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11471496-1
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,05%
Restsaldo	11 232 006,00
Innfrielsesdato:	01.01.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11471496-2
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,05%
Restsaldo	15 809 713,00
Innfrielsesdato:	01.01.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207856738
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	1 300 612,00
Innfrielsesdato:	30.08.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207856746
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	14 330 384,00
Innfrielsesdato:	30.07.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	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: 6 085,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fradrag for lengre reisevei varmtvann til 3 etg.	-30,00	
Balkong	410,00	
Vedlikehold av kjøreveier	42,00	
Bredbånd	119,00	
Felleskostnader	5 544,00	

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:	956,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 273,-
Annen formue:	21 487,-
Gjeld:	83 238,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11471496-1
Restsaldo:	21 753,67
Kapitalkostnader:	925,07
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11471496-2
Restsaldo:	27 351,69
Kapitalkostnader:	1 163,03
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207856738
Restsaldo:	2 520,70
Kapitalkostnader:	60,15
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207856746
Restsaldo:	27 756,01
Kapitalkostnader:	252,58
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 79 382,07,-, 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 Erik Braathen pr. e-post: erik.braathen@obos.no eller telefon: 22 98 14 70.

Annen informasjon:

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til rådgiver Erik Braathen, e-post: erik.braathen@obos.no

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

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: haugerud@styrerommet.no

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 per 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	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for HAUGERUD BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948512823
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. mars kl. 18:00 til 27. mars kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 150.

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:**
> Jon-Erik Berger er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **109**
Antall stemmer mot vedtaket: **11**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Tom Erik Trondsen og Mehmet Kacar er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **113**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **31**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Innkalling skal skje høyst 20 dager før og senest 8 dager før møtedato.

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

Antall stemmer for vedtaket: **119**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Installering av varmegjennvinning

I dag blåser vi bokstavelig talt penger ut av vinduet. Styret har derfor arbeidet grundig med å se på hvordan vi kan bruke varmen som i dag forsvinner ut gjennom ventilasjonsanleggene våre, på nytt. Etter tilbudsbefaring, anbudsrunde og gjennomgang av tilbudene, anbefaler styret nå å gå videre med installering av et nytt varmepumpeanlegg. Tilbudene som er kommet inn, er gått nøye gjennom og kvalitetssikret.

Hvorfor vil vi gjøre dette nå?

I dag forsvinner store mengder varme ut gjennom ventilasjonen uten å bli brukt igjen. Ved å installere varmepumper kan vi hente tilbake en betydelig del av denne energien og bruke den på nytt til oppvarming og varmtvann i borettslaget. I beslutningsunderlaget er årlig energiforbruk lagt til grunn som 6 723 719 kWh, og beregningene for løsningen styret ønsker å gå videre med viser en energibesparelse på om lag 2,5 millioner kWh i perioden oktober til mars, og om lag 3,7 millioner kWh ved helårsdrift.

Styret mener besparelsene kan bli så store at prosjektet over tid i stor grad kan finansiere seg selv gjennom lavere energibruk. Målet er derfor at investeringen skal kunne gjennomføres uten å øke felleskostnadene for å dekke selve prosjektet.

Etter tilbudsbefaring, anbudsrunde og gjennomgang av tilbudene i samarbeid med OBOS Prosjekt, anbefaler styret nå å gå videre med installering av et nytt varmepumpeanlegg. Når vi bruker mindre energi og tar bedre vare på varmen vi allerede har, står borettslaget også sterkere ved framtidige svingninger i energipriser. Samtidig får vi en mer moderne og driftssikker energiløsning. Styret mener dette også kan være positivt for borettslaget og en fordel for leilighetene ved et eventuelt salg, som vi vet er noe mange tenker på ved større prosjekter.

Prosjektet og gjennomføringen

Prosjektet går i korte trekk ut på å installere nytt utstyr for varmegjenvinning på tak og i tekniske rom, slik at varme fra avtrekksluften kan hentes ut og brukes videre i byggenes varmeanlegg. Anlegget bygges slik at det kan brukes både til oppvarming og varmtvann, og alle varmerør internt i fyrrommet byttes. I underlaget er kostnaden for løsningen styret ønsker å gå videre med oppgitt til i underkant av 30 millioner kroner etter fratrekk for Enova-støtte på 10 millioner kroner.

Rørføringen fra taket er planlagt lagt utvendig langs fasaden og ikke innvendig i trappegangene. Rørene vil bli kledd inn med sort aluminium. Dette gjør at prosjektet i størst mulig grad kan gjennomføres uten inngrep inne i oppgangene eller endring av fasaden.

Fremdrift og hverdagen under bygging

Hvis prosjektet vedtas, kan oppstart skje relativt raskt. Foreslått oppstartstidspunkt er satt til 15.03.26, og byggetiden er anslått til ca. 6–8 måneder.

Dette blir et prosjekt som vil pågå over flere måneder, og som i perioder vil merkes gjennom støy og aktivitet rundt byggene. Styret vil komme tilbake med mer konkret informasjon om framdrift, varsling og praktiske forhold underveis dersom prosjektet blir vedtatt.

Styrets innstilling

Styret mener dette er en avgjørende investering for å fremtidssikre både borettslagets økonomi og din individuelle bolig. Prosjektet er en direkte investering i bærekraft som gjør oss mindre sårbar for svingninger i verdensmarkedet.
Ved å gjenbruke varmen fra ventilasjonen oppnår vi både en økonomisk gevinst og en betydelig miljøfordel gjennom redusert energibruk.

Vurderingsprosessen har vært grundig, og styret føler seg trygge på at den valgte tekniske løsningen er den beste for våre bygg. På denne bakgrunn mener styret at det er riktig å igangsette prosjektet nå for å sikre dagens prisnivå og utnytte potensialet for energibesparelse så raskt som mulig.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret får mandat til å signere avtale med leverandør som tilbyr installering av avtrekksvarmepumpe og ta opp lån som dekker utgiftene borettslaget får i forbindelse med prosjektet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **98**
Antall stemmer mot vedtaket: **30**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 351
HAUGERUD BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HAUGERUD BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. mars kl. 18:00 og lukker 27. mars kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/351

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Manuelle (analoge) stemmesedler

Manuelle stemmesedler kan legges i styrets postkasse utenfor styrerommet i Haugerudveien 22 (på balkong-siden) eller leveres inn på beboermøtet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Installering av varmegjennvinning

Med vennlig hilsen,
Styret i HAUGERUD BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jon-Erik Berger er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Tom Erik Trondsen og Mehmet Kacar er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Innkalling skal skje høyst 20 dager før og senest 8 dager før møtedato.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Installering av varmegjennvinning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I dag blåser vi bokstavelig talt penger ut av vinduet. Styret har derfor arbeidet grundig med å se på hvordan vi kan bruke varmen som i dag forsvinner ut gjennom ventilasjonsanleggene våre, på nytt. Etter tilbudsbefaring, anbudsrunde og gjennomgang av tilbudene, anbefaler styret nå å gå videre med installering av et nytt varmepumpeanlegg. Tilbudene som er kommet inn, er gått nøye gjennom og kvalitetssikret.

Hvorfor vil vi gjøre dette nå?

I dag forsvinner store mengder varme ut gjennom ventilasjonen uten å bli brukt igjen. Ved å installere varmepumper kan vi hente tilbake en betydelig del av denne energien og bruke den på nytt til oppvarming og varmtvann i borettslaget. I beslutningsunderlaget er årlig energiforbruk lagt til grunn som 6 723 719 kWh, og beregningene for løsningen styret ønsker å gå videre med viser en energibesparelse på om lag 2,5 millioner kWh i perioden oktober til mars, og om lag 3,7 millioner kWh ved helårsdrift.

Styret mener besparelsene kan bli så store at prosjektet over tid i stor grad kan finansiere seg selv gjennom lavere energibruk. Målet er derfor at investeringen skal kunne gjennomføres uten å øke felleskostnadene for å dekke selve prosjektet.

Etter tilbudsbefaring, anbudsrunde og gjennomgang av tilbudene i samarbeid med OBOS Prosjekt, anbefaler styret nå å gå videre med installering av et nytt varmepumpeanlegg. Når vi bruker mindre energi og tar bedre vare på varmen vi allerede har, står borettslaget også sterkere ved framtidige svingninger i energipriser. Samtidig får vi en mer moderne og driftssikker energiløsning. Styret mener dette også kan være positivt for borettslaget og en fordel for leilighetene ved et eventuelt salg, som vi vet er noe mange tenker på ved større prosjekter.

Prosjektet og gjennomføringen

Prosjektet går i korte trekk ut på å installere nytt utstyr for varmegjenvinning på tak og i tekniske rom, slik at varme fra avtrekksluften kan hentes ut og brukes videre i byggenes varmeanlegg. Anlegget bygges slik at det kan brukes både til oppvarming og varmtvann, og alle varmerør internt i fyrrommet byttes. I underlaget er kostnaden for løsningen styret ønsker å gå videre med oppgitt til i underkant av 30 millioner kroner etter fratrekk for Enova-støtte på 10 millioner kroner.

Rørføringen fra taket er planlagt lagt utvendig langs fasaden og ikke innvendig i trappegangene. Rørene vil bli kledd inn med sort aluminium. Dette gjør at prosjektet i størst mulig grad kan gjennomføres uten inngrep inne i oppgangene eller endring av fasaden.

Fremdrift og hverdagen under bygging

Hvis prosjektet vedtas, kan oppstart skje relativt raskt. Foreslått oppstartstidspunkt er satt til 15.03.26, og byggetiden er anslått til ca. 6–8 måneder.

Dette blir et prosjekt som vil pågå over flere måneder, og som i perioder vil merkes gjennom støy og aktivitet rundt byggene. Styret vil komme tilbake med mer konkret informasjon om framdrift, varsling og praktiske forhold underveis dersom prosjektet blir vedtatt.

Styrets innstilling

Styret mener dette er en avgjørende investering for å fremtidssikre både borettslagets økonomi og din individuelle bolig. Prosjektet er en direkte investering i bærekraft som gjør oss mindre sårbar for svingninger i verdensmarkedet.
Ved å gjenbruke varmen fra ventilasjonen oppnår vi både en økonomisk gevinst og en betydelig miljøfordel gjennom redusert energibruk.

Vurderingsprosessen har vært grundig, og styret føler seg trygge på at den valgte tekniske løsningen er den beste for våre bygg. På denne bakgrunn mener styret at det er riktig å igangsette prosjektet nå for å sikre dagens prisnivå og utnytte potensialet for energibesparelse så raskt som mulig.

Forslag til vedtak

Styret får mandat til å signere avtale med leverandør som tilbyr installering av avtrekksvarmepumpe og ta opp lån som dekker utgiftene borettslaget får i forbindelse med prosjektet.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 24.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 27.03.26
Selskapsnummer: 351 **Selskapsnavn:** HAUGERUD BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Jon-Erik Berger er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tom Erik Trondsen og Mehmet Kacar er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Installering av varmegjennvinning

Styret får mandat til å signere avtale med leverandør som tilbyr installering av avtrekksvarmepumpe og ta opp lån som dekker utgiftene borettslaget får i forbindelse med prosjektet.

☐ For

☐ Mot

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

Protokoll til årsmøte 2025 for HAUGERUD BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948512823
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. mai kl. 10:00 til 23. mai kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 161.

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:**
> Styreleder Jon-Erik Berger er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **114**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **38**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av minst én andelseier til å signere protokollen sammen med møteleder. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling
Tom Erik Trondsen foreslås som protokollvitne.

> **Forslag til vedtak:**
> Tom Erik Trondsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **116**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **39**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Innkalling skal etter loven skje med minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel.

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

Antall stemmer for vedtaket: **120**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**

Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til opptjent egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **109**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **46**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 575 000 eller 550 000.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Styrets godtgjørelse settes til 575 000
>
> ✗ **Forslaget falt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Styrets godtgjørelse settes til 550 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **31**
Antall stemmer for vedtak 2: **88**
Antall blanke stemmer: **42**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Honorar til varamedlem for møtedeltakelse

Honorar til varamedlem for styremøtedeltakelse foreslås satt til kr 600 pr møte.

> **Forslag til vedtak:**
> Varamedlemmers godtgjørelse settes til kr 600 pr. styremøte de har deltatt i (perioden mai 2024 til mai 2025).
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **74**
Antall stemmer mot vedtaket: **40**
Antall blanke stemmer: **47**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Honorar til oppgangskontaker

Oppgangskontaktene er en viktig informasjonskanal mellom beboerne og styret. Dette er engasjerte beboere som har lokale kunnskaper om egen oppgang/blokk og bidrar bl.a. ved dugnader, vedlikehold og klagesaker. De tar også imot nye andelseiere i boretts laget og overleverer styrets velkommen-brev til nye beboere. Det er løpende kontakt mellom oppgangskontakter og styret, samt at det avholdes årlige samarbeidsmøter.

> **Forslag til vedtak:**
> Oppgangskontaktenes godtgjørelse settes til kr 1 000 pr. oppgang (perioden mai 2024 til mai 2025).
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **74**
Antall stemmer mot vedtaket: **46**
Antall blanke stemmer: **41**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Forslag om hyppigere avregning forbruk varmtvann

Fremmet av: Line Skille

Å måle varmtvann en gang i året er for sjeldent. Ønsker å ta opp om dette kan gjøres i kvartalet, eller i det minste to ganger i året. Slik blir regningen enklere å ta, spesielt for de som ikke har like god råd.

Styrets innstilling
Styret er i dialog med EcoGuard om hyppigere avregning av varmtvann enn 1 gang i året. Enten månedlig, kvartalsvis eller halvårlig. Vi avventer i skrivende stunt et pristilbud på tjenesten.

Fordeler:

Med månedlig avregning betaler man ingen a-konto, bare faktisk forbruk måned for måned. Det avregnes forbruk fortløpende i stedet for at man i dag må vente i 1 år før avregning finner sted. Man trenger ikke vente 1 år før man får refundert for mye innbetalt a-konto eller får faktura for overforbruk.

Ulemper:

Hyppigere avregning vil erfaringsvis koste mer i administrasjonskostnader enn ved 1 årlig avregning.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Avregning varmtvann gjøres hvert kvartal eller minst to ganger i året som beboer foreslår.
>
> ✗ **Forslaget falt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Saken utsettes til ekstraordinær generalforsamling, slik at man vet hva administrasjonskostnader for tjenesten vil bli.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **49**
Antall stemmer for vedtak 2: **79**
Antall blanke stemmer: **33**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Forslag om rutiner ved inngåelse av avtaler

Fremmet av: Halvor og May Liss Urang

Inngåelse av avtaler

Det sittende styre har høsten 2024 inngått ny avtale når det gjelder snømåking i borettslaget. Det har kommet frem at det kun har vært 1 tilbyder i tillegg til de som hadde tidligere avtale, og det har ikke vært forespurt andre aktuelle parter om å levere inn tilbud. Etter mange beboeres erfaring fremstår avtalen med ny leverandør som dårligere enn den vi hadde med tidligere leverandør. Ny leverandør har vært altfor sene med å begynne å brøyte og måkt i stykker mange av fartsdumpene. Dette viser at det må gjøres en grundigere jobb ved vurdering av leverandørbytte.

Det er ønskelig at styret ved tilbudsforespørsler gjør en skikkelig prosess, går ut på anbud og leverer alle potensielle tilbydere samme tilbudsforespørsel. Da blir det enklere å vurdere et tilbud og sammenligne pris for det man etterspør. Ved tilbudsforespørsel bør man invitere minimum 3 tilbydere/aktuelle parter, og gjerne flere. Tilbudsforespørsel bør ha noen minimumskrav som bør oppfylles om tilbudet skal bli vurdert. Og man kan be om opsjon på tilleggstjenester som kan være aktuelt. En tilbudsforespørsel bør også inneholde informasjon om eller utkast til kontrakt samt konsekvens for tilbyder dersom kontrakt ikke følges. Eks. bøtelegging dersom det ikke måkes etter avtale. Referanser bør sjekkes for tilsvarende arbeid.

Det anbefales at man lager en mal for tilbudsforespørsel som kan benyttes hvor kravspesifikasjon byttes ut etter hvilken tjeneste man har behov for å kjøpe/leie.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

Det har i lang tid blitt praktisert at det innhentes tilbud fra minst 3 leverandører ved større arbeider. Imidlertid kan nevnes at det ikke alltid er like lett å få inn skriftlige tilbud fra ønsket antall leverandører. Særlig ved mindre jobber er håndverkere lite villig å bruke tid på å utarbeide pristilbud.

Det kan legges til at ved inngåelse av ny avtale for snørydding, ble det innhentet pristilbud fra forrige leverandør, samt fra ytterligere 2 leverandører. Styret valgte å bytte leverandør basert på pris og hva som var omfattet av den nye avtalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Når det skal inngås avtaler med leverandører av større tjenester, med verdi over kr 100.000,-, skal dette gjøres på en skikkelig måte. Det skal foretas en anskaffelsesprosess på alle fellesarbeider som borettslaget har ansvar for, og minimum 3 leverandører skal inviteres til å gi tilbud på hvert enkelt arbeid. Alle tilbydere skal få samme tilbudsforespørsel tilsendt skriftlig. Alle tilbydere bør kunne oppgi minimum 3 referanser for tilsvarende tjeneste som tilbys. Alle tilbud skal vurderes, og det skal gis en skriftlig konklusjon på hvorfor en leverandør blir valgt fremfor en annen leverandør. Inngåelse av avtaler med en verdi over kr 1.000.000,- bør vurderes tatt opp på en generalforsamling.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **77**
Antall stemmer mot vedtaket: **48**
Antall blanke stemmer: **36**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Forslag om å bygge låsbare sykkelskur

Fremmet av: Daniel Kvarstein og Therese Johnsen

Vi ønsker at det bygges låsbare sykkelskur med tak og vegger, utendørs, på borettslagets fellesområder.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

Det har vist seg svært kostbart å bygge uteboder for sykler. Styret har innhentet priser på dette for noen år tilbake og pris pr. bod var da over 1 million pr sykkelskur. Det er 17 blokker og det vil derfor være behov for 17 boder. Prislappen kan derfor fort bli over 20 millioner og medfører økte felleskostnader.

Styret foreslår i stedet at bomberom i kjeller brukes til sykkelparkering.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **109**
Antall blanke stemmer: **32**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

11. Forslag om omgjøring av fellesrom til utleieboder

Det er tidligere vedtatt ombygging av fellesrom i kjeller til større kjellerboder. Imidlertid har dette vist seg svært kostbart å bygge om hele kjelleren.

Styret forslår i stedet at fellesrom gjøres om til utleierom for beboere som har behov å leie ekstra bod, men kun til beboere som bor i borettslaget og i egen oppgang.

Dersom flere i oppgangen er interesserte, foretas loddtrekning.

Bomberom beholdes slik de er, men gjøres om til sykkelrom. Tidligere søppelrom vil etter hvert kunne leies ut, men må bygges om før de kan leies ut.

Pris kr 300/mnd for små rom (ca. 14 kvm). Kr 500/mnd for større rom.

Borettslaget må ha tilgang til alle kjellerrom, så kopi av nøkkel må leveres til vaktmester (som oppbevarer nøkler i et låst nøkkelskap). Avtale inngås mellom borettslaget og leietaker før leieforholdet starter.

Rydding av rommet ved oppstart og avslutning av leieforholdet, vil være leietakers ansvar.

Omgjøring av fellesboder til utleieboder krever vedtak på generalforsamlingen, så saken legges frem til avstemming.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **69**
Antall blanke stemmer: **38**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 styremedlemmer og 2 varamedlem. Styremedlemmer velges for 2 år, mens varamedlemmer velges for 1 år av gangen.

Styreleder Jon-Erik Berger og styremedlem Mohammed Usman Ali og Femi Baftii ble valgt for 2 år på forrige generalforsamling og er ikke på valg.

Innstilling
Styret anbefaler å stemme for de foreslåtte kandidatene.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ben Dzelili (74 stemmer)
Linda Aasen (87 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ben Dzelili
Linda Aasen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Henrik Pettersen (85 stemmer)
Therese Undlien Taje (74 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Henrik Pettersen
Therese Undlien Taje

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge 2 delegater til OBOS sin generalforsamling med 2 varamedlemmer.

Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Innstilling
Styret anbefaler å stemme for de foreslåtte kandidatene.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Mohammed Usman Ali (80 stemmer)
Linda Aasen (85 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mohammed Usman Ali
Linda Aasen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ben Dzelili (77 stemmer)
Henrik Pettersen (82 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ben Dzelili
Henrik Pettersen

14. Valg av valgkomité

Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til neste års generalforsamling.

Valgkomitémedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ali Battach (82 stemmer)
Mehmet Kacar (88 stemmer)
Tom Trondsen (85 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ali Battach
Mehmet Kacar
Tom Trondsen

HUSORDENSREGLER FOR HAUGERUD BORETTSLAG

Husordensreglene er vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 16.2.1971 med senere endringer vedtatt på generalforsamling 30.5.71, 12.5.76, 12.5.77, 12.5.87, 27.5.93, 26.5.94, 24.5.00, 23.5.02, 12.5.09, 6.5.10, 24.5.11, 22.5.12, 21.5.13, 20.5.14, 26.5.15, 22.5.17, 24.5.18, 25.06.20 og 28.05.21.

Haugerud Borettslag er et andelslag der beboerne i fellesskap er ansvarlige for at eiendommen blir holdt i god stand. Alle utgifter som påføres borettslaget, må dekkes av felleskostnadene som betales hver måned.

Reglene skal sikre alle beboere orden, ro og trivsel i hjemmet og på borettslagets område.

BRUK AV LEILIGHETENE

Ingen leilighet må brukes slik at man sjenerer andre beboere. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til 07.00.

God bokultur er:

- at man varsler sine naboer om man unntaksvis har en sammenkomst som kan medføre mer støy enn normalt og som kan vare lenger enn det tidspunkt da det skal være ro.

Sang- og musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og 09.00 og overhodet ikke tillatt på søndager og helligdager. Sang- og musikkundervisning kan bare skje etter tillatelse fra styret og med samtykke fra berørte naboer.

Ved oppussing, innflytting og lignende må banking, drilling og annen støyende virksomhet ikke skje etter kl. 20.00 på hverdager, ikke skje etter kl. 17.00 på lørdager og overhodet ikke skje på søndager, helligdager og høytidsdager.
Ved planlagt oppussing som medfører vesentlige støyende arbeider, særlig boring og pigging i mur og betongkonstruksjoner, skal varsles naboer i samme oppgang og tilstøtende oppganger i god tid. Varsel legges i postkassene eller henges på oppslagstavlen i oppgangen. Varsel må underskrives med kontakt-informasjon til beboer.

Ved oppussing / ombygging må man ta hensyn til blant annet følgende viktige regler:

1. **Ventilasjon**; Høye overskap som monteres på kjøkkenet, må ikke dekke ventilasjonskanaler / -luker. I så fall må kanalen forlenges / utvides til skapfront. Eksisterende kanal mellom matskap og yttervegg må ikke benyttes til kobling av kjøkkenvifte. Nedsenket himling må ikke dekke til ventilasjonsåpninger i yttervegger.
2. **Bærevegger**; Det er ikke tillatt å lage nye åpninger eller utvide eksisterende dører i bærende vegger.
3. **Akustikk / lydforhold**; Endring av gulvoppbygging – for eksempel med legging av fliser i oppholds-rom, som endrer akustiske / lydmessige forhold mellom leilighetene, er ikke tillatt. Det er også viktig å vite at nedsenket himling fast montert i taket kan forverre akustikken i egen leilighet.

Alle planlagte oppussingsarbeider (bortsett fra vanlig vedlikehold som tapetsering, maling og liknende) skal meldes skriftlig til styret / daglig leder.

Beboer er selv ansvarlig for før arbeider igangsettes, å undersøke om planlagte oppussingsarbeider kan gjennomføres ut fra bygningsmessige og andre forskrifter og / eller om godkjenning fra myndighetene må innhentes.

VEDLIKEHOLDSPLIKT

Som beboer i borettslag har du plikt til å holde boligen ved like.

Oppussing av badet skal utføres av fagfolk med "våtromssertifikat". På web-siden til Fagrådet for våtrom: www.ffv.no finnes en liste over alle godkjente bedrifter.

UNDERSØKELSESPLIKT

Ved kjøp av leilighet plikter kjøper å forsikre seg om det er blitt gjort endringer i leiligheten (eksempelvis knyttet til oppvarmingssystem, gulvoppbygging, vann/avløp, ventilasjon, mv.) som forstyrrer bygningsmessige eller tekniske forhold i blokken. Ta gjerne kontakt med Styret i Haugerud brl. hvis man er usikker. Kjøper kan bli pålagt av styret å utbedre feil/endringer på egen bekostning.

ANDELSEIERS ERSTATNINGSPLIKT

Hvis den enkelte andelseier unnlater å foreta pliktig vedlikehold, eller utfører arbeider på baderommet i strid med lov eller forskrift og det oppstår en skade, kan andelseier bli erstatningsansvarlig overfor borettslaget / skadelidende nabo. Ved mistanke om at baderommet er i strid med lov eller forskrift, kan borettslaget forlange kontroll av baderom Om andelseier ikke melder ifra om en skade innenfor rimelig tid etter skaden oppsto, eks. vannlekkasje fra kjøkken eller bad, kan andelseier bli erstatningsansvarlig overfor borettslaget / skadelidende nabo. Med rimelig tid menes senest 14 dager etter skaden ble oppdaget.

SKADER

Når skader på borettslagets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt.

LUFTING

Montering av avtrekksvifter i luftekanaler eller lufteventiler er forbudt av hensyn til balansen i blokkens ventilasjonssystem og de luktproblemer som kan oppstå. Det er kun tillatt å benytte avtrekksvifte med kullfilter på kjøkkenet. Alle lufteluker og lufteventiler i leilighetene må alltid være åpne for å unngå høy fuktighet som kan medføre helseproblem og råteskader, og disse må aldri bygges igjen eller stenges / tildekkes ved ombygging av kjøkken og andre rom, eller ved senking av tak.

God bokultur er:

- at man holder entrédøren lukket slik at matlukt ikke kommer ut i trapperommet.

BALKONGER, VINDUER

Balkongene med innglassing, brystning og lignende inngår som en del av fasaden og kan ikke males eller forandres uten tillatelse. Det er ikke tillatt å anvende annen type av / farge på solavskjerminger i front / på sidene enn det borettslaget har bestemt. Oppheng av gardiner eller markiser er ikke tillatt på balkongene. Andelseier er ansvarlig for fjerning av gammel markise når den går i stykker. Oppheng av nye markiser på fasaden er ikke tillatt. Også vindusrammer og lignende inngår som en del av fasaden og kan ikke males eller forandres uten tillatelse.

Det er ikke tillatt å mate fugler, da dette tiltrekker rotter og andre skadedyr.
Det er ikke tillatt å henge skjøteledning ut av vinduet og ned til bakken for bruk i elektrisk utstyr. Eks. for lading av el-bil eller rullestol.

Det er ikke tillatt å lagre gjenstander over balkongens brystningshøyde.
Det er ikke tillatt å bruke engangsgrill eller annen kullgrill på balkongene.

BRUK AV TRAPPEROM, GANGER OG FELLESROM

Det er ikke lov å røyke i oppgangene, i kjelleren eller i andre innvendige fellesarealer i borettslaget.
Sykler, ski, kjelker eller lignende må ikke settes i trapperom eller ganger. Fottøy, leker og lignende skal ikke settes utenfor entrèdørene. Barnevogner kan om nødvendig stå under trapp til underetasjen forutsatt at de fjernes på dagen for trappevask, men de må aldri parkeres i inngangspartiene.
Kun rullatorer / gåstoler og rullestol av mindre str. kan om nødvendig stå i inngangspartiet.

Ting som lagres i fellesrom i kjeller (tidligere bomberom) skal være merket med eiers navn. Ting som lagres i fellesrom og ikke er merket med eiers navn, kan kastes uten erstatningsplikt ovenfor eier.
Mopeder, motorsykler og scootere som settes i kjellere vil i medhold av Brannforskriftene bli fjernet uten ansvar for borettslaget.

Det er ikke tillat å oppbevare papp, klær eller annet brennbart materiale som dekk/felger til biler, mopeder, motorsykler, scootere m.m. i fellesrom i kjeller grunnet brannfare. Papp, klær, dekk/felger som lagres i fellesrom eller andre fellesområder kan kastes uten erstatningsplikt ovenfor eier.

OPPBEVARING AV BRANNFARLIG AVFALL

- Det er ikke tillat å oppbevare brannfarlig avfall i fellesrom og kjellerboder. Som brannfarlig avfall defineres avfall som kan forårsake brann eller eksplosjon.
- Mopeder, motorsykler og scootere som settes i kjellere vil i medhold av Brannforskriftene bli fjernet uten ansvar for borettslaget.

LÅSING AV DØRER

Borettslagets inngangsdører og kjellerdører skal alltid holdes låst.

LEK

Lek i kjellere og trapperom er ikke tillatt.

God bokultur er:

- at foreldre lærer sine barn til ikke å støye i oppgangene, blant annet ved selv å foregå som et godt eksempel.

RENHOLD

Trappeoppgangene vaskes av et byrå hver uke og beboerne må sørge for at det på vaskedagen ikke er noe i oppgangen som hindrer renholderne.

TV OG BREDBÅND

Feil ved borettslagets TV- og Bredbåndsignaler meldes til det selskap borettslaget til enhver tid har service-avtale med (se borettslagets nettsider for mer informasjon). Beboerne har ikke lov til å sette opp parabolantenner eller andre antenner ut av vinduer, på fasader eller på takene.

SØPPEL OG AVFALL - REGLER FOR BRUK AV CONTAINER-DAGEN

Søppel og avfall skal kastes i søppelbrønnene ute, som har separate innkastluker for papir / papp og vanlig husholdningsavfall. Husholdningsavfall skal være pakket inn og sortert i henholdsvis matavfall, plastavfall og restavfall etter gjeldende regler for Oslo kommune.

HVA KAN LEVERES PÅ CONTAINER-DAGEN ?

Det arrangeres storsøppeldag ~~3 ganger~~ 1 gang i året på den store ballplassen midt på området. Da kan du kaste storsøppel (ikke oppussingsarbeider) som du ikke får kastet i ordinær søppel til daglig. Du må selv bære ditt søppel ned til komprimatorbilen. Der vil det være folk som hjelper deg og sjekker at du har sortert søpla riktig. Har du behov for tralle til å frakte søppel, så kan dette lånes av vaktmester. Se www.haugerudborettslag for ytterligere informasjon.

Materiale etter rivning og oppussingsarbeider i leiligheten defineres IKKE som større gjenstander. Denne type materiale må den enkelte beboer selv sørge for å få kjørt bort, f.eks. ved å bestille en iSekk e.l. Når en iSekk e.l. er full skal det bestilles henting av søppelet umiddelbart. En full iSekk e.l. skal alltid fjernes før en helg eller helligdag(er). Søppel skal ikke under noen omstendigheter legges/kastes på gresset utenfor blokka. Manglende fjerning av søppel vil medføre et forsøplingsgebyr.

Et elektronikkbur for kast av småelektriske ting: data, kabler, barbermaskiner, hus-holdningsapparater som støvsuger, brødrister, kaffetrakter, tv, miksmaster, vannkoker, lamper, lampetter, radioer, stereoanlegg osv., settes ved komprimatoren (på den store plassen midt i borettslaget) på selve container-dagen, slik at denne typen avfall kan leveres der.
Fellesrom eller gangareal må aldri benyttes for lagring av avfall.

TING SOM IKKE KAN KASTES I SØPPELBRØNNENE ~~ELLER PÅ CONTAINER-DAG~~:
Glass, lysrør, komfyrer, kjølemøbler, tørketromler, maling & kjemikalier, matavfall, bildekk, oljer, impregnerte trematerialer, brann- og eksplosjonsfarlige gjenstander, og liknende ting. Større elektriske ting kan leveres gratis til butikker som selger dette. Også bildekk og -hjul kan leveres gratis der man kjøper slikt. Maling, oljer, kjemikalier leveres gratis på miljø-stasjon (på mange Esso-stasjoner) eller på renholds-etatens mottak.

Ta vare på trivsel og miljø. Ved brudd på gjeldende regelverk kan borettslagets styre innkreve en avgift av beboere som setter fra seg søppel og annet avfall på borettslagets område, containerområdet inkludert.

GARASJE- OG PARKERINGSPLASSER

Det følger enten én (1) garasje- eller én (1) parkeringsplass til hver enkelt leilighet.
Det er anledning til å bytte, men det må gis beskjed til Garasjelaget eller til Driftskontoret.
Det er ikke lov å selge eller leie ut garasje- eller parkeringsplass til utenforstående, kun til beboere i Haugerud Borettslag.

BILKJØRING OG PARKERING PÅ BORETTSLAGETS OMRÅDE

Bilkjøring skal kun skje når spesielle grunner gjør det nødvendig og da i gangfart. Stopp på snuplassene ved blokkene er kun tillatt i kort tid for nødvendig bringing og/eller henting, inntil 20 minutter.

All innkjøring til blokkene mellom kl. 22.00 og 07.00 er forbudt.

Det er kun tillatt å parkere i garasje eller på biloppstillingsplass, ikke på stikkveier og snuplasser. Parkeringsplassene må ikke benyttes som reparasjons- eller vaskeplass, eller som opplagsplass for avskiltede biler eller bilvrak av hensyn til bl.a. snømåking og rydding.
Parkering ved søppelbrønnene eller på gresset er ikke tillatt og medfører umiddelbar bøtelegging. Dette uavhengig av om kjøretøyet har fått utstedt parkeringstillatelse.

En biloppstillingsplass er beregnet kun for personbiler/MC. Alle kjøretøy skal være godt plassert mellom oppmerkede linjer slik at de ikke er til hinder for tilgang til biler på sidene. Biler som står utenfor oppmerkede parkeringsområder, vil bli bøtelagt. Står man også til hinder for annen parkering eller kjøring, kan man også risikere å bli tauet bort. Det er ikke tillatt å parkere store eller små lastebiler på en biloppstillingsplass.
Det er tillat å parkere MC (motorsykkel, scooter, moped) inne på borettslaget område forutsatt at man ikke står til hinder for annen kjøring eller utrykningskjøretøy. Parkering kan skje på asfalterte eller hellelagte plasser utenfor hovedinngangen eller ved de asfalterte plassene med hekk rundt (tidligere plasser for søppelskur). Parkering kan ikke skje på balkongsiden av blokkene, ved snuplasser, ved søppelstasjonene, ved trafostasjoner eller på gresset. Dette vil medføre umiddelbar bøtelegging.
Ved start og stopp av MC skal slikt foregår uten sjenanse for naboer som ligger og sover. Det er ikke tillatt å vinterlagre MC inne på området i vinterhalvåret slik at den står i veien får snømåking eller utrykningskjøretøy.

Det gjennomføres regelmessig parkeringskontroll i borettslaget av firmaet borettslaget til enhver tid har avtale med. Firmaet har rett til ileggelse av kontrollavgift for overtredelse av bestemmelsene. Der det er nødvendig kan det også rekvireres borttauing av kjøretøyet.

God bokultur er:

- at man også gjør sine gjester kjent med borettslagets bestemmelser for bilkjøring og parkering.

GJESTEPARKERING

Det er kun gjester som kan bruke gjesteparkeringen, den er ikke til bruk for beboernes egne biler. Det er forbudt å parkere taxi og håndverksbiler på gjesteparkeringen. Gjesteparkering kan kun skje i inntil 3 døgn av gangen, uavhengig av om bilen er f lyttet/benyttet eller ikke disse 3 dagene. Dette på bakgrunn av det begrensede antallet plasser vi har til rådighet. Om dere skal ha besøk av håndverkere som er nødt til å stå

ved blokka, eller selv har særlige behov som vil ta mer enn 20 minutter, må dere på forhånd hente parkeringstillatelse hos vaktmester/ daglig leder som legges synlig i bilen.

TØRKING, BANKING OG RISTING AV TØY

Tørkebåsene skal ikke brukes på søndager eller på offentlige høytids- og festdager. Vinduene må ikke brukes til risting, lufting eller banking av tøy eller sengeklær. Oppheng av tørkesnorer er ikke tillatt på balkongene.

GRØNTANLEGG OG BEPLANTNINGER

Småplenene ved inngangene er ikke bruksplener. De større bruksplenene og andre beplantninger må behandles fornuftig. Foreldre må påse at ingen plener ødelegges av for konsentrert lek.

Sykling på plenene er forbudt, og i det minste voksne beboere bør avstå fra å lage snarveier over plenene. Bruksplenene må skånes maksimalt når de er oppbløtte, særlig vår og høst. Ballspill skal ikke forekomme etter kl. 21.00 på borettslagets område. Ballspill er ikke tillatt på plener og stikkveier, men styret har fullmakt til å oppheve forbudet i perioder på steder ballspill ikke er for sjenerende.

DYREHOLD

Borettslaget tillater dyrehold med mindre dyret gjør skade på borettslagets eiendom eller er til vesentlig sjenanse for andre beboere. Hundehold er tillatt under forutsetning av at eieren undertegner og etterlever en spesiell erklæring. Dyr kan kreves fjernet om ikke regelverket følges.

OPPGANGSKONTAKTER

Styret søker å oppnevne oppgangskontakter i alle 59 oppganger, gjerne etter forslag fra beboerne i oppgangene. Oppgangskontaktens funksjonsperiode er 1 år. Funksjonsperioden kan forlenges. En oppgangskontakt har som hovedoppgaver:

- Melde fra til styret om mulige skader knyttet til det bygningsmessige eller utearealene, og om ordensmessige eller miljømessige problem.
- Kontrollere rett bruk av fellesrom og kjellerganger, og få fjernet ting som ikke skal være der.
- Hilse på og gjøre seg kjent med nye beboere når de har flyttet inn, og levere styrets Velkommen-brev og formidle annen viktig informasjon til de nye.
- Sammenkalle oppgangsmøte og / eller dugnad om det er interesse for felles tiltak eller behov for drøftinger.
- Være orientert om styrets behandling av viktige saker som berører oppgangen og dens beboere, og følge opp saker der styret ønsker medvirkning.
- Delta på fellesmøte mellom alle kontaktene og styret hver vår og hver høst.
- Se etter det oppgangen har / trenger av utstyr (spade, feiekost, annet).

Det skal i hver oppgang på tavla henge lapp om hvem som er oppgangskontakten.

ANDELSEIER HAR ANSVARET FOR DET ELEKTRISKE ANLEGGET I EGEN LEILIGHET

I samband med konkretisering av de nye HMS-forskriftene (Helse, Miljø og Sikkerhet), som også gjelder for borettslag og boligsameier, har Kommunal- og regionaldepartementet fastslått ansvarsforholdet for kontroll og vedlikehold av elektriske anlegg.

I brev av 13. november 2000 fra det lokale elektrisitetstilsyn er borettslaget pålagt å informere alle som flytter inn i borettslaget om følgende:

1. Styret i borettslaget har ansvaret for kontroll og vedlikehold av alle elektriske anlegg og installasjoner i borettslagets fellesarealer, og fram til hovedsikring i andelseiers sikringsskap.
2. Andelseier har det samme ansvaret for kontroll og vedlikehold av sikringsskapet og det elektriske anlegget inne i sin leilighet som en eier av en enebolig.

Porttelefon er også å anse som en del av det elektriske anlegget i en leilighet.

Det er altså *ikke* borettslaget / styret som har ansvaret for det elektriske anlegget inne i leilighetene. Styrets ansvar i denne sammenheng er kun å gjøre andelseier kjent med hans / hennes plikter, hvilket gjøres for nye andelseiere gjennom Husordensreglene.

SENTRALVARMEANLEGG I HAUGERUD BORETTSLAG

Arbeider på varmeanlegget i leilighetene (radiatorer og rørsystem) skal i utgangspunktet kun foretas av et rørleggerfirma som har rammeavtale med borettslaget og som kjenner anlegget. Oppstår det lekkasjer på anlegget, må vaktmester straks kontaktes.

Unntak fra regelen over godkjennes kun for leiligheter i underetasje og i 4. etasje med behov for oppussing av bad som innebærer demontering og remontering av eksisterende radiator. Slikt arbeid har ved flere anledninger tidligere medført skader og unødig merarbeid for borettslaget. En forutsetning for at andelseier kan benytte et annet autorisert VVS-firma enn det borettslaget har avtale med, er derfor at andelseier sørger for at firmaet varsler borettslagets vaktmester før arbeidet settes i gang.

Det er ikke tillatt å endre på rørsystem som går igjennom leilighetene, da dette kan medføre at leilighet over eller under mister sin varme. Skulle slike forhold avdekkes, vil andelseier være forpliktet til å sette rør-system tilbake til sin opprinnelige

BRANN

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn ble det i 1990 vedtatt at alle boliger skal ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseier som har ansvaret for å kontrollere at utstyret er i orden.
Utstyr har blitt delt ut til alle leiligheter. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.
Dersom utstyret mangler i leiligheten, er det andelseiers ansvar å fremskaffe nytt utstyr og vedlikeholde dette. Samme forpliktelser gjelder ved eierskifte.

