PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

HAUGERUDVEIEN 32

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Haugerudveien 32, 0674 OSLO

OSLO kommune

gnr. 141, bnr. 101

Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m² BRA-i: 31 m²



Befaringsdato: 03.08.2026 **Rapportdato:** 03.08.2026 **Oppdragsnr.:** 11483-2108 **Eiendomsverdi ref nr:** QL7319

Autorisert foretak: Boligtaksering Oslo & Akershus AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Boligtaksering Oslo & Akershus AS

Rapportansvarlig

Gunnar Mårdalen

Uavhengig Takstingeniør

gunnar@bolig-taksering.no

469 16 636

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Boligtaksering Oslo & Akershus AS
Vestvollen 8
2040 KLØFTA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Dette er en tilstandsrapport for leiligheten, der vurderingene omfatter innvendige forhold og tilknyttede konstruksjoner.

Som det fremgår av rapporten, er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Disse vurderes i hovedsak å være et resultat av alder, bruk og forventet levetid. Leiligheten fremstår generelt som godt vedlikeholdt og i normal teknisk stand med tanke på alder, selv om enkelte oppgraderinger og vedlikeholdstiltak må påregnes.

Bygningen er oppført i henhold til de krav og forskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Dagens krav til blant annet brannsikkerhet, lydisolasjon, varmeisolering og inneklima er strengere enn de som gjaldt da bygget ble oppført.

All informasjon om eiendommen og bygget er oppgitt av selger. Takstmannen har ikke mottatt opplysninger som tilsier at det foreligger skader, lekkasjer, problemer med skadedyr, eller forekomst av skjeggkre, sølvkre eller maur.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er malte med 2-lags glass.

Det er malt hovedytterdør og balkongdør i treverk.

Innglasset balkong på ca.7 m² med adkomst fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er med laminat og belegg.

Veggene har malt strie, og himlingene har malte, glatte flater.

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, vegghengt toalett, servant, dusj og opplegg for vaskemaskin. Hvit glatt innredning.
Ingen dokumentasjon på våtrommet.
Våtrommet har flislagte vegger og malt innvendig tak. Downligts.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

KJØKKEN Gå til side

Hvitt profilert kjøkken med heltre benkeplate. Fliser samt lys mellom over og underskap. Integrert keramisk koketopp, komfyr og kjøleskap med fryser. Oppvaskkum
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber. Det er støpejernsrør fra før 1990.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Sentral varmtvannsberedning.

Varmtvanns radiatorer fra felles varmeanlegg/fjernvarme.

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Opparbeidet tomt rundt boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

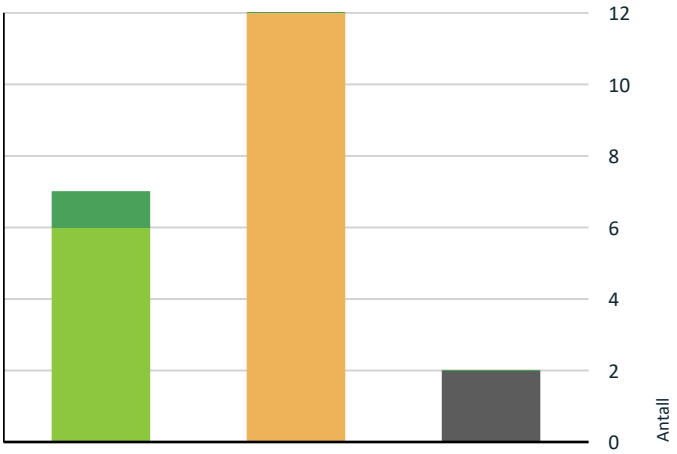
- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke forelagt før befaringstidspunktet. Om boligen er ombygget kan det pålegges rivning/ny søknad.

Boligtaksering Oslo & Akershus AS
Vestvollen 8
2040 KLØFTA

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Våtrom > U. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > U. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > U. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > U. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > U. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > U. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Eiendommen ligger i et skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1968

Kommentar
Iflg. ambitia

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Eldre vinduer med begrenset isolasjonsevne og slitasje på karmer og øvrige deler som følge av bruk og værpåvirkning. Punkterte vinduer kan være vanskelig å oppdage i enkelte tilfeller eller værtyper, og eventuell punktering kan først bli synlig ved for eksempel væromslag.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vinduer med slitasje, utskiftninger må påregnes. Om utskiftninger ikke utføres vil dette medføre energitap, lekkasjer etc.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og balkongdør i treverk.