Borettslaget har utlevert/montert husbrannslange og 2 røykvarslere i alle boenheter.

- All varsling om kontroll av brannvernutstyr skal skje til den enkelte beboer i slutten av november hvert år. Den offisielle batteribyttedagen er 1. desember
- Det er bruker som har ansvar for vedlikeholdet av brannvernutstyr. Den enkelte beboer skal varsles om dette i form av husordensregler, vedtekter, infoskriv og websiden til borettslaget.
- Borettslaget skal varsle beboere om batteribytte og kontroll av røykvarsler via infoskriv i postkassene og på websiden til borettslaget.
- Borettslaget skal varsle beboerne om kontroll/vedlikehold av brannslange og evt. brannslokkeapparater som måtte befinne seg i den enkelte leilighet via infoskriv i postkassene eller på websiden til borettslaget.
- Borettslaget varsler beboere om rydding i fellesrom/kjellerrom jevnlig for å unngå brannfare og andre uheldige situasjoner ved forsøpling.
- Branninstruks henger på oppslagstavlen i alle oppganger.

PARKERINGSBESTEMMELSER FOR HAUGERUD BORETTSLAG:

1. PARKERINGSKONTROLL.

Kontrollen skjer i tråd med husordensreglene og generalforsamlingsvedtak med det gjeldende firma borettslaget har avtale med. Ved overtredelse skal firmaet ilegge kontrollavgift. Reglene er som følger:

1. En bil som bryter reglene og fra før er ilagt 3 kontrollavgifter som ikke er betalt, blir borttauet for eiers regning og risiko uten varsel. Det samme skjer om en bil parkeres slik at den er til hinder for den generelle fremkommelighet i borettslaget.
2. Det gjennomføres parkeringskontroll også hver natt, bl.a. for å redusere problemet med taxier og andre biler som kjører ulovlig inn til blokkene på natten, og ofte står der i lang tid med motoren på til stor sjenanse for folk som skal sove.
3. Alle biler som benyttes til kontroll, skal være merket med godt synlig logo for det gjeldene firma borettslaget har avtale med, og kontrollørene skal bære uniform.
4. Det tas bilde med tidskamera av biler både ved første gangs observasjon og ved ileggelse av avgift, slik at kontrollavgifter skal kunne dokumenteres ved klagesaker.
5. Klage på ilagt kontrollavgift skal alltid skje til det gjeldende firma borettslaget har avtale med - ikke til styret. Kun begrunnede klager på klagebehandlingen kan i ettertid tas opp med styret / daglig leder.

2. GJESTEPARKERING I HAUGERUD BORETTSLAG.

Det er kun gjester som kan bruke gjesteparkeringen, den er ikke til bruk for beboernes egne biler. Det er forbudt å parkere taxi og håndverksbiler på gjesteparkeringen. Gjesteparkering kan kun skje i inntil 3 døgn av gangen, uavhengig av om bilen er flyttet/benyttet eller ikke disse 3 dagene. Dette på bakgrunn av det begrensede antallet plasser vi har til rådighet.

Biler som benytter gjesteparkeringen, blir sjekket og logget. Overtredelse av 3-dagers-regelen uten dispensasjon eller parkering av bil som tilhører personer med bopel i borettslaget, gir kontrollavgift.

På biloppstillingsplassene / snuplassene ved blokkene kan biler som tidligere stå i *inntil 20 minutter* for levering / henting. Beboere som skal ha besøk av håndverkere som er nødt til å stå ved blokka eller selv har særlige behov som vil ta mer enn 20 minutter, må *på forhånd* hente hos vaktmester / daglig leder en særlig parkeringstillatelse som legges synlig i bilen.

3. HUSORDENSREGLENE SIER OM BILKJØRING OG PARKERING:

Bilkjøring skal kun skje når spesielle grunner gjør det nødvendig og da i gangfart. Stopp på snuplassene ved blokkene er kun tillatt i kort tid for nødvendig bringing og/eller henting, inntil 20 minutter. Parkering ved søppelbrønnene eller på gresset er ikke tillatt og medfører umiddelbar bøtelegging. Dette uavhengig av om kjøretøyet har fått utstedt parkeringstillatelse.
All innkjøring til blokkene mellom kl. 22.00 og 07.00 er forbudt.

Det er kun tillatt å parkere i garasje eller på biloppstillingsplass, ikke på stikkveier og snuplasser. Parkeringsplassene må ikke benyttes som reparasjons- eller vaskeplass, eller som opplagsplass for avskiltede biler eller bilvrak av hensyn til bl.a. snømåking og rydding.

En biloppstillingsplass er beregnet kun for personbiler/MC. Alle kjøretøy skal være godt plassert mellom oppmerkede linjer slik at de ikke er til hinder for tilgang til biler på sidene. Biler som står utenfor oppmerkede parkeringsområder, vil bli bøtelagt. Står man også til hinder for annen parkering eller kjøring, kan man også risikere å bli tauet bort. Det er ikke tillatt å parkere store eller små lastebiler på en biloppstillingsplass.

Det er tillat å parkere MC (motorsykkel, scooter, moped) inne på borettslaget område forutsatt at man ikke står til hinder for annen kjøring eller utrykningskjøretøy. Parkering kan skje på asfalterte eller hellelagte plasser utenfor hovedinngangen eller ved de asfalterte plassene med hekk rundt (tidligere plasser for søppelskur). Parkering kan ikke skje på balkongsiden av blokkene, ved snuplasser, ved søppelstasjonene, ved trafostasjoner eller på gresset. Dette vil medføre umiddelbar bøtelegging.
Ved start og stopp av MC skal slikt foregår uten sjenanse for naboer som ligger og sover. Det er ikke tillatt å vinterlagre MC inne på området i vinterhalvåret slik at den står i veien får snømåking eller utrykningskjøretøy.

Det gjennomføres regelmessig parkeringskontroll i borettslaget av firmaet borettslaget til enhver tid har avtale med. Firmaet har rett til ileggelse av kontrollavgift for overtredelse av bestemmelsene. Der det er nødvendig kan det også rekvireres borttauing av kjøretøyet.

God bokultur er:
- at man også gjør sine gjester kjent med borettslagets bestemmelser for bilkjøring og parkering.

Vedtekter

for Haugerud Borettslag, org nr. 948512823
vedtatt på ordinær generalforsamling den 30. mai 2006
senere endret på generalforsamling 6. mai 2010, 21. mai 2013, 26. mai 2015,
24. mai 2016, 24.mai 2018, 25. juni 2020, 28. mai 2021 og 3. juni 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Haugerud Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 12 - tolv - av andelene.

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

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) En andelseier har krav på en biloppstillingsplass eller en garasje til sin bolig. En biloppstillingsplass tildeles av borettslaget om det ikke medfølger garasje med boligen.

(5) Det er kun tillatt å eie en garasje eller en biloppstillingsplass pr. andelseier/bolig.

(6) Det er ikke tillatt å eie en garasje med mindre man bor i borettslaget.

(7) Hvis en andelseier ikke har solgt sin garasje før vedkommende flytter ut av borettslaget, vil garasjen automatisk bli overført til ny andelseier, kjøper av boligen.

(8) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året, styret skal orienteres.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

(9) Beboer må etter gjeldende praksis dekke egenandel for skader som er skjedd på områder hvor beboer har vedlikeholdsansvar iht. vedtektene, f.eks. ved feil på elektriske apparater og installasjoner inne i leiligheten mv., og uansett dersom vedkommende har opptrådt uaktsomt.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 høyst 4 andre medlemmer med inntil minimum 2 og maksimum 4 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

Haugerudveien 12

Nabolaget Haugerud - vurdert av 75 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Trosterud skole (1-7 kl.) 398 elever, 20 klasser	8 min 0.6 km
Tveita skole (1-7 kl.) 187 elever, 9 klasser	15 min 1.3 km
Lutvann skole (1-7 kl.) 297 elever, 17 klasser	17 min 1.4 km
Trasop skole (1-7 kl.) 548 elever, 21 klasser	22 min 1.7 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 416 elever, 32 klasser	8 min 0.6 km
Hellerud videregående skole 600 elever	14 min 1.2 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	7 min 4.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Haugerudveien Linje 2N, FB10, 69, 79	3 min 0.3 km
Haugerud Linje 2	7 min 0.6 km
Bryn stasjon Linje L1	8 min 3.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 10.1 km
Oslo Gardermoen	30 min

BARNEHAGER

Stjernemyra barnehage (1-5 år) 47 barn	3 min 0.2 km
Haugerud Sentrum barnehage (1-6 år... 72 barn	6 min 0.5 km
Solfjellet barnehage (1-5 år) 49 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hellerudveien	4 min
Rema 1000 Hellerud	7 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

Haugerud Senter	7 min
Vitusapotek Tveita senter	13 min
Tveita Vinmonopol	13 min

SPORT

Haugerudtunet sandvolleyball/baske...	4 min
Solfjellet ballplass	6 min
SATS Hellerud	7 min
Fresh Fitness Haugerud	6 min

«Det er bra nabolag for familier med barn»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

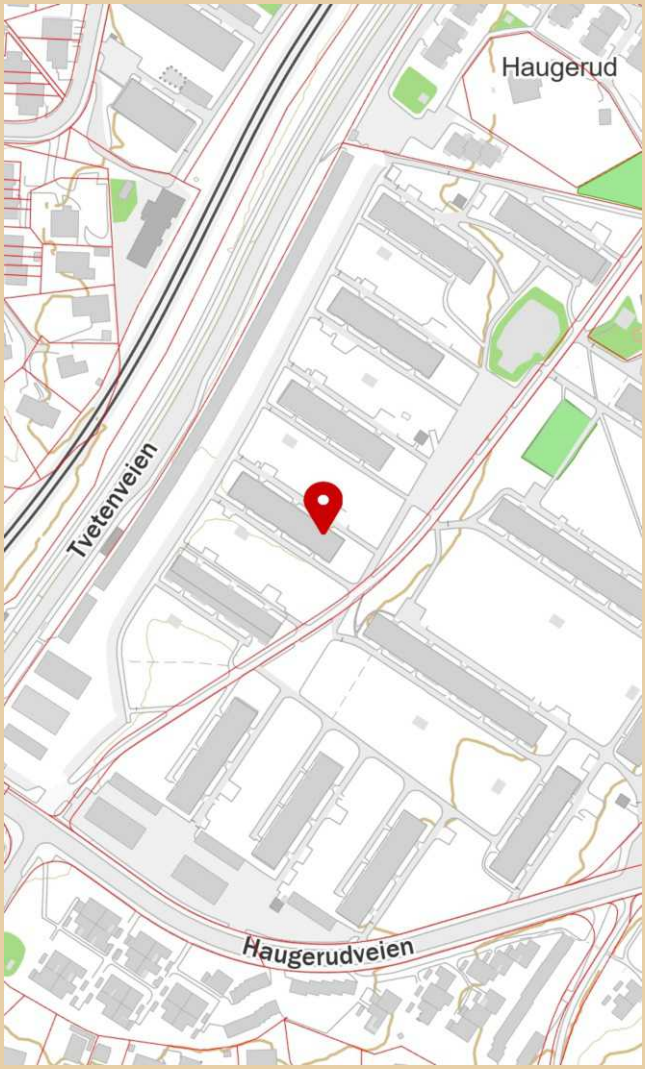
Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

Støynivået
Lite støynivå 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Daniel Tran
HAUGERUDVEIEN 12

Dato: 04.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531845
9173790

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.141 BNR. 101

Vi viser til bestilling av 20260501 for HAUGERUDVEIEN 12.

GNR. 141 BNR. 101

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.10.1967.

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

97917 m²

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

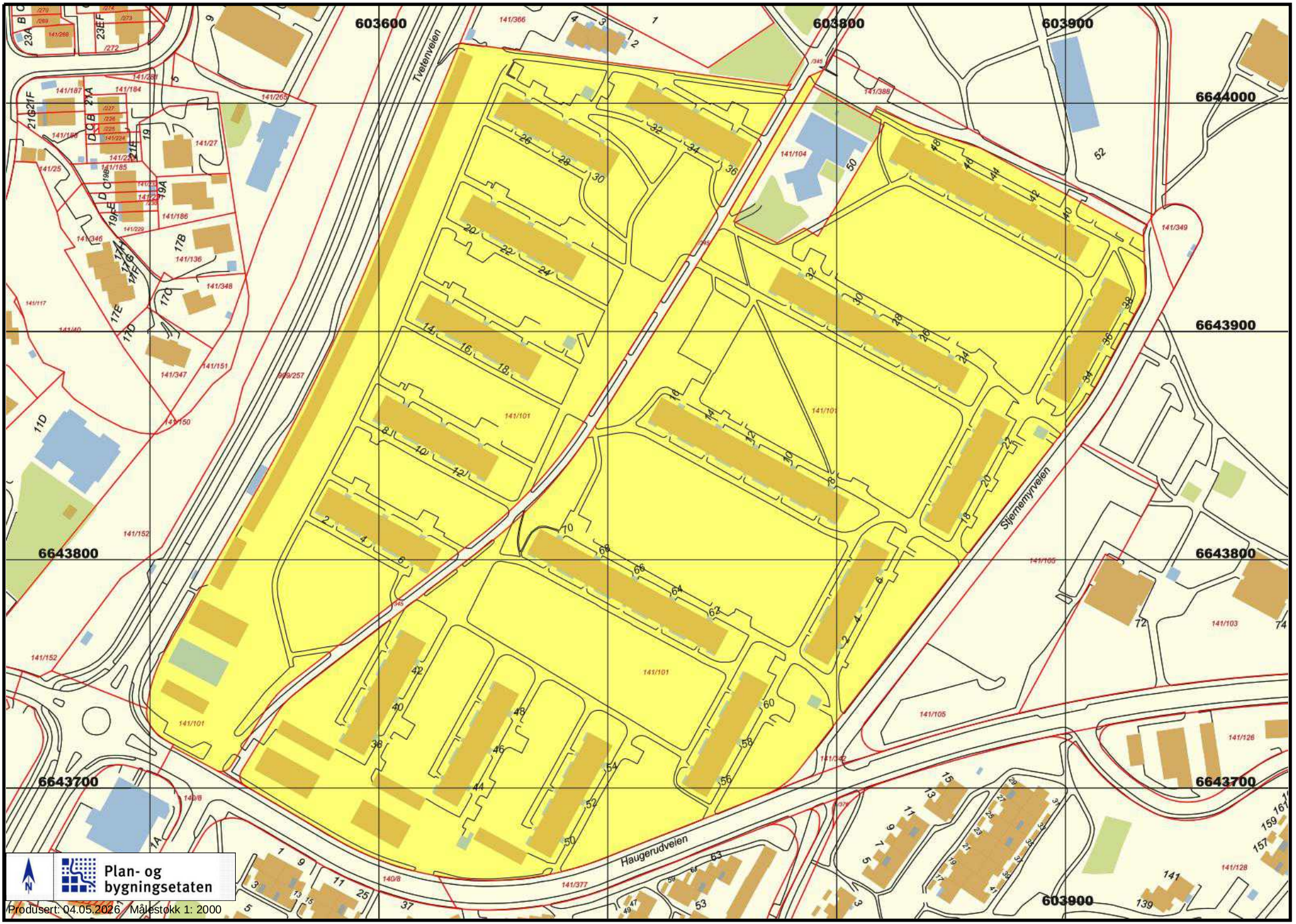
Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



Plan- og bygningsetaten

Produsert: 04.05.2026 Målestokk 1: 2000

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

K.E. Larsson AS
Postboks 5284 Majorstua
0303 OSLO

Dato: 20 JUNI 2000

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199908038-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Berit Solbrækken | Arkivkode:

Byggeplass:	HAUGERUDVEIEN 8,10,12	Eiendom:	141/101//
Tiltakshaver:	Turid Eriksrud	Adresse:	Haugerudveien 22, 0674 OSLO
Søker:	K.E. Larsson AS	Adresse:	Postboks 5284 Majorstua, 0303 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter følgende endringer av eksisterende boligblokk i 4 etg. og underetg.:
Utvidelse på BRA 1,2 kvm av 3 inngangspartier i 1. etg. Samlet BRA tilbygg 3,6 kvm.
Ny dør og fast sidefelt i 3 inngangspartier i underetg.
Nye innglassede balkonger, hver balkong utvides fra 5,6 kvm til 7,2 kvm. Totalt areal for balkonger 216 kvm.
Eksisterende balkonger og trapper ved innganger rives.
Boligblokken er en av 17 blokker på Haugerud som omfattes av tilsvarende søknader.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og b og 95 nr 1 godkjennes søknaden; vedlagt tegning nr. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 og 10, situasjonskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 29.05.2000 og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Det er ikke dispensasjonsforhold knyttet til søknaden.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad
Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:
Søknaden omfatter følgende endringer av eksisterende boligblokk i 4 etg. og underetg.:

> Utvidelse av 3 inngangspartier i 1. etg, hver med BRA 1,2 kvm. Samlet BRA for utvidelse 3,6 kvm.
> Ny dør og fast sidefelt i 3 inngangspartier i underetg.
> Nye, innglassede balkonger, hver balkong utvides fra 5,6 kvm til 7,2 kvm. Søknaden medfører at balkongenes dybde utvides fra 1,1m til 2m. Totalt areal for de nye balkongene (30 x 7,2 kvm) er på BRA 216 kvm.

Tiltaket medfører nedskjæring av eksisterende balkongdekker, demontering av betong brystninger og riving av utvendige trapper.
Nye balkongbrystninger skal utføres som en lett, platekledd konstruksjon med toppfelt i herdet glass innsatt i lakkerte aluminiumsprofiler. Tett brystning skal kles innvendig med trepanel. Innglassing er forutsatt utført i herdet glass med lakkerte aluminiumsprofiler uten vertikale sprosser. Utkragede betongdekker bæres av skråstag skult i brystning og boltet til balkongenes sidevegger.

Boligblokken er en av 17 blokker på Haugerud som omfattes av tilsvarende søknader. BRA for hele eiendommen er oppgitt til 55.210 kvm inkl. tilbygg og u-grad til 0.5, tilnærmet uendret.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen omfattes av "Reguleringsplan for Haugerud, gnr. 141, samt deler av Hellerud gnr. 143 og Tveten gnr. 140", S-1137. Reguleringsplan- og bebyggelsesplan ble vedtatt 17.02.65. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med maks tillatt u-grad på 0,5.

Byggetomten:
Eiendommen er relativt flat. Tiltaket medfører ikke endrede avkjørselsforhold.

Estetiske krav:
Boligblokkens yttervegger er utført i fuget tegl med underetasje i pusset betong. Eksisterende balkongbrystninger er i betong og utformet som horisontale skiver. Balkongene er dels inntrukket i bygningkroppen og dels utkraget fra yttervegg.

Balkongenes utvidelse til 2m's dybde er iht Plan- og bygningsetatens anbefaling. Den omsøkte innglassing av balkongene vil endre byggets karakter og formutrykk. Plan- og bygningsetaten finner likevel at tiltaket tilfredsstiller rimelige estetiske krav stilt i pbls § 74.2.

Materialbruk i nye inngangspartier er tilsvarende som i bygget forøvrig. Tilbyggene vil derfor ikke endre byggets helhetsutrykk.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen for tilbygg (nye inngangspartier) definert som: ok sokkel som for ok sokkel for eksisterende bygg.
Tilbyggene må plassere i følge godkjent situasjonskart i følge fastsatt kotehøyde.

Ansvar og kontroll:.

Det søkes om ansvarsrett for to foretak for fagområdet PRO/KPR 220, bygningsteknisk prosjektering.
Nye søknader om ansvarsrett med nødvendig bruk av underkoder slik at ansvarområdene er klart definert og ny oppgave over prosjekteringsansvar må sendes inn for godkjenning.

Ny kontrollplan for prosjektering med følgende endringer må innsendes:
Under godkjenningsområdet PRO/KPR 210, bygningsutforming, må det henvises til detaljtegninger av balkongutforming.
Nødvendige underkoder for fagområdet bygningsteknisk prosjektering som samsvarer med nye søknader om ansvarsrett må oppgis i kontrollplan for prosjektering.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger ikke protest/bemerkninger til søknaden.

Dispensasjoner:

Det er ikke dispensasjonsforhold knyttet til søknaden.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Det forutsettes at solavkjerming inngår i løsningen og at nye balkonger innspennes i eksisterende konstruksjoner og bygges uten understøttelse til terreng.

Tiltaket er i samsvar med den vedtatt regulerings- og bebyggelsesplan.

Avfall:

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om forurensningsgebyr:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Dokumentasjon i samsvar med Forskrift om saksbehandling og kontroll §§ 14 og 15 må være innsendt og godkjent.

2. Avfallsplan for behandling av bygnings- og rivingsavfall må innsendes for godkjenning.

Klageadgang:

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad

Rolf Holmboe
Seksjonsleder

Berit Solbrækken
Saksbehandler

Kopi til:

Tiltakshaver

Vedlegg:

Godkjent søknad om ansvarsrett
Godkjente tegninger og sit kart.
Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

K.E. Larsson AS
Postboks 5284 Majorstua
0303 OSLO

Dato: 14 FEB. 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199908038-7 Saksbeh: Berit Solbrækken | Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	HAUGERUDVEIEN 8, 10, 12	Eiendom:	141/101/0/0
Tiltakshaver:	Turid Eriksrud	Adresse:	Haugerudveien 22, 0674 OSLO
Søker:	K.E. Larsson AS	Adresse:	Postboks 5284 Majorstua, 0303 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 05.01.2001 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 20.06.2000 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder HELE ARBEIDET.

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett. Foretaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov , forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Søknaden:
Søknaden omfatter nye innglassede balkonger og utvidelse av inngangsparti. BRA = 220 m2.

Kontroll av utførelse
Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.

Ferdigstillelse
Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse skal, sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsretter alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad

for Karen Marie Glad Visnes
seksjonsleder

Berit Solbrækken
saksbehandler

Vedlegg: Godkjente kontrollplaner
Godkjente ansvarsretter.
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

K.E. Larsson AS
Postboks 5284 Majorstua
0303 OSLO

Dato: 15 AUG. 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199908038-11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Cristina Vernhardsson	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAUGERUDVEIEN 8, 10, 12	Eiendom:	141/101/0/0
Tiltakshaver:	Turid Eriksrud	Adresse:	Haugerudveien 22, 0674 OSLO
Søker:	K.E. Larsson AS	Adresse:	Postboks 5284 Majorstua, 0303 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

for Hans Hermansen
Overing.

Cristina Vernhardsson
saksbehandler

Kopi til:
Turid Eriksrud
Haugerudveien 22, 0674 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III *41 72 00

Approbasjon. **Ark 1**

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
141/61 Bl.5 Felt B.2, Haugerud.	64/1264	8-9-10-11-12-13-~~1-2-3-4-5-6-7-~~14
Arbeidets art: Boligblokk.	Innlevert: 24/4-64	
Bygningens art:		
Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag, Torvgaten 17.		
Byggemelder: Ark.ne Rinnan & Tveten, Blindernveien 40.		

Dato 11/2-65

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Kravene ibygningsrådets vedtak av 20/1-65 må fölges.
Vedtaket lyder:
" Oslo bygningsråd godkjenner de 17 boligblokker som vist på de sist innkomne tegninger på följende vilkår og på de betingelser som stilles av bygningssjefen i forbindelse med approbasjonen:

1. Kravene i helserådets og brannvesenets uttalelser av 28/10 og 4-11-64 må fölges. Bygningsrådet vil dog ikke motsette seg balkongframspring som vist på tegningene.
   Det må redegjöres nærmere for rulling og törking av töy.

2. Direkte inngang fra gang til kjökken i kjellerleiligheter anses uheldig og kan ikke godkjennes. Rådet imöteser en bedre lösning

3. I henhold til brannvesenets uttalelse og bygningsvedtektens § 114,5 anser bygningsrådet ikke bygningene som trebygninger selv om ytterveggene ikke i sin helhet er av brannfaste materialer. Synlig tre i ytterveggene må ikke forekomme.

4. Ventilasjonsanlegget må være anmeldt og godkjent för 1.etasjes gulv stöpes.

5. Fyrhus og parkeringshus må anmeldes særskilt og må være ferdigbygget för innflytningstillatelse kan gis.

6. Spörsmålet vedrörende söppelrommets plassering må tas opp med renholdsverket."

Punkt 2 i rådets vedtak gjelder bare de blokker som har kjellerleiligheter.
Vinduene må på enhver måte kunne pusses farefritt.
Det vises til byplankontorets påtegning av 7/11-64 på kartet.

Fortsettes

B. 16-A. 5000. 1362/62. R. A. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III * 41 72 00

Approbasjon. **Ark 2**

8-9-10-11-12-13-14

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
141/61 bl.5.felt E 2. Haugerud.	64/1264	~~1-2-3-4-5-6-7~~

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene I-V

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— 5-6-7-17-20

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [X] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [X] F. ventilasjonsanlegget være godkjent. för 1.etg. gulv støpes. im. 66/195
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [X] H. ~~Korrigert kjellerplan hvor det~~ er ~~leiligheter, må innsendes.~~
- [X] I. Redegjörelse for rulling og törking av töy være godkjent.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A.Gjerstad
bem.

Finn Giertsen.

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

B. 16-A. 5000. 1361/62. R. A. —

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på omstående side.)

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

VII. Før ferdigattest meddeles skal det innsendes film i format 13 x 18 cm med lesekopier i A 4 av korrekte tegninger.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravnings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før gravning i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst **1 m.**
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1
OVe/BR

KOPI

Oslo, den 15.6.70

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr 141 bnr 61 Haugerud. Vei 2640 nr. 8-10-12. Bl. 5 Felt E 2.

Journalnr.
64/1264

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
30.4.68

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.

Byggemelder
Ark.ne Rinnan og Tveten, Blindernvn. 40, Oslo 3.

Ansvarshavende
Murmester Ola Nafstad, Økernvn. 9, Oslo 6.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

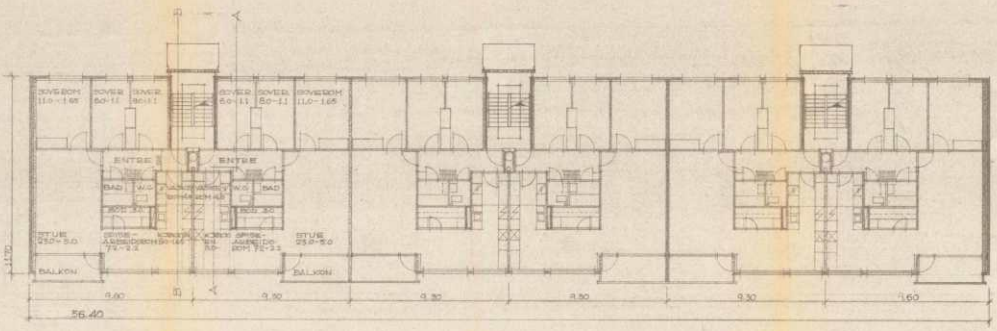
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

O.Ve

Distriktsingeniør
Olav Vevle.

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tilaltelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

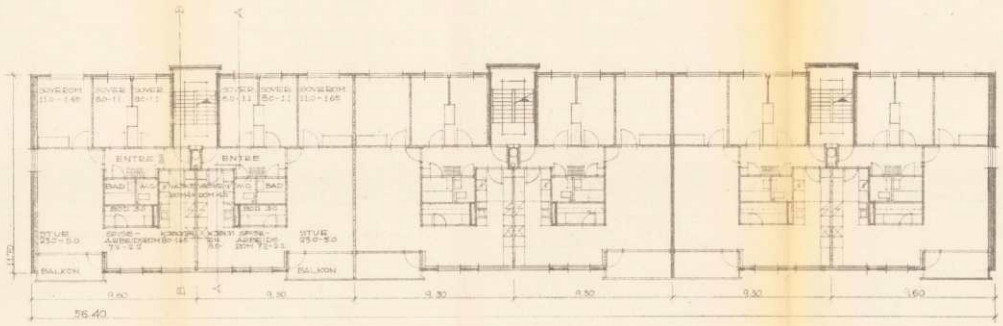
318. 4000. ANDVORD - 20946/69. I



3

FELT E2
BLOKK 5

HAUGERUD	OBOS
TEGN. NR. PR. VEI 61	
PLANSJEFLAN	352/113
SKAL 1:100 DATO 24.04	
SIGNATUR OG TEKNISK ANSVARLIG	

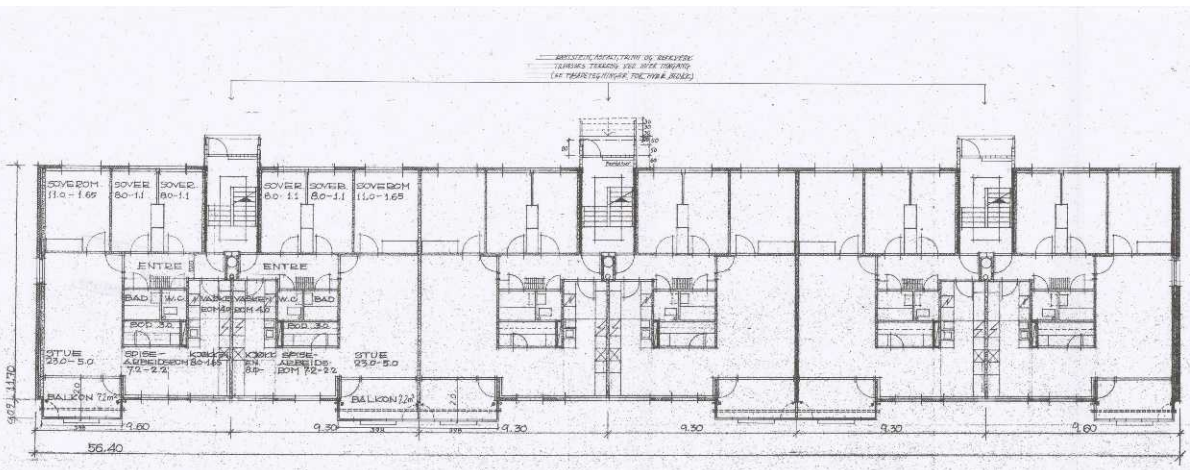


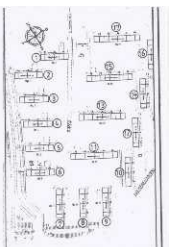
OSLO BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
-9 OKT

10

FELT E2
BLOKK 5

HAUGERUD
ETASJEPLAN





BL. NR	HAUKERUD VN.	BL. NR	STRANDTRYN.
X 1	32,34,36	X 13	2,4,6
X 2	26,28,30	14	8,10,12,14,16
X 3	20,22,24	X 15	18,20,22
X 4	14,16,18	16	24,26,28,30,32
X 5	8,10,12	X 17	34,36,38
X 6	2,4,6	18	40,42,44,46,48
X 7	38,40,42		
X 8	44,46,48		
X 9	50,52,54		
X 10	56,58,60		
11	62,64,66,68,70		

REV.	DATO	REV. OMFATTER	SIGN.
A	15.08.97	Leilighet nytt leg. plan	KT/ZORRO

PROSJEKTERT: HAUGERUD BORETTSLAG
PROSJEKT: NYE BALKONGER/INNGANGSPARTIER
INNHOLD: 8
KVARTALSPLAN
DATO: 05.07.99 M.EL. 1:100
TEGN. KVERV. K11
TEGN. NR. 388-114 REV. A

SIV. ARKITEKTER MNAL NFA MFF
K.E. LARSSON A.S

Oslo

S-5142

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Vedtaksdato: 04.03.2022
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201915152
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 14 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

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

Detaljregulering for gnr./bnr. 78/1, m.fl.

12 kart merket UTI-201915152 Alternativ 1-4 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 1 og 13 kart merket UTI-201915152-2 Alternativ 2 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 2.

Planens hensikt

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging og drift av forsterket overordnet infrastruktur for vannforsyning med tilknytning til eksisterende anlegg.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann innenfor de permanente regulerte dagsoner med formål, vannforsyningsanlegg, energianlegg, veg, kjøreveg, annen veggrunn grøntareal, skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for kort intenst regn er definert i «Klimaprofil for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

For støy i anleggsfasen skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift, tabell 1 benyttes. Statlig veileder M-2061 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442 (2021), tabell 5. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

For følgende anlegg- og riggområder tillates ikke anleggsdrift, inkludert inn-/uttransport, i dagen mellom kl. 23 00 og 07 00 eller på søndager eller helligdager: Oset (felt #1), Disen (felt #2), Bjølsen (felt #3), Trosterud (felt #5, 6, 7) og Haugerud (felt #8).

For Oset (felt #1) gjelder unntak fra begrensningene for kritiske støttefunksjoner for tunneldriving, som for eksempel servicelaster og maskintransport mellom tunnel og verkstedtelt, inn-/uttransport av innsatsmidler til tunneldriving som ikke kan lagres lokalt, som sprøytebetong til fjellsikring, sprengstoff og personaltransport.

Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriftens §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriftens § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene.

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.

b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.

c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.

d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.

e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442 (2021).

f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

Dispensasjon og godkjenning fra Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse for de arbeidene som ikke overholder støykravene i den enkelte dagsone. Dispensasjon for eventuelle aktiviteter som overskrider grenseverdier som ikke er kjent ved søknad om igangsettingstillatelse skal omsøkes under anleggsfasen.

Vibrasjoner

For vibrasjoner skal grenseverdier i NS8141 legges til grunn. For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i

sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For eventuell støy i driftsfasen skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 (2021), tabell 2, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg med tilhørende anlegg- og riggområde innsendes utomhus-/landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som utomhusareal i endelig situasjon etter avsluttet anleggsfase. Planen skal vise: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvannshåndtering og snølagring, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende trær som skal beholdes eller felles, samt nye trær som skal plantes, øvrig beplantning og grønne vegetasjonsflater. I den grad ett eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte dagsoner skal dette redegjøres for.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhus-/landskapsplan med tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen. Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal ved søknad om rammetillatelse redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser.

b) Plassering og arealbehov for anlegg- og riggområder, plassering av masser, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.

c) Plan for trafikkavvikling. Avkjørsler, kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom anlegg- og riggområdet skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet skal kartfestes.

d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.

e) Tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.

f) Sikringstiltak for eksisterende vassdrag herunder flom, terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen. Tiltakene skal vises på kart.

g) Hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

h) Håndtering av forurensning av grunn med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.

j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.

k) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann, herunder tunneldrivevann.

l) Behov for skjerming av innsyn og eventuelle skjermingstiltak i anlegg- og riggområder med en varighet på over to år.

m) Geoteknisk vurdering av lokalstabilitet på anlegg- og riggområdet herunder tettestrategi for tunneldriving og rutiner for overvåking av grunnvann.

n) Plan for kommunikasjon. Det skal i områder med langvarig anleggsarbeid etableres dialoggruppe med et utvalg representanter for berørte naboer. Det skal opprettes kontaktperson(er) knyttet til alle bydelene.

Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal senest ved søknad om igangsettingstillatelse redegjøre for:

o) Håndtering av støy herunder støy fra tunnelvifter, strukturlyd, vibrasjoner, nedfallsstøv/sprengingsgasser med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

p) Beredskapsplan for håndtering av uventet, eksisterende grunnforurensning i de delene av planområdet det er risiko for det.

q) Beredskapsplan for håndtering av utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene i anlegg- og riggområder som drenerer til Akerselva eller Alna.

I den grad et eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte anlegg- og riggområder skal dette redegjøres for.

Plan for nødvendige trafikksikkerhetstiltak etter pkt. 1.4.2 d skal forelegges de aktuelle bydeler, Alna, Sagene og Nordre Aker.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåkning av dette. Tiltak som beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg skal det foreligge plan for eventuelle nødvendige midlertidige og permanente støyskjermingstiltak, med mindre det er søkt eller gitt dispensasjon fra grenseverdier for støy, jf. punkt 1.3.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på jernbaneinfrastruktur som følge av tunnel-/berganlegget, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Bane NOR for uttalelse. Vurderingen skal være basert på tilgjengelig grunnlag på søknadstidspunktet og oppdateres etter behov, etter hvert som nye måledata foreligger.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på E6 ved Stubberud og Trosterud, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Statens vegvesen for uttalelse.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for permanent omlegging av turvei langs østsiden av Akerselva på Bjølsen skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nytt fortau langs sørsiden av Verkseier Furulunds vei på Stubberud skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten, Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS, Statens vegvesen, Statnett SF og andre offentlige infrastruktureiere i den grad tiltaket berører deres forvaltningsinteresser.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nye vannforsyningsanlegg i felt A4 (Stubberud) og A5 (Trosterud) skal det foreligge godkjenning fra Statens vegvesen på de deler av utomhus-/landskapsplan og plan for rigg- og anleggsområdet og anleggsfasen som omhandler Statens vegvesens veigrunn, jf. 1.4.1 og 1.4.2.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A7 kan det etableres tunneler og bergrom med tilhørende tiltak for vannforsyning og tilhørende funksjoner. Det tillates også permanent og midlertidig omlegging av avløpsledninger.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

I felt E kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for overføring av energi og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt E er inntil %-BYA= 50.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart.

2.2.1.4 Høyder

Maksimal høyde skal ikke overstige tilsvarende høyde på eksisterende bygning innenfor feltet.

2.2.2 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5, A6 (Disen, Bjølsen, Stubberud, Trosterud, Haugerud)

2.2.2.1 Arealbruk

I felt A1-A4 og A6 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner, herunder atkomstvei. I felt A6 tillates energianlegg.

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor formålsgrense angitt på plankart. Der det ikke er angitt byggegrense går byggegrensen i formålsgrensen.

2.2.2.4 Høyder
Felt A1 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +140,5.

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +87,5.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +107. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A5 (Trosterud)

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +138. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +212,5.

2.2.2.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1-A6 skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming og materialer og være tilpasset eksisterende bebyggelse. Tekniske installasjoner som ventilasjon skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Reflekterende takflater tillates ikke. Bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utomhusarealet skal ha god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon.

I felt A1 og A2 (Disen) skal teglstein benyttes som hovedfasademateriale. I felt A3 (Bjølsen) skal tegl eller betong benyttes som hovedfasademateriale. I felt A5 (Trosterud) tillates plater av høy kvalitet på portalen.

I felt A1 og A2 (Disen) samt A3 (Bjølsen) skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge uttalelse fra Byantikvaren om utformingen.

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst
Felt A2 (Disen)

Atkomst til felt A1 og A2 er fra Grefsenveien via eksisterende gangvei mellom Grefsenveien og Kjelsåsveien.

Felt A3 (Bjølsen)

Atkomst til felt A3 er fra Lillogata og via eksisterende turvei sør for Lillogata 8-12.

Felt A4 (Stubberud)

Avkjørsel til rømningsvei felt A4 er fra Verkseier Furulunds vei som angitt med avkjørselspil på plankart. Atkomst er via utomhusareal på Verkseier Furulunds vei 5. Atkomsten til rømningsveien tillates kun brukt ved vedlikehold og utrykning.

Felt A5 (Trosterud)

Atkomst til felt A5 er fra Tvetenveien via felt KV2 og _KV1.

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 2

3.1.1 Kjøreveg, felt KV1, _KV2, _KV3 (Trosterud, Haugerud)

3.1.1.1 Arealbruk
I felt KV1, _KV2 og _KV3 tillates etablert anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke.

Felt _KV2 er felles for gnr./bnr. 116/91, 142/26, 142/72, 142/73 og senere utskilte eiendommer.

Felt _KV3 er felles for gnr./bnr. 167/130, 167/131, 167/133, 167/134, 167/135, 167/136, 167/137, 167/138, 167/139, 167/140, 167/203, 167/216, 167/217, 167/220, 167/253 og senere utskilte eiendommer.

3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

I felt _SF skal det etableres fortau. Fortauet skal utføres med fast dekke og i henhold til gatenormal for Oslo. Fortauet skal være offentlig.

3.1.3 Annen veigrunn – grøntareal, felt VG1, VG2, VG3 (Stubberud, Trosterud)

3.1.3.1 Arealbruk

I felt _VG1, VG2 og VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til veiformålet, herunder støttemurer, belysning, rekkverk og overvannshåndtering. Fyllinger regulert som annen veigrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

I felt F skal det anlegges friområde. Friområdet skal være offentlig.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5 Sikrings-, støy-, fare- og båndleggingssoner (pbl. § 11-8 a og d)

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

Hensynssonen omfatter sikringssone pluss kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssone H190 1-3 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) skal fortsatt gjelde med mindre noe annet fremgår av denne planen.

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av lokalstabilitet for området.