Vurdering av avvik:
• Eldre vindu/dør med begrenset isolasjonsevne på grunn av værslitasje, bruk og utvendig fuktbelastning. Det er også slitasje på pakninger. Punkterte vinduer kan være vanskelig å oppdage i enkelte tilfeller eller værtyper, og eventuell punktering kan først bli synlig ved for eksempel væromslag.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes oppussing, utskiftninger av pakninger, glass og vedlikehold av dører. Om dette ikke utføres kan det gi nedsatt isolasjonsevne og nedkorte brukstid.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Innglasset balkong på ca.7 m² med adkomst fra stue. Innglasset balkong anses å ha tiltenkt funksjon.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er med laminat og belegg.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malt strie, og himlingene har malte, glatte flater.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonverdier i boligen.

Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og forhøyede radonnivåer kan gi helsemessige skader.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM

U. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, vegghengt toalett, servant, dusj og opplegg for vaskemaskin. Hvit glatt innredning.



U. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon på våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert levetid og fremtidige fuktskader.

Badet er opplyst å være utført i privat regi ca. 2016/2017, noe som ytterligere øker risikoen for mangelfull utførelse. Det anbefales at arbeidet vurderes og dokumenteres av fagperson.

U. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flislagte vegger og malt innvendig tak. Downligts.

U. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.

U. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 30 mm.

Vurdering av avvik:

• Sluk og membran har oppnådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid og har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Sluk og membran bør følges opp med jevnlig kontroll og vurderes for utskifting ved tegn til svekket funksjon, for å unngå risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



U. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Ved lekkasje som ikke synliggjøres kan dette medføre vannskader på badet samt tilstøtende konstruksjoner, samt vann gir gode vekstvilkår for sopp og råteskader. Det må etableres mulighet for synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisternen.

U. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren eller installere tilluftsventil.
Manglende tilluft gir redusert luftsirkulasjon, noe som øker risikoen for fuktskader og dårlig inneklima.

U. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i bod. Måleresultatet er 3. Det bemerkes at undersøkelsene/hulltagningen kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

KJØKKEN

U. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Hvitt profilert kjøkken med heltre benkeplate. Fliser samt lys mellom over og underskap. Integrert keramisk koketopp, komfyr og kjøleskap med fryser.

Tilstandsrapport

Oppvaskkum

Årstall: 2017 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.



U. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber. Rør-i-rør er ikke besiktiget i rørskap. Der innvendige vannrør 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. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• Eldre kobberrør. Mer enn halvparten av forventet funksjonstid for røranlegget er oppnådd.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere tilstand og eventuelt skifte eldre kobberrør, da disse har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er støpejernsrør fra før 1990. Der innvendige 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. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Støpejernsrør fra før 1990 har begrenset forventet levetid, og det er observert rustmerker på avløpsrørene.
Det anbefales å få rørene kontrollert av rørlegger for å vurdere tilstand og behov for utskiftning, for å unngå risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer for å oppnå tilfredsstillende ventilasjon.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for kondens, spesielt ved oppussing eller rehabilitering.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Sentral varmtvannsberedning.

Tilstandsrapport

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Varmtvanns radiatorer fra felles varmeanlegg/fjernvarme.

Vurdering av avvik:

• Rør, koblinger og radiatorer er av eldre dato. Dette medfører økt risiko for slitasje og lekkasjer sammenlignet med nyere anlegg.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres en vurdering av tilstanden til eldre rør, koblinger og radiatorer, og eventuelt planlegges utskifting ved behov. Konsekvensen av å ikke utbedre eldre komponenter er økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer og potensielle vannskader, samt høyere vedlikeholdskostnader.

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

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

Utførende er ikke elektrofagmann og har ikke foretatt en kontroll av det elektriske anlegget. En utvidet kontroll i henhold til NEK 405 anbefales.

Utførende gjør oppmerksom på at boligen var møblert under befaringen, noe som begrenset inspeksjonsmulighetene.

Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil som ikke kan avdekkes gjennom en forenklet visuell undersøkelse. Ved eventuelle avvik på det elektriske anlegget kan dette medføre høye utbedringskostnader.

Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeid utført på det elektriske anlegget.

Manglende samsvarserklæring kan være en indikasjon på at arbeider på det elektrisk anlegget er utført av ikke registrert installatør.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

- Røykvarsler
- Brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet tomt rundt boligen.

Vurdering av avvik:

• Eiendommen ligger i et skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

• Bygningens plassering kan medføre risiko for ras eller utglidning som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet og bygningsstabilitet.

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonverdier i boligen.

Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og forhøyede radonnivåer kan gi helsemessige skader.

- Bygningens plassering kan medføre risiko for ras eller utglidning som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet og bygningsstabilitet.

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

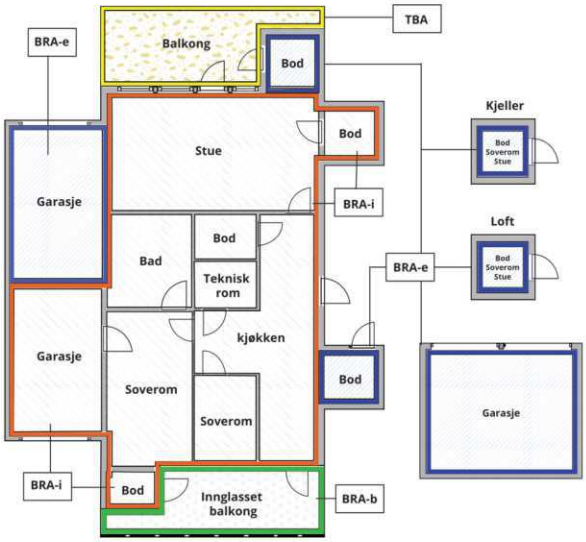
Hva er måleverdig areal?

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)**
U. Etasje	31		7	38	
Underetasje		2		2	
SUM	**31**	**2**	**7**		
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
U. Etasje	Gang, bad, bod, soverom, stue/kjøkken		Innglasset balkong
Underetasje		Bod	

Kommentar

Fra 01.01.2024 gleder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom forsvinner og erstattes med nye arealbregreper, BRA-i, BRA-e og BRA-b. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023.

Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i, BRA-e, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e selv om de er i strid med byggeforskriftene. Dersom arealer er av stor betydning for kjøper anbefales en laser-scanning/kontrollmåling av boligen før kjøp.

Avvik kan forekomme grunnet boligens utforming.
Fravikelse av NS 3940 kan forekomme på bakgrunn av skjønn.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke forelagt før befaringstidspunktet. Om boligen er ombygget kan det pålegges rivning/ny søknad.

Boligtaksering Oslo & Akershus AS
Vestvollen 8
2040 KLØFTA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.8.2026	Gunnar Mårdalen	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse
Haugerudveien 32

Hjemmelshaver
Haugerud Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HAUGERUD BORETTSLAG	948512823			Holm Lars Emil

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
5

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger med kort vei til skole, barnehage, offentlig kommunikasjon m.m.

Adkomstvei

Privat via offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann iflg. rekvirent via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp iflg. rekvirent via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Se kommunens planer i området

Om tomten

Opparbeidet med plenarealer, prydbusker, beplantninger m.m. Asfaltert adkomst til bebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for a avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/ bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800. For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, årsberetning og husordensregler samt punkter under "konstruksjoner og innvendige forhold". Leiligheten disponerer bod i U. etasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	27.07.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	27.07.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	27.07.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	27.07.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	03.08.2026	Boligen er registrert tatt i bruk, det ikke gitt ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.08.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	03.08.2026		Gjennomgått		Nei
Risikorapport	03.08.2026	Risikorapport vedlagt til denne rapporten.	Innhentet		Nei

Boligtaksering Oslo & Akershus AS
Vestvollen 8
2040 KLØFTA

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Boligtaksering Oslo & Akershus AS
Vestvollen 8
2040 KLØFTA