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av hvordan tiltaket påvirker stabiliteten for området. (Jfr. TEK 17 § 7-3)

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsen)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsen)

Hensynssone omfatter kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

Alt anleggsarbeid og andre tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1–8 Midlertidige anlegg- og riggområder

Innenfor felt #1–8 er det tillatt med anlegg- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Anlegg- og riggområder er midlertidige og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, sedimenteringsbasseng for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer,

støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. Urenset vann fra anlegg- og riggområder tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Avkjørsler til og fra anlegg- og riggområder er ikke angitt på plankart og angis på plan for anlegg- og riggområder, jf. punkt 1.4.2.

Innenfor felt #4 (Stubberud) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som skader E6 (veianlegget, inkludert konstruksjoner), eller påvirker sikkerhet for E6 (veianlegget eller trafikk på veianlegget). Tiltak, bruk og arbeid innenfor en sone på 50 meter fra senterlinje nærmeste kjørebane skal på forhånd være godkjent av Statens vegvesen. Innenfor felt #4 skal atkomst for Statens vegvesen til eksisterende veianlegg opprettholdes.

Innenfor felt #4-7 (Stubberud, Trosterud) skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Anleggsarbeidene skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, inkludert rotsone, samt unngå senkning av grunnvannstand som skader natur og infrastruktur og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Replanting av trær og annen vegetasjon skal fortrinnsvis skje med stedegen vegetasjon. Trær som må felles som følge av anleggsarbeidet, eller skades av anleggsvirksomheten, skal erstattes innenfor det tilbakeførte anlegg- og riggområdet etter følgende prinsipper, jf. punkt 1.4.1:

- Innenfor felt #2 (Disen) og #3 (Bjølsen) i indre by: (a) Alle trær med stammeomkrets under 15 cm skal erstattes av ett nytt. (b) Alle trær med stammeomkrets over 15 cm skal erstattes med to nye. (c) Alle trær med stammeomkrets over 30 cm skal erstattes med tre nye. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.
- Innenfor øvrige felt (Oset, Stubberud, Trosterud, Haugerud) i ytre by: Alle trær med stammeomkrets over 90 cm skal erstattes med nyplantete trær med minimum stammeomkrets på 20 cm. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.

Ved felt #3 (Bjølsen) og felt #6 (Trosterud) er det krav til bistand fra fagkyndig for å begrense konsekvenser for vegetasjonen.

Ved tilbakeføring av anleggs- og riggområder i natur- og friområder skal tilbakeføring skje i tråd med oppdatert kunnskap om restaurering av naturområder.

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1–A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter plan for støytiltak, jf.

1.4.4. De støytiltakene som av praktiske årsaker ikke kan etableres før igangsetting av arbeid med byggegrop, skal etableres så raskt som praktisk mulig.

7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafikksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørsler, separering av anleggstrafikk og gående/syklende og synlig merking og skilting. I tillegg skal ekstra belysning i krysset Grefsenveien x anleggsvei etableres på Disen (felt #2), sikt ryddes i kryss med Tvetenveien på Trosterud (felt #6) og krysset øvre og nedre del av Johan Castbergs vei på Haugerud (felt #8) samt speil og belysning etableres i svingen mellom Johan Castbergs vei nr. 51 og nr. 45a på Haugerud (felt #8).

7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for håndtering av tunneldrivevann i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for overvannshåndtering i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

7.4 Fortau

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget innenfor felt #4 på Stubberud skal felt _SF være ferdig opparbeidet etter byggeplan, jf. 1.4.4.

7.5 Gangforbindelser

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #2 på Disen, felt #3 på Bjølsen, felt #7 på Trosterud og felt #8 på Haugerud skal alternative ruter være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #3 på Bjølsen skal oppgradert turvei langs østsiden av Akerselva fra Lillogata 18 til eksisterende turveikryss like nord for snuplass øst for Lillogata 5L være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Oppgraderingen må skje på en skånsom måte og i samråd med Bymiljøetaten. Bredde og dekke må tilpasses kantvegetasjon, terreng, trær og andre naturverdier.

8 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A6)

8.1 Overvannsløsning

Senest før første midlertidig brukstillatelse gis skal overvannsløsning for den enkelte dagsone være opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.2 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for den enkelte dagsonen, skal utomhusanlegget være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.3 Tiltak for nærområdene

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid i den enkelte dagsonen, skal følgende arbeid være ferdig opparbeidet:

- Oppgradering av Disenjordet (Gransjordet) (felt #2)
- Oppgradering av utomhusareal nord for Trosterud senter (felt #7)
- Oppgradering av tursti på Haugerud (felt #8)

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for vannforsyningsanlegget på Oset skal anleggsveien, inkludert bro over Akerselva, mellom Oset og Maridalsveien og andre midlertidige tiltak, herunder sikkerhets- og beredskapstiltak, være tilbakeført til opprinnelig stand eller annen avtalt standard etter plan godkjent av Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Tilgjengelighet til eksisterende vann- og avløpstekniske anlegg på østsiden av Akerselva skal opprettholdes. Midlertidig fortau i Maridalsveien til kryss med turvei parallelt med anleggsveien beholdes frem til nytt permanent fortau eller tilsvarende som ivaretar gangforbindelsen, er opparbeidet langs Maridalsveien på den aktuelle strekningen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 15.12.2021 sak 323. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022

Oslo

V170265

Regulerings- og bebyggelsesplan for felt E (E1 og E2) på del av Haugerud gnr.141 (141/54, 141/61, 141/72, og 141/73) og del av Tveten gnr.140 (140/1 og 140/48).

V170265 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 196503287

Vedtaksdato: 17.02.1965
Vedtatt av: Byplansjefen
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-1137

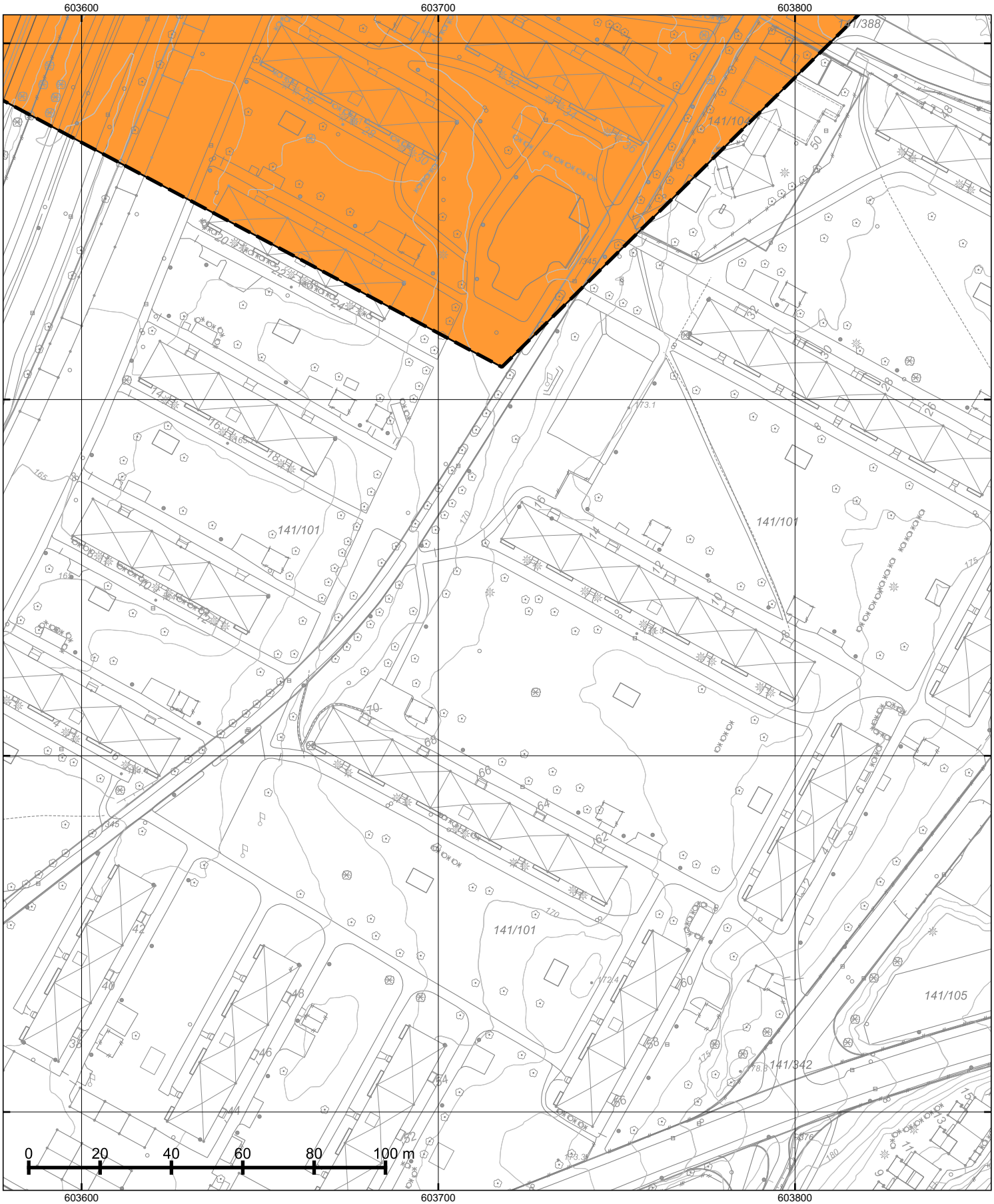
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

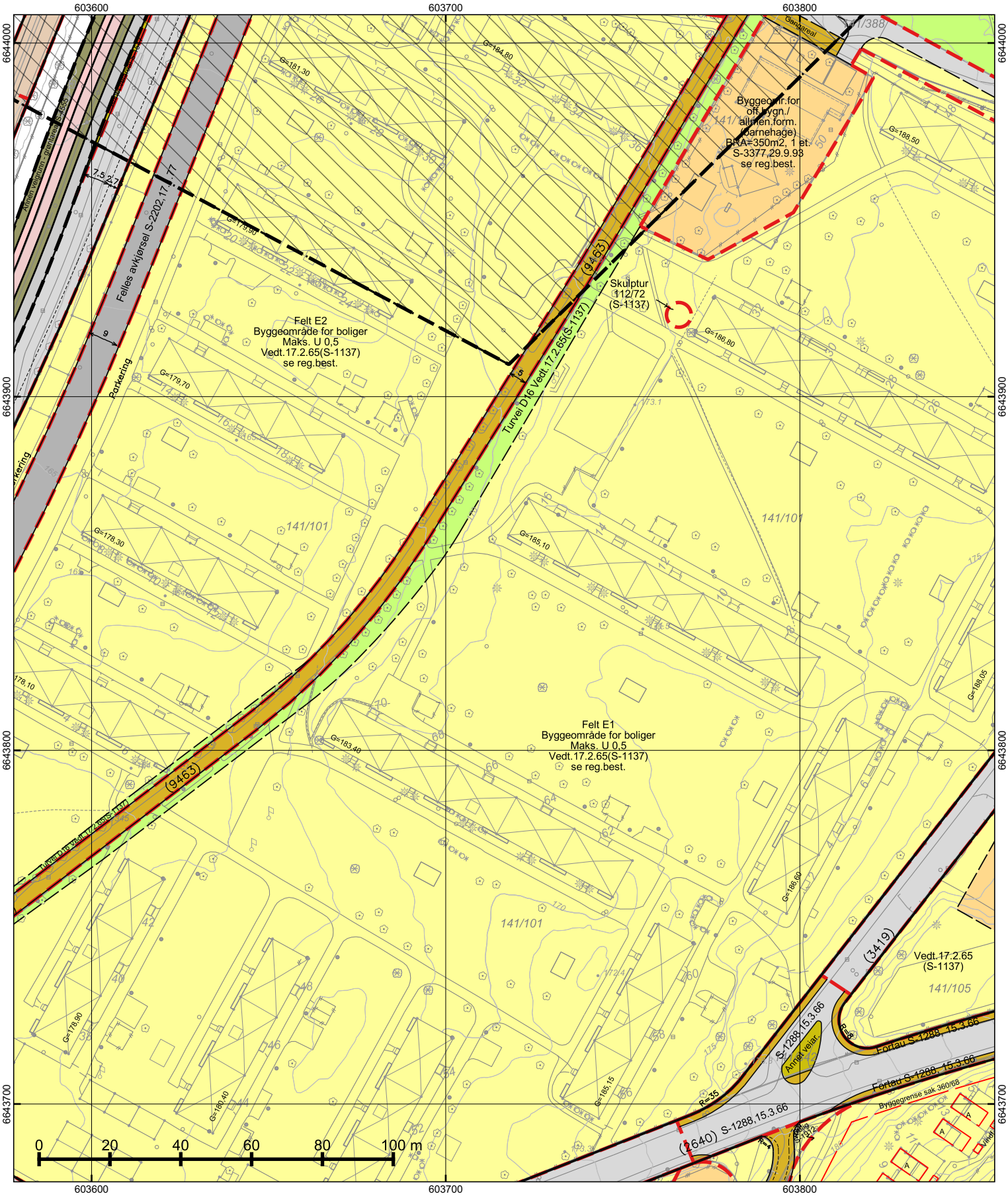
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 157090/ 86531845
Adresse: Haugerudveien 12
Gnr/Bnr: 141/101

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.05.2026

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

PlottID/Best.nr: 157090/ 86531845

Deres ref.:

Adresse: Haugerudveien 12

Kommentar:

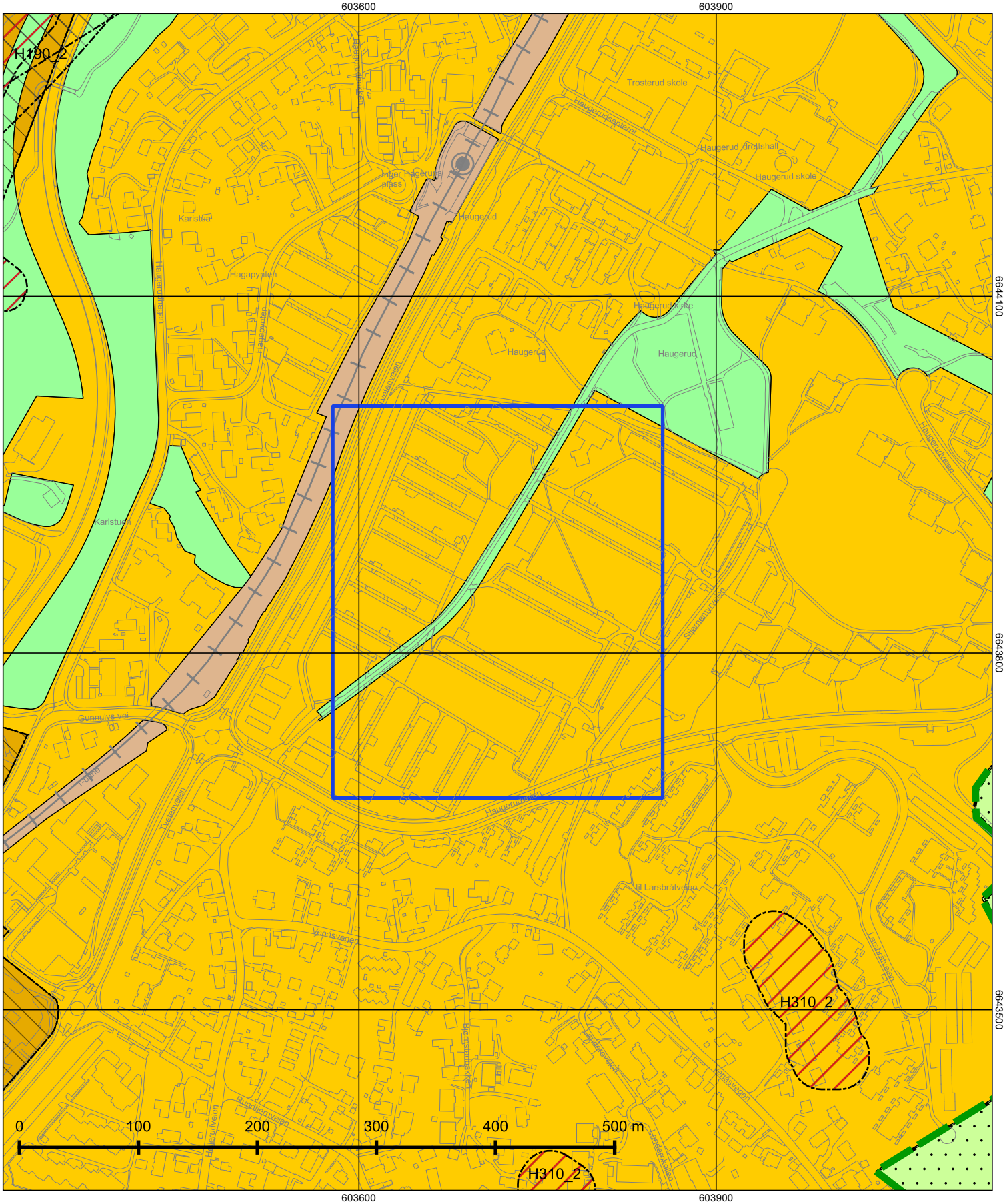
Gnr/Bnr: 141/101

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: 04.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157090/86531845
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

V070487

Mindre vesentlig endring av stadfestet reguleringsplan av 30.6.64 (S-1137) med senere endring av 17.2.65 (instruksvedtak) og 17.1.77 (S-2202) for del av gnr.141 bnr.101, Haugerud.

V070487 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 07.04.1987
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 198602101
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-1137, S-2202

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

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

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

Oslo

S-1547

Endret regulering av vei 2603 (NY Tvetenvei) på strekningen fra Ytre Ringvei til ca. 80m øst for vei 2600.

S-1547 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 24.06.1969
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196901389
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 29569, 28970, V260897

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-3377

Endret regulering med reg.best. for del av gnr.141 bnr.1 m.fl., som omreguleres fra friområde og byggeområde for bolig til byggeomr.for offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage), spesialomr.(priv.vei,parkering,gangar.,byggeomr. for bolig.

Vedtaksdato: 29.09.1993
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199005023
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GNR.141 BNR.104 M. FL.

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

§ 2. Området reguleres til byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage), spesialområde (privat vei og parkering) og byggeområde for bolig.

§ 3. Innenfor tomt for offentlig bygning/allmennyttig formål kan det oppføres en barnehage i 1. etasje. Maks. bruksareal, BRA = 350m2. Parkering skal løses i henhold til de til enhver tid gjeldende normer.

§ 4. Spesialområde (privat vei) skal være atkomst for barnehagen og den skal holdes åpen for kryssende fotgjengere.

§ 5. Byggeområde for bolig skal inngå som del av uteområdet for gnr.141 bnr.101.

§ 6. Dersom det ved tiltak i marken oppdages fornminner i planområdet, skal arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre fornminnene eller deres sikringssoner på 5 m. Melding skal sendes byantikvaren, jfr. lov om kulturminner av 9. Juni 1978, § 8.

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

11272

Plassering av Per Hurums skulptur Arabesk på gnr. 141 bnr. 101, Haugerud.

11272 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 01.03.1972
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 197202656
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-1137

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200411657

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser







Plan- og bygningsetaten

Forord

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

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

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

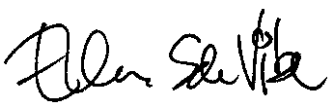
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler,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

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

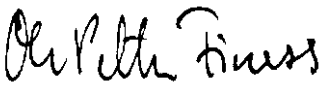
Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

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

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010



Ellen S de Vibe
Etatsdirektør



Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

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

1. Bystyrets vedtak

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

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

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

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

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

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

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

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

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

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

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

2. Planens mål

Hovedmål

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

Delmål

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

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

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

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

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

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

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

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

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

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

§ 2 Hensikt med planen

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

§ 3 Definisjoner i planen

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

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

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

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

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

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

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

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

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

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

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

§ 4 Planens rettsvirkning

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

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

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

R5.1d Inntil torg/møteplass

Planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører overordnet torg eller møteplass bør bidra til at plassen utvikles i samsvar med bestemmelsenes § 5. Publikumsrettede funksjoner bør lokaliseres i 1. etasje mot plassen, med gangatkomst fra plassen. Innkjøring til varelevering og parkeringsanlegg bør legges utenom plassen. Utforming av bebyggelse som fører til vesentlig begrensning av soloppfall på plassen eller øking av vind bør unngås. Terrengbearbeiding bør ta hensyn til eksisterende gate- og byromsstruktur. Konsekvenser av plan/tiltak bør beskrives og vurderes for hele plassen, både for plassens rolle som torg/møteplass for offentligheten, og funksjonelt og arkitektonisk. Tiltak for å opprettholde og styrke plassens funksjon som møteplass beskrives og vurderes.

R5.1e Samarbeid og medvirkning

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

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

§ 5.2 Torg/plass

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

R5.2 Retningslinjer for tiltak

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

§ 5.3 Annen overordnet møteplass

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

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

R5.3 Retningslinjer for tiltak

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

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

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

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

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

§ 6 Lokale torg og møteplasser

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

§ 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

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

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

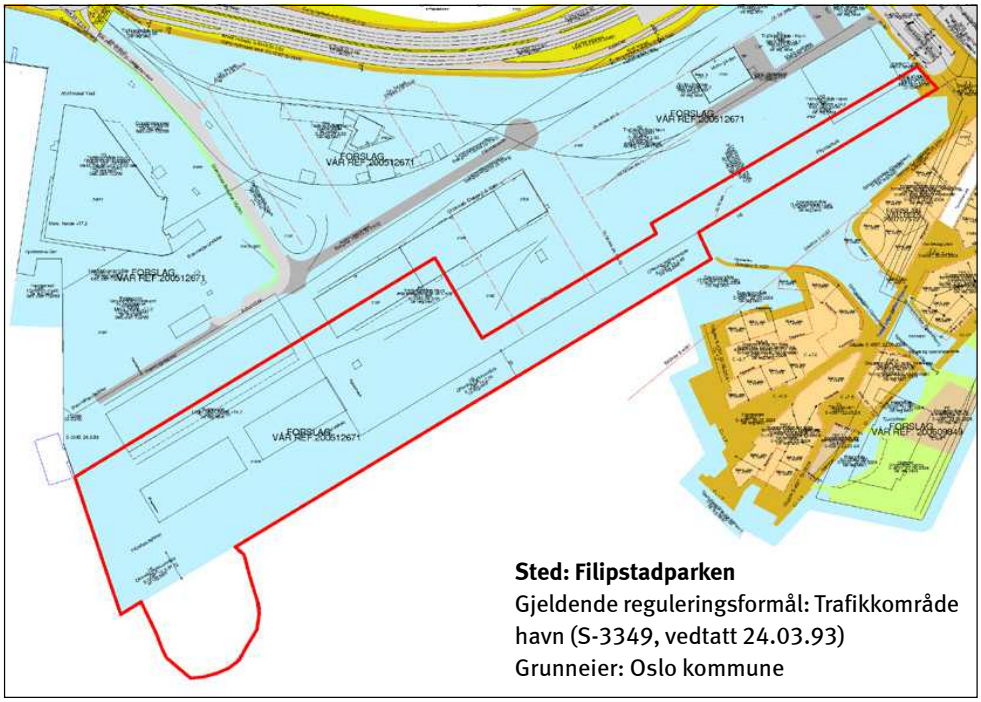
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

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

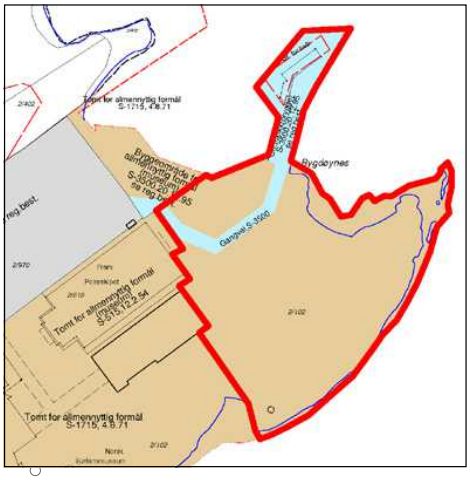
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet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

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

Bydel Frogner

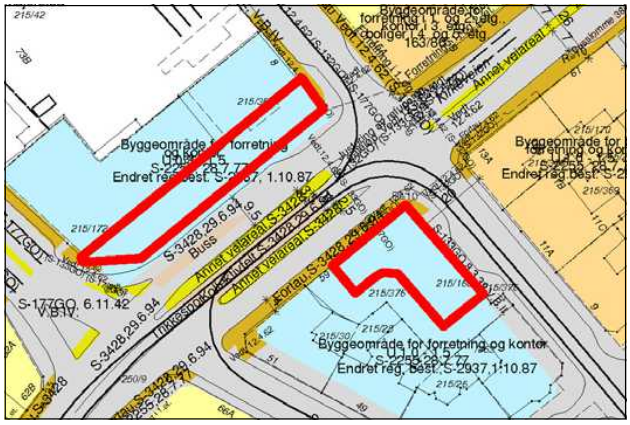


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



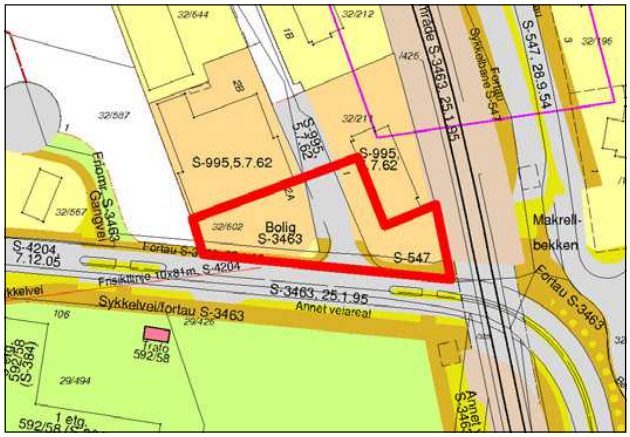
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

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



Bydel Vestre Aker

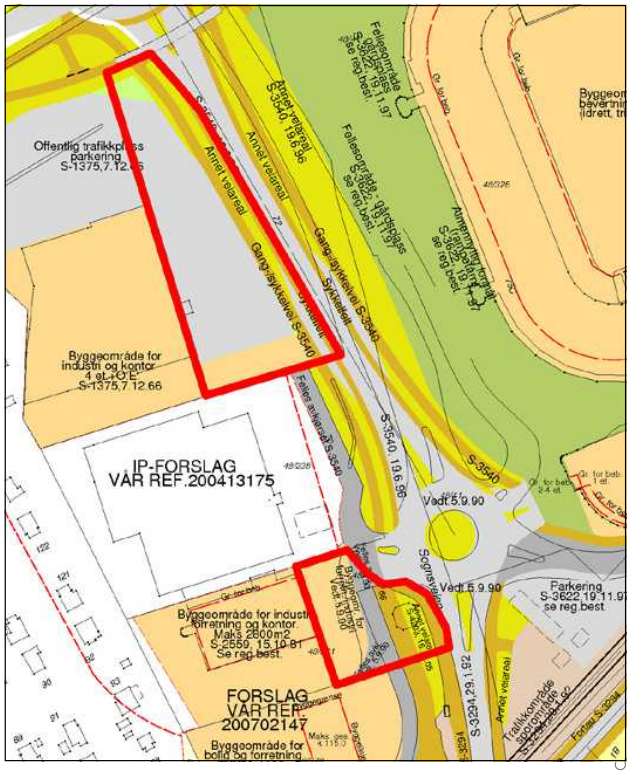
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

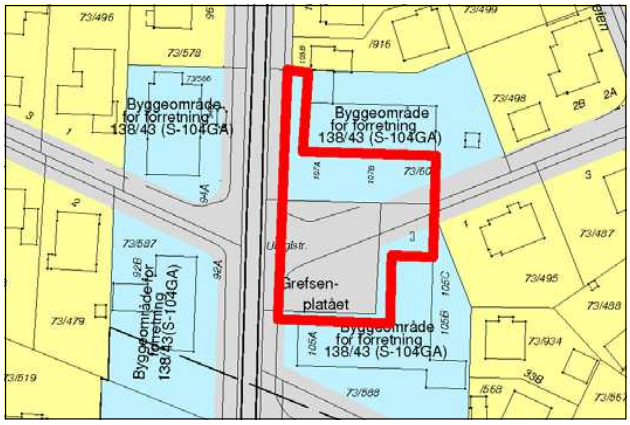


Bydel Nordre Aker

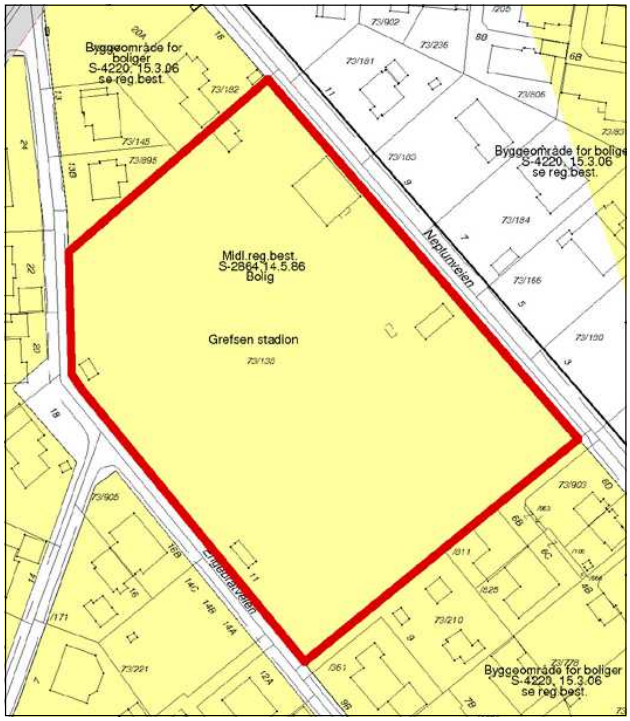
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

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



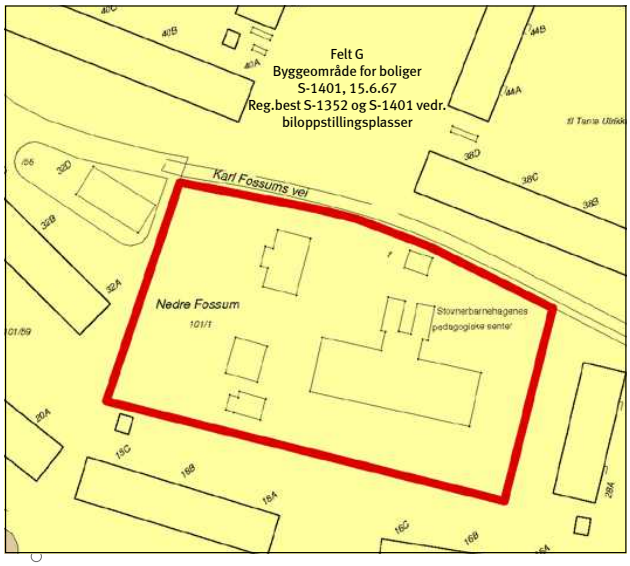


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



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

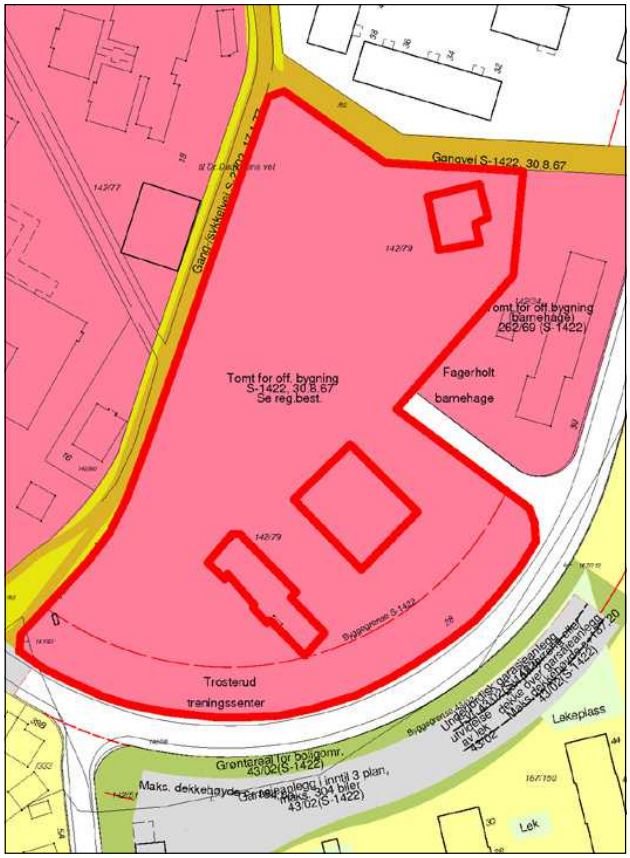
Bydel Stovner



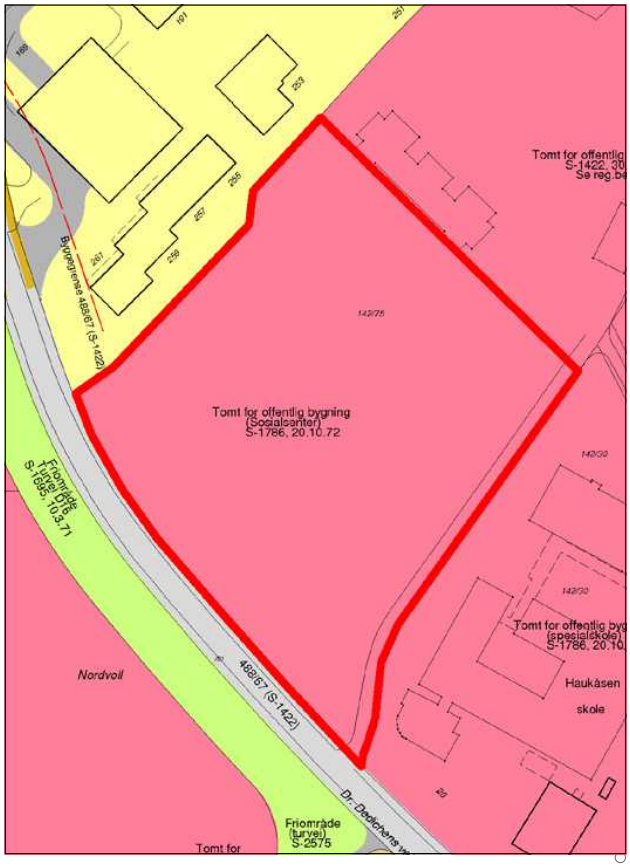
Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

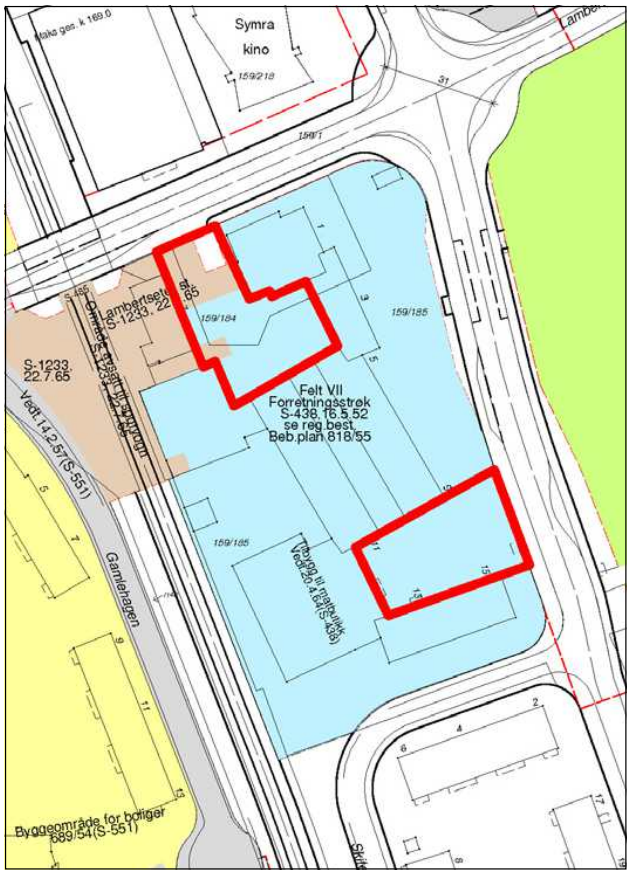
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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

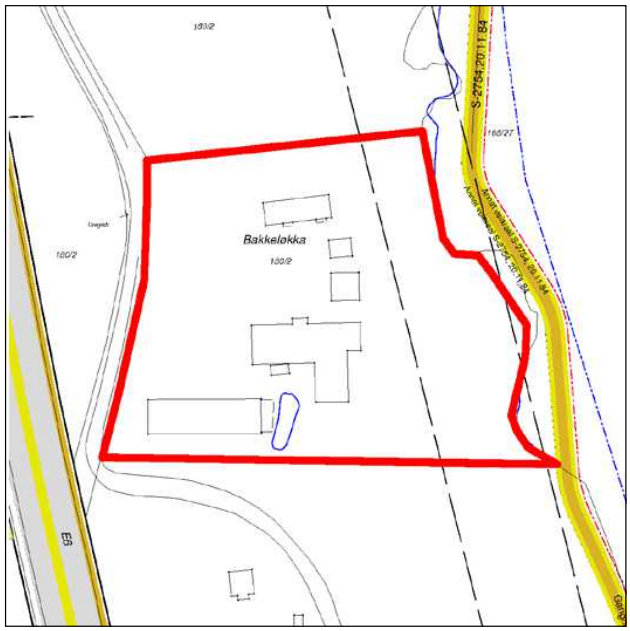


Bydel Nordstrand



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

Bydel Søndre Nordstrand



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

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

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

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

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

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

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

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

Planens innhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

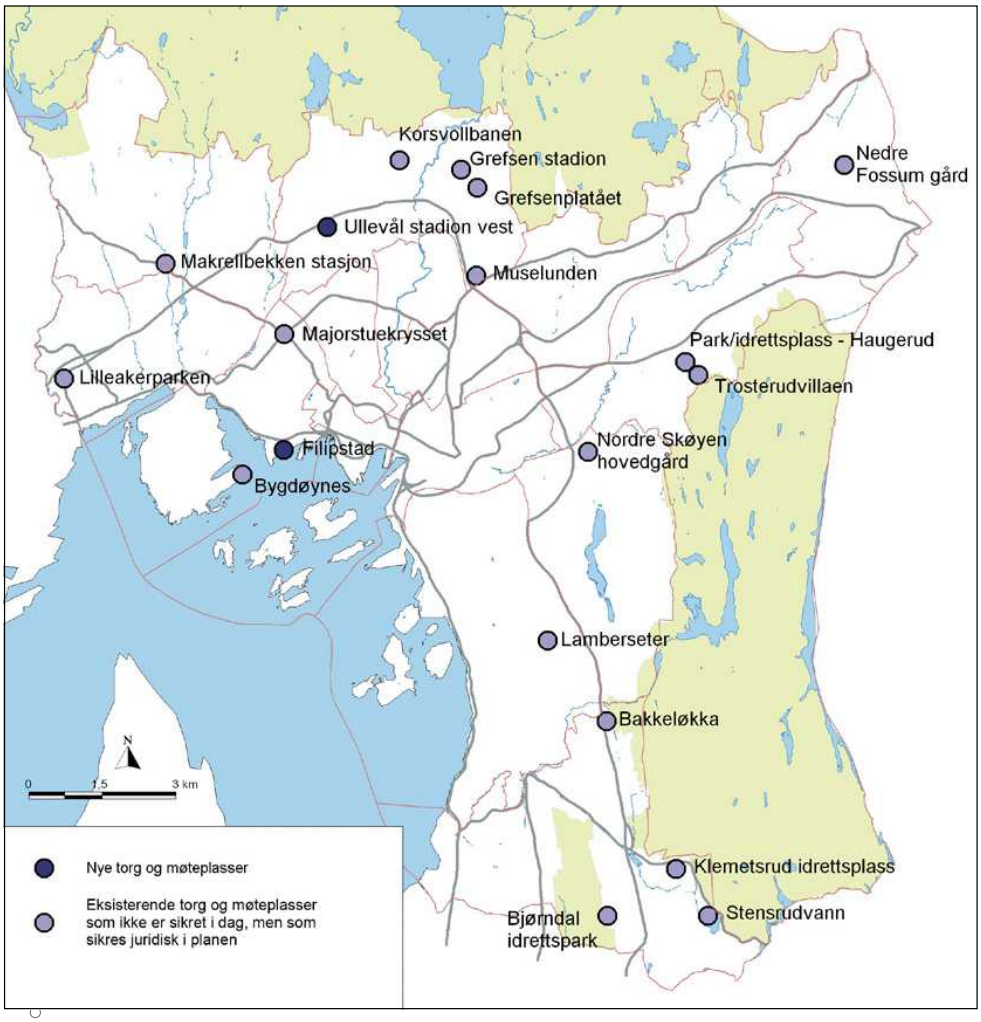
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

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

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

Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

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



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

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

- knutepunktområder ifølge kommuneplan 2004
- områder med vedtatte områdeprogram
- områder for regulering til "bymessig utvikling" som del av småhusstrategien fra 1997
- område for "Områdeanalyse Sinsen"
- øvrige stasjonsnære områder med utviklingspotensial, se Plan- og bygningsetatens utredningsforslag "Boligutvikling i stasjonsnære områder" datert februar 2006
- Filipstad innenfor fjordbyområdet
- "institusjonelle utviklingsområder" i forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo
- enkelte andre utviklingsområder (bl.a. Majorstulokket, Kværnerbyen, Bjerke – Løren osv.)