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillestrøm	Oppdragsnr.	24260233
Addresse	Haugerudveien 32		
Postnr.	0674	Sted	OSLO
Selgers navn	Lars Emil Holm		
Selgers navn	Elisabeth Høstmælingen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Lars Emil Holm

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Elisabeth Høstmælingen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 12.06.2026

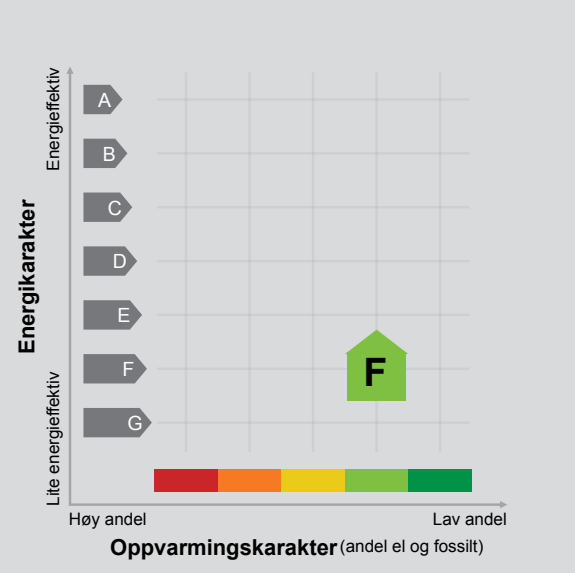
Signert av *Elisabeth Høstmælingen*

Initialer selger:
E H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester HAUGERUD BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	24
Postnummer	0673
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	141
Bruksnummer	101
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80300271
Merkenummer	Energiattest-2025-213757
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1968
Bygningsmateriale:	
BRA:	29
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (24)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Stjernemyrveien 12	80300271	U0101	0	0	69
Haugerudveien 26	80300190	U0101	0	0	11
Stjernemyrveien 48	80300336	U0101	0	0	105
Haugerudveien 28	80300190	U0101	0	0	9
Haugerudveien 34	80300204	U0101	0	0	3
Haugerudveien 70	80300255	U0101	0	0	57
Haugerudveien 32	80300204	U0101	0	0	5
Stjernemyrveien 30	80300301	U0101	0	0	87
Haugerudveien 14	80300174	U0101	0	0	17
Stjernemyrveien 14	80300271	U0101	0	0	71
Stjernemyrveien 26	80300301	U0101	0	0	83
Haugerudveien 66	80300255	U0101	0	0	53
Stjernemyrveien 42	80300336	U0101	0	0	99
Stjernemyrveien 44	80300336	U0101	0	0	101
Stjernemyrveien 28	80300301	U0101	0	0	85
Haugerudveien 2	80300158	U0101	0	0	23
Haugerudveien 4	80300158	U0101	0	0	21
Haugerudveien 68	80300255	U0101	0	0	55
Stjernemyrveien 46	80300336	U0101	0	0	103
Haugerudveien 16	80300174	U0101	0	0	15
Stjernemyrveien 16	80300271	U0101	0	0	73
Haugerudveien 64	80300255	U0101	0	0	51

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Stjernemyrveien 32	80300301	U0101	0	0	89
Stjernemyrveien 10	80300271	U0102	0	0	67

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1968

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	11 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	29 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	29 m²
Totalt BRA	29 m²
Oppvarmet luftvolum	86 m³
U-verdi for yttervegger	0,42 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,66 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	33,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	234,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,76 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	6.10.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	166,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,7 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	235,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 776 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	272,83 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 647 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	272,83 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 776 kWh/år