Bestemmelsene som knyttes til "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" stiller krav om at det skal sikres minst et torg/én møteplass for hver 20 000 m^2 BRA i bebyggelsen, med et areal på minst 5 % av bruksarealet. Minste størrelse på et torg/én møteplass skal være 1 daa, som også er 5 % av 20 000 m^2.

En grov gjennomgang av enkelte aktuelle utviklingsprosjekter viser at størrelsen på offentlig tilgjengelige torg og møteplasser varierer mye, liksom arealandel avsatt til formålet. I større prosjekter (over 100 000 m^2 BRA) er det som regel avsatt areal til formålet. I Lodalen – Kværnerområdet er andelen offentlig plass/park i underkant av 7 %, i Ensjø ca. 17 % pluss gater og i Bjørvika 39 % pluss gater. I mindre prosjekter (mellom 5000 m^2 og 40 000 m^2) er det ofte ikke satt av offentlig tilgjengelig plass i planen, noe som kan ha med den konkrete situasjonen å gjøre.

Et byggs BRA sier vanligvis noe om bruksintensiteten, det er konkret og lett forståelig, og er derfor vurdert som et gunstig grunnlag for å stille krav om torg og møteplasser.

Minstekravet på 1 daa areal for nytt torg/møteplass og en minste bredde på 25 m antas å kunne sikre nok størrelse til at man kan få en viss variasjon i typene aktiviteter, og samtidig unngå opplevelse av privatisering av arealet. Eksempler på plasser på omtrent denne størrelsen er Knud Knudsens plass på St. Hanshaugen og den runde plassen på Dobloug løkka.

Bestemmelsen om torg/møteplass i nye prosjekter gjelder i tillegg til krav om felles utearealer knyttet til boligutbygging, fordi det er arealer med i stor grad ulik rolle.

Områder med behov for torg og møteplass er vist på plankartene og er gitt veiledende retningslinjer som skal fokusere på behovet og på hvordan det kan imøtekommes. Som utgangspunkt er valgt en norm på 200 m avstand i indre Oslo og 300 m i ytre by for hvor lang maks avstand (i luftlinje) alle i byen bør ha til nærmeste torg eller møteplass. På plankartene vises med egen skravur de større sammenhengende områdene i byen med større avstand enn dette til nærmeste overordnete eller lokale møteplass, og som defineres som "områder med behov for torg og møteplass".

Luftlinjeavstandene 200 m og 300 m betyr 30 – 50 % lenger reell gangavstand, og kan betraktes som en rimelig gangavstand til holdeplass for buss og trikk. Torg/møteplass er et gode for allmennheten hvor kravene til tilgjengelighet bør kunne sammenlignes med bl.a. offentlig transport og ordinære friområder.

Det foreslås som retningslinje at det ved utbygging over 20 000 m^2 BRA i disse områdene bør sikres minst ett torg/møteplass, og at behovet vurderes i utbygging under 20 000 m^2 BRA.

Det er i typiske villastrøk i Oslo vest og på Nordstrand at de største sammenhengende "områder med behov for torg og møteplass" finnes. Dette samsvarer også med områder med generelt svak dekning av utearealer for allmennheten. Holmenkollen og Vinderen – Smestad peker seg ut som de to største områdene. Mindre områder med svak dekning finnes i småhusområder i hele byen, og i den tette byen på Frogner og Majorstua.

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

Byens møteplasser i det offentlige uterom er varierte og omfatter alt fra plasser og parker til balløkker og bydelstorg. Hver enkelt bruker påvirker byens sosiale møteplasser, gjennom sin bruk og adferd knyttet til uterommene. Til sammen bidrar dette til et komplekst samspill mellom møteplasser og brukere.



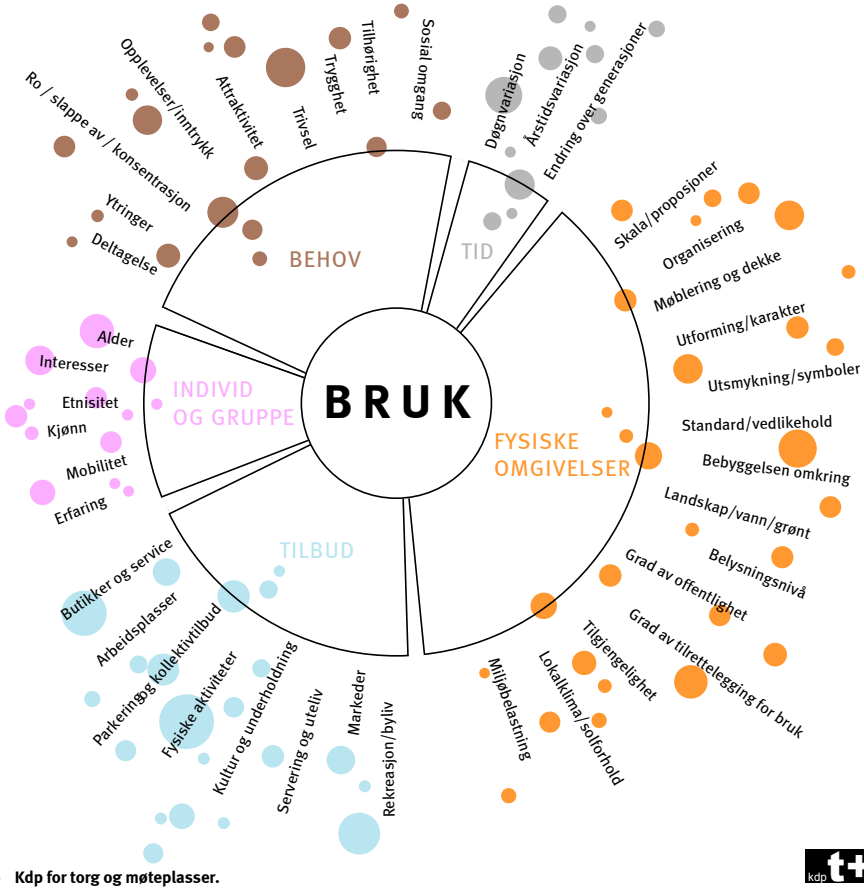
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan forstås som "for alle". Ordene allmennhet – allemannsrett – allemannseie, som alle har forstavelsen allmenn, spiller på fellesskapets rettigheter.

Herav følger planens definisjon:
"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten".

BYENS UTEROM
Arenaer for ulike møter
Byens uterom legger til rette for en rekke former for møter, både planlagte og ikke-planlagte. I de planlagte møtene ligger det grader av utvelgelse både sosialt og fysisk; hvem man ønsker å omgås og hvilke steder man foretrekker å oppsøke.

De ikke-planlagte møtene skjer spontant og finner sted mer eller mindre tilfeldig. Disse møtene kan skje både mellom folk som kjenner hverandre og mellom ukjente. I møtet med folk man ikke kjenner, ligger det et potensial for nye erfaringer, refleksjon og læring, samtidig som konfrontasjoner og utrygghet kan komme til syne i møtet med det ukjente.

"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten"



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre.





"A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence" Aristoteles



Møtet med det ukjente

Ulike sosiale og kulturelle tilhørigheter og fellesskap, ulike interesser, behov og preferanser, alder, kjønn osv. påvirker hvordan man opptrer, forholder seg til og bruker omgivelsene. Bykultur og byliv utvikler seg variert, fra sted til sted. Noen byområder fremstår med en mer homogen bykultur, andre er mer sammensatte.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre. Det skjer ingen direkte interaksjon og samhandling. Likevel innebærer tilstedeværelsen en tilvenning til det ukjente, der toleransegrensene for ulikhet justeres. Aksept av og fortrolighet til det fremmede, skjer som en gradvis læring. Dette er et første og viktig ledd i en mulig integreringsprosess mellom ulike mennesker. Den sosiale og kulturelle læringen skjer gjerne ubevisst, men forståelsen av normalitet og ulikhet utfordres og justeres. Dette påvirker også den enkeltes oppfattelse av seg selv som individ i forhold til de andre og derav endret praksis i det offentlige rom.

Ulikhet – en del av byens vesen

I "Politikken" skriver Aristoteles: "A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence". Dette kan oversettes slik: "En levende by er sammensatt av ulike typer mennesker; like mennesker skaper ikke en by". I dette utsagnet definerer Aristoteles ulikhet til å være en del av byens vesen. Motsetninger er et uttrykk for byens mangfold og liv.

Hvis vi erkjenner at møter mellom ulike mennesker er en del av byens grunnleggende vesen, og at det ligger en verdi i denne ulikheten, får også det offentlige uterommet en sentral rolle i byen. Som arena der ulike mennesker møtes, ligger byrommenes kanskje største utfordring: Hvordan fremme tilstedeværelse av nettopp forskjellige mennesker med ulike preferanser og behov? Om møter skjer eller ikke, kan bare til en viss grad påvirkes av ulike tiltak og tilrettelegginger. Men først og fremst handler dette om fremming av en tolerant og inkluderende bykultur. En forutsetning er at byområder fremtrer som tilstrekkelig varierte, med en intensitet og bredde i tilbudene som trekker mange og ulike brukere til seg.

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

Utvalget av rekreative tilbud påvirker bylivet. Tilstedeværelse av handel, service, kulturtilbud, ulike serverings- og utelivstilbud og arrangementer trekker folk til seg. Oslos sentrumsområde kan betraktes som en sammenhengende arena for ulike former møter i det offentlige rom. Området har betydning som møteplass både for tilreisende og hele Oslo. Andre steder i byen som har denne intensiteten og det fortettede bylivet kan være større knutepunkt, regionale sentra og strøksgater. For øvrig vil innelukkede kjøpesentre også kunne ha denne karakteren for deler av døgnet.





*Analysekart for indre Oslo som viser **konsentrasjonen av tilbud** av butikker, kaféer, restauranter, teater, kino, utstillinger og andre kulturtilbud (fra gult til lilla). Byrom, parker, sjø- og elvefronter og andre uterom som del av byens rekreative arenaer inngår ikke i analysemodellen. Konsentrasjonen av tilbud gir også et bilde av intensitet i byliv. Kartet er utarbeidet av PBE, og baserer seg på foretaksregister og andre GIS-data.*

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen

I denne kommunedelplanen er fokus rettet mot bydelenes og nabolagets arenaer. Byens møteplasser fungerer gjerne både som møteplasser for beboere i nabolaget og for folk fra andre steder i byen. Denne sammensatte og mer overlappende bruken, der nabolagets arenaer har mange brukere med ulik tilhørighet til nabolaget, gir ulike uttrykk for måter å forholde seg til nabolaget på. ("By og byliv i endring", Edward Robbins).

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





Høy mobilitet for store deler av byens befolkning gir gode muligheter til å ta i bruk steder langt fra egen bopel. Spesialiserte behov og ønsker tilsier at svært mange forflytter seg aktivt også ved bruk av hverdagslivets møteplasser. Tilbud i nærmiljøet konkurrerer med tilbud andre steder i byen og nærhet er for mange ikke en avgjørende faktor ved valg av møtested.



Fleksibel nabolagsplass som brukes mye til ballspill mm. om sommeren og skøyting om vinteren.

Barn, unge og eldre i fokus

Ved særlig å fokusere på nærmiljøets arenaer tilgodeser man grupper som har begrenset mulighet til å forflytte seg og velge møtested, eller som av ulike årsaker har større behov for møteplasser i nærmiljøet og ulike former for lokal tilknytning.

Grupper som anses å bruke nærmiljøet mest aktivt er barn, unge og eldre, samt voksne som i mindre grad er i arbeid for en kortere eller lengre periode.

Grad av mobilitet påvirker hvilke steder som tas i bruk og kan til en viss grad knyttes til hvordan man forflytter seg. I oppveksten øker aksjonsradiusen med alder. Fram til man blir voksen er barn og ungdom i stor grad knyttet til nærområdenes arenaer og det kollektive transporttilbudet. Aksjonsradiusen avtar igjen for eldre.

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

Nabolagets plasser kan være svært forskjellige for ulike grupper mennesker. Men noen behov anses som grunnleggende:

- leke- og aktivitetsområder for barn og unge
- rekreasjonsområder og møteplasser for alle, med fokus på tilgjengelighet, aktivitet, trivsel og trygghet
- attraktive urbane møteplasser

For å kartlegge slike arenaer ble det som del av planarbeidet gjennomført en omfattende medvirkningsprosess i samarbeid med bydelene.

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

I det følgende drøftes ulike sosiale og fysiske utfordringer knyttet til utvikling av møteplasser i det offentlige rom. Kommunedelplanens forslag til strategi på disse utfordringene er angitt i blå tekstbokser.



6.2 Sosiale utfordringer

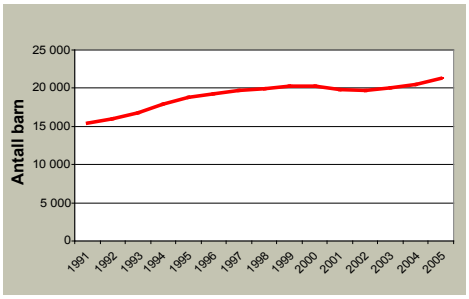
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

Som en følge av internasjonale urbanisringstendenser, sterk sentralisering og tilflytting til de største byene, er byens attraktivitet som bolig- og rekreasjonsarena økt. Preferansene er endret og en større del av rekreasjonen skjer i selve byen. Fremveksten av urban rekreasjon er både knyttet til det forhold at flere bor sentralt i byen, men også regionens bruk av disse arenaene. Mange og små leiligheter i indre by medfører at nærområdets arenaer blir en forlengelse av de private arenaene. Det faktum at barnefamilier generelt i større grad velger å bo sentralt i byen, medfører at andelen barn i indre by øker.

Ved at hverdagslivet i større grad utspiller seg i sentrale byområder, endres til dels behovene. Å kunne ta i bruk nærområdene ytterligere for opphold, lek og aktivitet aktualiseres. Den byrekreative bruken skjer i stor grad som uorganisert bruk, i et samspill knyttet til uterommene, andre tilliggende tilbud og bolig- og næringsarenaer. For mange inngår lokale tilbud som kaffebarer og uteservering som del av hverdagslivet. Parkene benyttes aktivt både på dag- og kveldstid.

Intensivert bruk av begrensede sentrale områder og ulike brukergruppers behov kan til dels være i konflikt med hverandre. Ulike segregeringstendenser og innvandring bidrar til å forsterke konkurransen om tilgang til attraktive utearealer. Gentrifisering, som uttrykk for en av flere segregeringstendenser, der nye ressurssterke beboere inntar tidligere arbeiderstrøk i byen som Grünerløkka og Grønland, medfører endrede forbruksmønstre og uttrykk som spesialiserte handels- og servicetilbud, kaffebarer o.l. En mer ensidig bruk av uterommene kommer til syne i homogene boligområder. De multietniske bymiljøene innebærer også nye uttrykk og påvirker gateliv, vareutvalg og typer gateutsalg og markeder.



Figuren viser at andelen barn (0 - 15 år) i indre by er økende.

Nye behov

Et annet forhold som påvirker bruken er endrede sosiale relasjoner. Mange enslige og aleneforeldre velger å bo sentralt i Oslo. En mer utflytende grense for hvor og når arbeid finner sted, der skillet mellom arbeid og fritid er mer utydelig, bidrar til ny bybruk. Spesialiserte bybrukere forflytter seg aktivt rundt i byen og er selektive i forhold til omgivelsenes attraktivitet. Kontakt og relasjoner utvikles gjennom ulike sett av nettverk, og er ikke i like stor grad knyttet til geografisk nærhet som tidligere. "Image" knyttes både til type aktivitet og sted og gir signaler om ønsket identitet og tilhørighet. Hurtige endringer i valg av arenaer, danner motsats til mer stabil bruk knyttet til nabolagsarenaer for lek og opphold.

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

PLANSTRATEGI

Gjennom utvelgelsen av en overordnet struktur for torg og møteplasser bidrar planen til at hver bydel får et variert utvalg av møtesteder som ivaretar et intensivert og mangfoldig byliv og som dekker flere brukeres behov. I indre by prioriteres leke- og aktivitetsarenaer. I ytre by prioriteres møteplasser for mange og ulike brukere, med nærhet til andre typer tilbud og etablerte sentre.

Utvikling av arenaer for aktivitet og mer uorganisert bruk vektlegges og fanges opp i bestemmelse.

Gode eksempler på tilrettelegging for allsidig bruk og aktivitet vises i verktøykassen.



"Jibbepark" (snowboard) på Grünerløkka, eksempel på ny bruk av park vinterstid.



Akebakke i urban setting, utradisjonell bruk av byrommet, Amsterdam.

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



Den blå stenen i Bergen har blitt selve symbolet på en møteplass.



IDENTITET OG TILHØRIGHET

Å kunne knytte tilhørighet til steder i byen, er viktig for opplevelsen av å høre til og inngå som en del av samfunnet. Mange og ulike brukeres behov bør i denne sammenheng tilgodeses. Menneskers identitet kan knytte seg til sosial og kulturell tilhørighet og til ulike grupper. Kleskode, adferd, ulike hilseformer, talemåter, språk og etnisitet signaliserer tilhørighet. Dette kommer til uttrykk i valg av møteplasser og hvordan plassene brukes. Lokale møteplasser kan legge til rette for sosial omgang i hverdagen.

Identitet kan knytte seg både til steder og minner knyttet til disse. Parker og plasser, kulturhistoriske anlegg, statuer, symboler, bylandskap og elver er identitetsskapende elementer i byen. Eksempelvis bidrar gårdsanleggene i ytre by til lokal identitet. Det er behov for både å ta vare på og videreføre eksisterende steders identitet og å revitalisere steder gjennom å fremme ny identitet.

Lokal medvirkning i planarbeidet har påvist steder i byen med identitet og lokal egenart. Den overordnede strukturen av møteplasser fanger opp mange av disse stedene.



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

Retningslinjene gir prosesskrav for lokal medvirkning, for detaljplanleggingen av planforslagets møteplasser, som også fremmer tilhørighet til møteplassene.

Bestemmelse fastlegger at tiltak på torg og møteplasser tar utgangspunkt i natur, vann, kulturminner og andre stedlige karaktertrekk. Bruk av identitetsskapende elementer ved utforming av møteplasser, som "den blå sten" i Bergen, eksemplifiseres i planens verktøykasse.

DEN FLERKULTURELLE BYEN

Oslo har de siste tiårene endret befolkningssammensetning mot et mer flerkulturelt samfunn. Bydeler som Sagene, Grünerløkka og Gamle Oslo har lenge hatt en etnisk



sammensatt befolkning. De senere år har bydeler som Søndre Nordstrand og bydelene i Groruddalen fått økt andel av innvandrere. Det er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.

Større bredde i befolkningssammensetningen gir ny bruk av uterommene. Flere byforskningsprosjekter har søkt å gi svar på om byens uterom legger til rette for integrasjon mellom ulike brukergrupper eller ikke. Som vedlegg til planen drøfter rapporten "Møtesteder i multietniske bymiljøer" typer møteplasser som har potensial som integrasjonsarenaer.

Rapporten viser blant annet at:

- For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom. Dette for å sikre allsidig bruk og og legge tilrette for flere grupper samme sted.
- Større parker og parsellhager er utendørs møtesteder der omgang med familie og venner står sentralt.
- Menns møtesteder knytter seg i større grad til urbane byrom som gater og plasser.
- Kvinners bruk av uterommene er i større grad knyttet til hverdagsliv, innkjøp og husholdning.
- Parsellhager er viktige møteplasser for kvinner i multietniske bymiljøer.
- Grønland er et særskilt intensivt, flerkulturelt byområde, attraktivt for hele regionen. Byområdets særskilte multietniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.



- Konsentrasjon av moskeer og andre trossamfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parsellhager er viktige arenaer for samvær.
- Ikke - kommersielle tilbud som bibliotek og fritidsklubber er viktige innendørs møtesteder.
- Gentrifisering og fortetting i indre bys multietniske bydeler har gitt økt konkurranse om bruken av uterommene.

For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom.



Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

Møteplassene som inkluderende arenaer for mange og ulike brukere skal vektlegges, ved at det tilrettelegges for opphold for ulike brukergrupper samme sted.