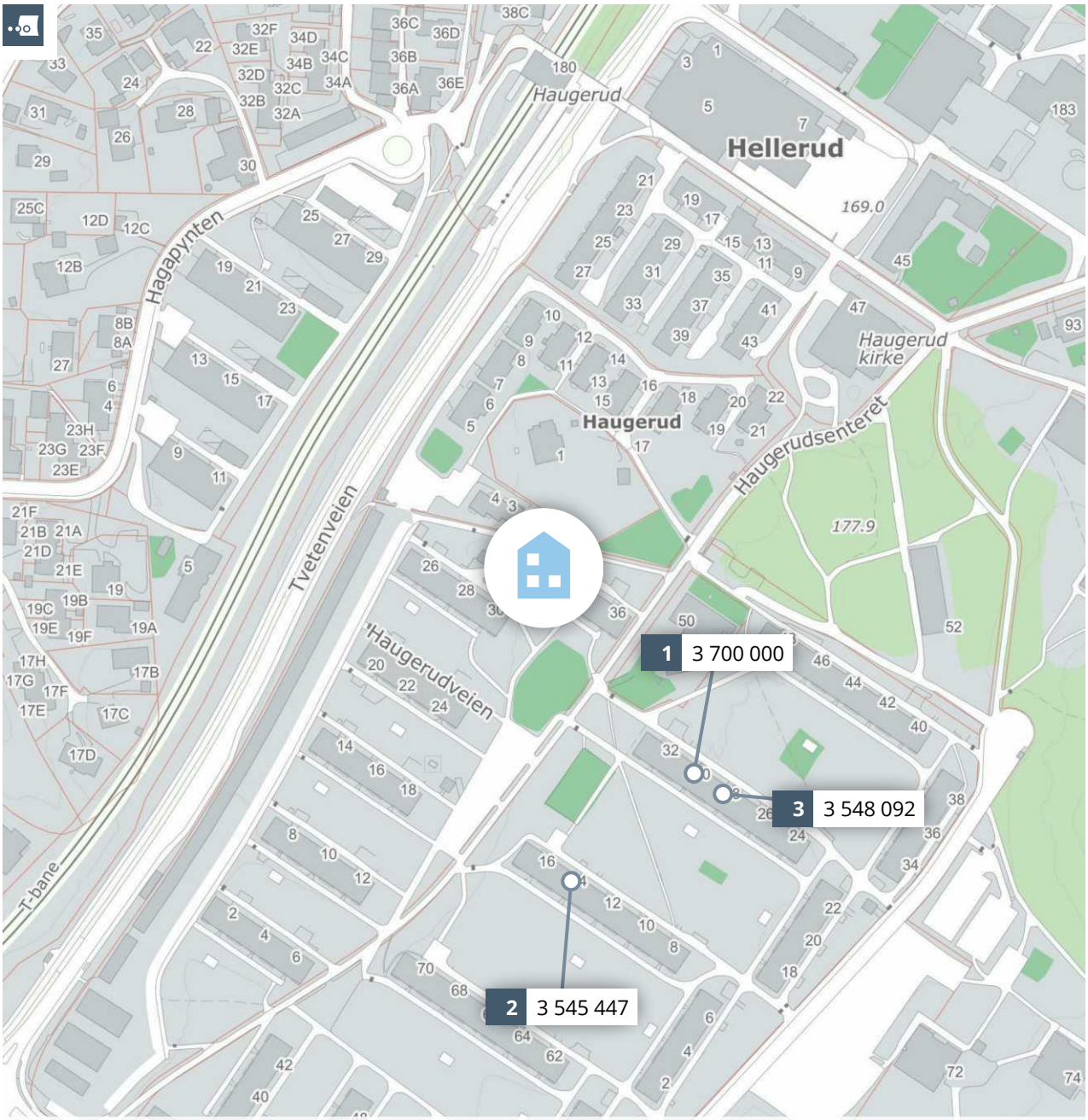
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 129 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	6 647 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 776 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	30,0 %



Meglers verdivurdering
HAUGERUDVEIEN 32

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 07.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Haugerudveien 32, 0674 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1968

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

Verdivurdert til

3 350 000

45 399	3 395 399	109 529
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	31 m²	2 m²	7 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1968

Fellesutgifter	2 627
Formue	-
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Stjernemyrveien 30 30 m² 1967 - etg 1 sov	03.08.2026	3 500 000	**3 650 000**	50 000	3 700 000	**123 333**
2	Stjernemyrveien 14 30 m² 1968 1. etg 1 sov	06.07.2026	2 990 000	**3 500 000**	45 447	3 545 447	**118 182**
3	Stjernemyrveien 28 30 m² 1967 - etg 1 sov	02.03.2026	3 500 000	**3 500 000**	48 092	3 548 092	**118 270**

Lys og trivelig 2 roms leilighet (opprinnelig 1 roms) beliggende i blokkens underetasje.