Ved utvelgelsen av overordnede torg og møteplasser er dette tatt spesielt hensyn til ved bredde i utvalget av typer steder, med ulike roller og bruk. Retningslinjene åpner for parsellhager som del av denne strukturen.

Forhold som berører utforming av uterom og tilliggende bebyggelse, fanges opp i bestemmelser, retningslinjer og verktøykasse. Eksempelvis størrelse, åpne, oversiktlige utearealer og flere, varierte oppholdssoner som kan legge til rette for sambruk av uterommene.

Verktøykassen og rapporten "Møteplasser i multietniske utemiljøer" drøfter ytterligere tiltak knyttet til dette.

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

Barn og unge utfolder seg både gjennom organisert og uorganisert bruk. Barn og unge som ikke i like stor grad har organiserte aktiviteter, er i større grad avhengig av bydelens øvrige møteplasstilbud.

Generell fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder. Steder av betydning for den uorganiserte bruken er gater og plasser, parker, ulike friarealer, "hundremeterskoger", gang- og sykkelveier, skolegårder, barnehager og andre felles uteanlegg. I stor grad er disse arealmessig sikret, men uregulerte grøntområder og ubebygd regulert grunn kan være arealer i fare for gjenbygging.

Fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen sikrer i stor grad regulerte og uregulerte friarealer fra å bli gjenbygd. Arealmangel legger press på bruken av friområdene og ønsket om å benytte disse til utbygging for offentlige formål. Tilliggende boligbebyggelse, skoler og barnehager vil kunne ha behov for tilgang til disse utearealene. Det er nødvendig å unngå at to viktige samfunnsnyttige tilbud, som eksempelvis barnehager og friområder utvikles på bekostning av hverandre. For å unngå dette må "grå" arealer eller transformasjonsområder sikres til disse formålene.

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

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

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

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





PLANSTRATEGI

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

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

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

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

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

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

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

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

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

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

Å iaktta og være deltagende

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

Trygghetsfølelsen er viktig

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

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

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

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

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

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

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

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

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

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

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

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



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

PLANSTRATEGI

I bestemmelsene fastlegges at fysisk overdekking og inngjerding av torg og møteplasser ikke tillates, med noen spesifiserte unntak.

Møteplasser skal utformes slik at de fremstår som allment tilgjengelige for ulike brukergrupper og funksjoner.

UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

Kravet til økt tilgjengelighet for alle brukere er i ferd med å bli skjerpet. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven stiller krav til universell utforming for alle nyanlegg fra og med 2009.

Universell tilgjengelighet skal fremme deltagelse i det offentlige uterom for alle og øke handlingsrommet for brukere som på ulike måter har reduserte muligheter til å ta del i aktivitetene i uterommene. Fysisk tilrettelegging og omtanke ved utforming reduserer bevegelses- eller orienteringshindre og øker aksjonsradiusen til den enkelte.

Som oppfølging av planen kan et "benkeprogram" for byen legge tilrette for mer opphold og fysisk aktivitet i uterommene for mange brukere.



Universell utforming, her eksemplifisert ved en myk overgang mellom gate og fortau.

PLANSTRATEGI

Ivaretagelse av universell tilgjengelighet ved utforming av møteplasser sikres gjennom egen bestemmelse.

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

Økende fokus på trygghet

Opplevelsen av utrygghet i byens uterom er økende for mange. Økt oppmerksomhet, blant annet gjennom media, har ført til økt fokus på temaet.

Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

Fysiske tiltak kan fremme opplevelse av trygghet og dette bør tas hensyn til ved tilrettelegging av møteplasser i uterommene.

Eksempler på dette er:
Styring og intensivering av sirkulasjonsstrømmer, som fremmes av varierte tilbud og aktiviteter i tilliggende bebyggelse og uterom. Et visst aktivitetsnivå er særskilt nødvendig på kvelds- og nattestid for at områder ikke fremstår som øde. Aktivt gateliv bidrar til opplevelsen av attraktive og trygge omgivelser. Steder med folk tiltrekker seg flere folk.

Variasjon i tilbud tiltrekker seg også ulike typer mennesker. Det er først og fremst øde eller ensidige bymiljøer med dominans av en type mennesker, som kan virke utrygge. (Jane Jacobs, "The Death and Life of Great American Cities, 1961). En viss sirkulasjon av biltrafikk bidrar også til at gater ikke fremstår som øde. Blindgater, gatetun og enveiskjørte gater kan gi økt opplevelse av utrygghet på grunn av manglende sirkulasjon.

Tilliggende bebyggelse bør henvende seg mot uterommene for å kunne bidra til uterommenes sosiale kontroll. "Øyne" i gatebildet og fra tilliggende bebyggelse, gir en indirekte justis på bruken. Tilliggende virksomheter får et eierskap til omgivelsene og har en interesse i at uønsket aktivitet ikke skjer.

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

God belysning bidrar til økt opplevelse av trygghet. Høynet belysningsnivå i uterommene bør vurderes for særskilte steder.

PLANSTRATEGI

Kommunedelplanen stiller krav til at opplevelse av trygghet skal hensyntas ved utforming og utvikling av byens møteplasser.

Dette gjelder forhold som berører utforming både av uterom og tilliggende bebyggelse, som belysningsnivå, uterommets åpenhet og oversikt, organisering av sirkulasjonsstrømmer for å øke sosial kontroll, "øyne på gata" fra bebyggelsen osv. Dette fanges opp i bestemmelser og verktøykasse.



Åpne plasser med god belysning føles tryggere på kveldstid (Newcastle).



I bymiljøer med gjennomstrømning av mennesker vil man lettere kunne oppdage og håndtere kriminalitet (Amsterdam).

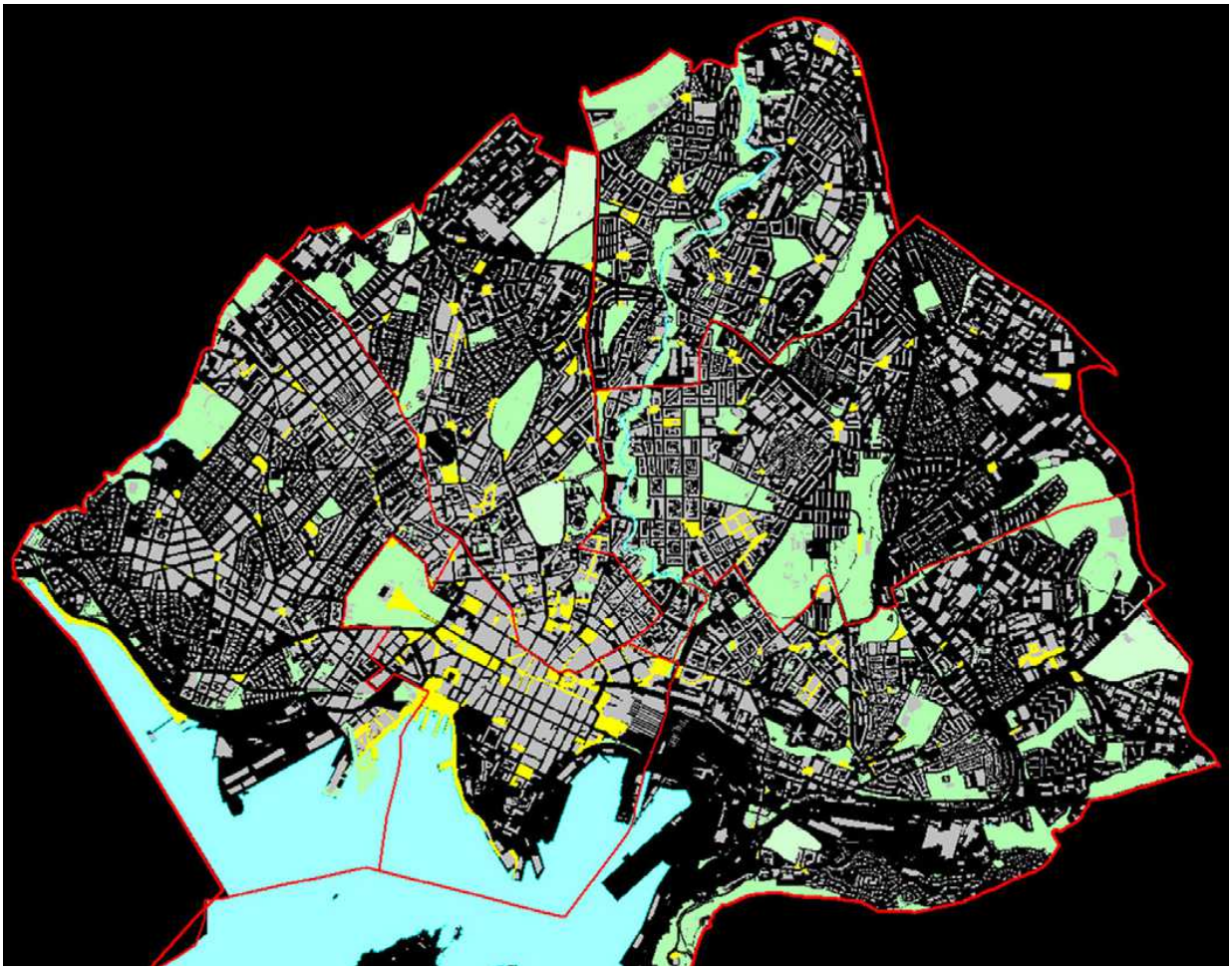
6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER

En tettere by gir økt arealkonkurranse

Fortetting og bytransformasjon øker presset på utearealene. Den generelle fortettingen gir økt utnyttelse av de bebygde arealene og fører til utbyggingspress på mange offentlige arealer. Uterommenes størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommenes oppholdskvaliteter ved reduserte lys- og solforhold. Storskalerte utbygginger kan også redusere tilgjengeligheten i byen dersom de ikke gir rom for et nett av byrom og forbindelser som knytter seg til den eksisterende byen.

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøksgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tilliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



Byromsstruktur for indre by. Kartet viser "grå" struktur (plasser, torg, gater og kryssområder), grønn struktur (parker og grøntområder som parsellhager, skolehager og grønne restarealer) og blå struktur (sjøfront og elvedrag).

Behov for nye møteplasser
Transformasjon av tidligere industriområder krever i stor grad etablering av ny offentlig infrastruktur. Sikring av allment tilgjengelige møtesteder og øvrig byromsstruktur står her sentralt.

Parkering under bakken frigjør arealer
Som ledd i å fristille uterom for parkering, kan parkering under bakken være aktuelt som erstatning. Løsningen muliggjør mer helhetlige opparbeidinger av plassrom og torg og kan bidra til økte oppholdskvaliteter i uterommene dersom arealene frigjøres for parkering på terreng.

I København har man utviklet en annen strategi. Her er over lang tid gateparkering fjernet ved oppgradering av sentrumsnære byrom, som ledd i å øke oppholdsarealene sentralt i byen.

Parkeringsanlegg under bakken krever godt tilrettelagte adkomster. Nedkjøringsramper i selve byrommene bør unngås.





Ubebygde arealer i byen er potesielle møtesteder. Noen tas i bruk som de er, andre krever mer tilrettelegging.

Restarealer – potensielle møteplasser
Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som "lommer" i tett bystruktur. Bredere fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

PLANSTRATEGI

I utpekte områder sikrer bestemmelsene at det etableres torg/møteplasser med bestemte kvalitetskrav i forbindelse med store utbyggingstiltak.

Strøksgater, andre overordnede gater og viktige forbindelser sikres ved å inngå i planens overordnede struktur av møteplasser.

Større arealer med potensiale som lokale møteplasser fremkommer av plankart. Muligheten for å utvikle disse bør vurderes i den enkelte plan- og byggesak.

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

MØTEPLASSER I YTRE BY
Behov for fokus på møteplasser i ytre by
Ytre by har i stor grad en spredt bebyggelsesstruktur og flere byområder mangler velfungerende lokale sentre og gode gangbaserte forbindelser selv om de har en mer åpen bebyggelsestruktur. Aktivitetsnivået ved lokale sentre styres i stor grad av sentrenes åpningstider, som i stor grad gir døde uteområder på kveldstid.

Mangel på mer urbane uforpliktende arenaer
I ytre by fungerer mange uterom som nabolagets nære utearealer, med eksempelvis tilrettelagte lekeplasser og benker. Dette er relativt forpliktende arenaer, basert på tette relasjoner i nabolaget. Det er mangel på mer urbane, flerfunksjonelle og uforpliktende møteplasser, der andre typer aktivitet og møter kan finne sted.

Steder med et slikt potensiale finnes i overgangssonene mellom senter og boliger og i selve boligområdene. Her har uterommene mange steder en romlig utflytende karakter, med lite lesbare skiller mellom offentlige og private utearealer, samt uklare spilleregler for bruk. Flere steder i ytre by tilrettelegges på sikt for en bymessig fortetting rundt stasjonsnære torg. En slik gradvis utvikling vil forhåpentligvis gi flere urbane flerfunksjonelle møteplasser, også i ytre by.

Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser
Offentlige tilbud som skoler, barnehager og ulike idrettsaktiviteter er i varierende grad samlokalisert. I tilknytning til disse tilbudene er det potensial til å utvikle nye møteplasser.

Generelt behov for å heve attraktivitet og kvalitet for uterommene, som ledd i gradvis å likestille standard for ytre og indre by vurderes.



I Oslo er det utpekt flere områder egnet for bymessig fortetting. Utgangspunktet er ofte som på bildet (Røa); et veikryss med antydning til senter- og romdannelse, med et stort potensiale for å bli et mer attraktivt møtested.

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

Større handelssentre utvikles i nærhet til stasjoner med god kollektiv- og biltilgjengelighet. Dette medfører stort utbyggingspress på tilliggende torg og andre utendørs møteplasser, eksempelvis på Lambertseter torg og Grorud senter.

De store handlesentraene legger beslag på store arealer og bryter med lokal romlig skala og struktur. Organisering av sentrene, gjerne med få innganger og orientering mot større parkeringsanlegg, svekker henvendelsen mot tilliggende gater og plasser. Ved å fjerne hele eller deler av de offentlige utearealene, reduseres også muligheten for å legge tilrette for en variert bruk slik som ønskelig.



På kjøpesentere møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentere har attraktive uteoppholdsarealer.



PLANSTRATEGI

Intensivert samarbeid aktørene imellom og muligheter knyttet til øremerkede midler for Groruddalen og Søndre Nordstrand bør vurderes.

Bestemmelse søker å sikre at tilrettelegging og utforming gir variert og mer intensivert bruk rettet mot ulike brukere.

PLANSTRATEGI

Det er fastlagt planbestemmelse hvor gjenbygging av torg/møteplasser ikke tillates.

Verktøykassen viser eksempler på møteplasser i tilknytning til større kjøpesentre og på nye ikke overbygde sentra.

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

Samtidig som steder og byer blir mer like, pågår en internasjonal konkurranse byer imellom, der særpreg, bykultur og attraktive omgivelser står i fokus. Byers identitet er konkurransefaktor, der byrommene og bylivet i seg selv er viktig. Denne konkurransen legger press på oppgradering av sentrale byområder, og medfører økte forskjeller i standard på uterommene. Velstelte og rene byrom er gjerne uttrykk for attraktive og trygge byrom som ledd i denne konkurransen.

Opparbeidelsesstandard og utforming må vurderes i forhold til om dette fremmer bruk eller ikke. Estetiserte utemiljøer kan begrense bruk ved at møblering og overflater forhindrer annen bruk. Oppholdssoner kan være nedprioritert til fordel for mer kommersielle tilbud og tilrettelegginger.

Bruk finner også sted uavhengig av standard på uterommene. Folk skaper sine egne møtesteder. For barn og unge kan møteplasser med liten grad av tilrettelegging være svært attraktive. Å selv kunne påvirke bruken og eksempelvis improvisere ny bruk, kan virke tiltrekkende.

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

Ved tilrettelegging av nye og eksisterende møteplasser, må hensynet til i hvor stor grad man skal spesialisere og tilrettelegge for spesifikk bruk avklares. Siden brukergrupper kan ha svært ulike behov, kan det være nødvendig med en viss grad av spesialisering. Mange aktiviteter lar seg likevel innpasse på samme sted. Andre aktiviteter kan være så spesialisert eller medføre støy eller andre ulemper som virker avvisende på annen bruk.

Steder som av mange oppfattes som gode møteplasser, kjennetegnes ved at de kan brukes av mange og ulike brukere. De er allsidige, er av en viss størrelse og rommer muligheter for flere former for bruk samtidig. Denne generaliteten kan betraktes som en motsats til spesialisering. Ved generalisering kan man i imidlertid stå i fare for å forflate uterommene og bryte ned byens stedegne karakter og variasjonsrikdom.

PLANSTRATEGI

Oslos særegne kvaliteter, karakteristika og egenart ved utvikling av byens møteplasser søkes i planen sikret ved utvelgelse av overordnet struktur og ved bestemmelse og retningslinje knyttet til denne.

I planens verktøykasse skal det gis eksempler på planprosesser og gjennomføring som har fokus på stedsidentitet, gjennom nytenking, eksperimentell arkitektur, bruk av humor, kunst og lignende.







Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:
- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skiktning av vegetasjonen

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

Nærhet til grønne utearealer fremmer psykisk helse. Kontakt med vegetasjon og vann i byen gir opplevelser knyttet til vekst og årstidsvariasjon. Vann kan gis ulike uttrykk og inspirere til lek og glede. Lyden av vann som risler og fosser som durer gir ro og kan brukes til å dempe trafikkstøy og luftforurensning. Byens naturlige vanndrag og elver inngår som del av møteplassene. Håndtering av overvann på overflaten kan bidra til spennende løsninger, eksempelvis som ved studentboligene på Bjølsen.

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

Nærhet til grønt og vann er en del av Oslos særpreg det er naturlig å vektlegge ved utvikling av byens møteplasser. Fokus på biologisk mangfold ved utvikling og detaljutforming av møteplasser skal bidra til å styrke steders karakter og bidra til gode lokale, bærekraftige løsninger.



Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltgelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for anleggenes krav til å være tilstrekkelig utfordrende.

Prinsipper for biologisk mangfold

Ved utvikling av torg og møteplasser skal det tas hensyn til biologisk mangfold. Grad av tilrettelegging for ferdsel og opphold må avveies i forhold til eventuelle vernehensyn. Utvikling og bruk av møteplasser som del av byens grønne og blå struktur kan være i konflikt med ønsket ivaretagelse av biologisk mangfold.

Byens blågrønne struktur skal styrkes ved at nye tiltak bidrar til å reetablere og skape sammenhenger og forbindelser mellom byens grøntarealer. Det skal tas hensyn til grunnleggende byøkologiske prinsipper ved utvikling møteplasser.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse sikrer vurderinger av muligheten for bruk av vann og vegetasjon for byens møteplasser, samt ivaretagelse av biologisk mangfold.

Overvann fra torg og plasser skal i størst mulig grad håndteres lokalt og vurderes å inngå i selve utformingen. Muligheter for elve- og bekkeåpninger skal vurderes og er sikret i bestemmelse.

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommenes attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelenes uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelenes kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode offentlige uteområder.

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtale.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.

Litteraturliste

By og byliv i endring. Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005

På sporet av byen: lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997

Bo i bysentrum. By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005

Endringsprosesser i norske drabantbyer. Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005

Byliv og havnefront. Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005

Open. New Designs for Public Space. Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004

Flesh and stone. The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994

Byens rum. Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

Byens liv.... Gaten som sosial arena. Oslo. Vegdirektoratet 1998

Til stede. Byens rom. Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003

Fra bakgården til Oslo City – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

Stedelijke vrije tijd. Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge. En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

Ungdommens stemme i bydel Sagene – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

Fellesskap for utvikling, PLA – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser, datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

Møteplasser i multietniske miljøer, Byggforsknotat 83 2006, mars 2006.

Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Flø, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

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

Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

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

kdp t+m

kommunedelplan for torg og møteplasser



Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

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

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

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

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

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

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

Oslo

S-2202

Endret reguleringsplan for Gamle Tvetenveien mellom Haugerudveien og Trosterud stasjon - omregulering fra friområde til trafikkområde (gang/sykkelvei), samt endring av gangvei 9422 og regulering av felles avkjørseler m.m.

S-2202 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 17.01.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701369
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 38487, V070487

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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:
Haugerudveien 12, 0674 Oslo
Gnr. 141, Bnr. 101, andelsnr. 364 i HAUGERUD BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
302260074

Meglerforetak: PrivatMegleren Grünerløkka

Saksbehandler: Daniel Tran

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 476 28 787

E-post: daniel.tran@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