Leiligheten består av: Gang, bad, bod, soverom og kjøkken/ stue. Romslig og innglasset balkong (sydvendt - 8 kvm.) utenfor stuen. Bod i kjeller.

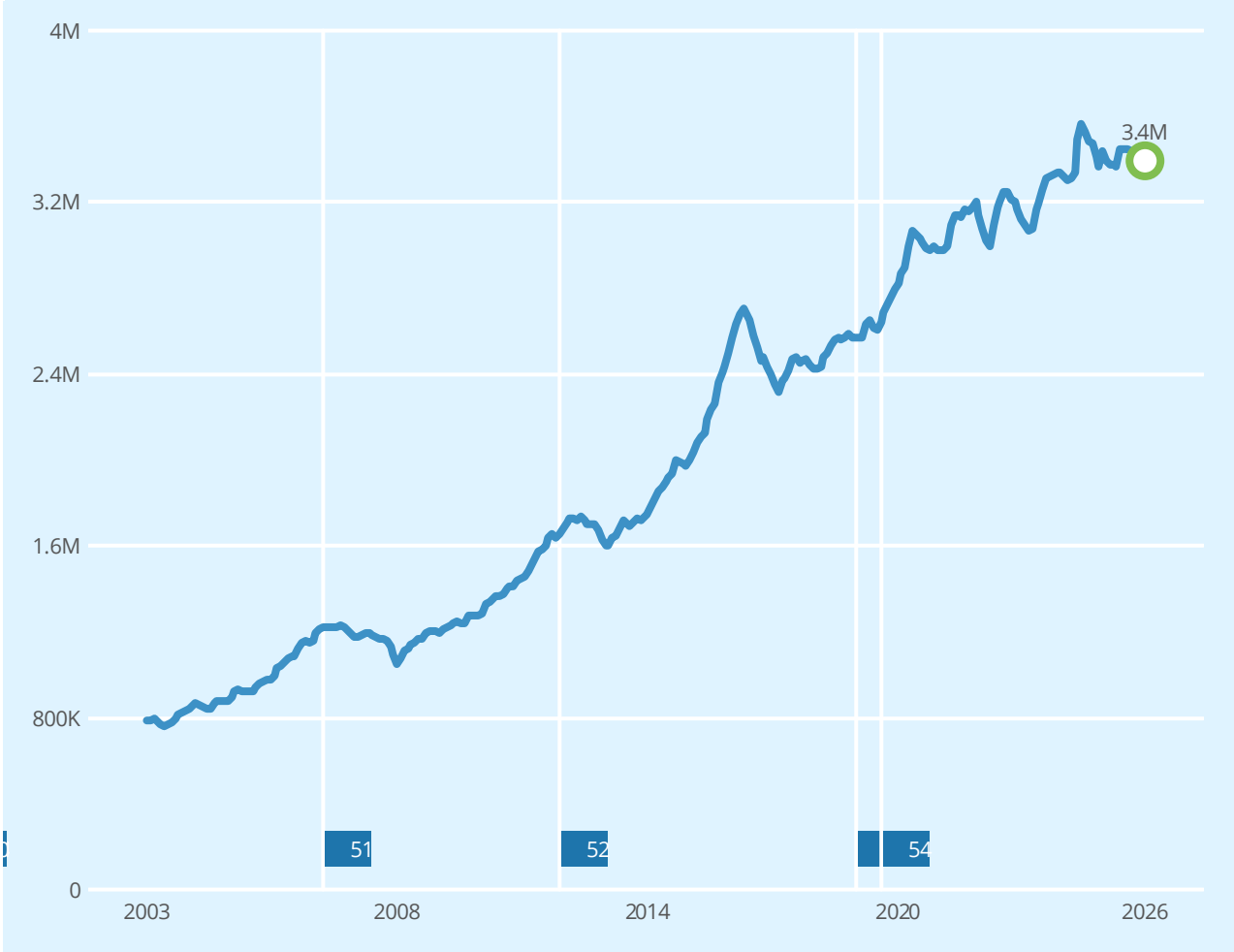
Sentral beliggenhet på Haugerud i Oslo. Kort vei til dagligvare, buss/ t-bane, marka og alt annet man trenger i hverdagen.

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

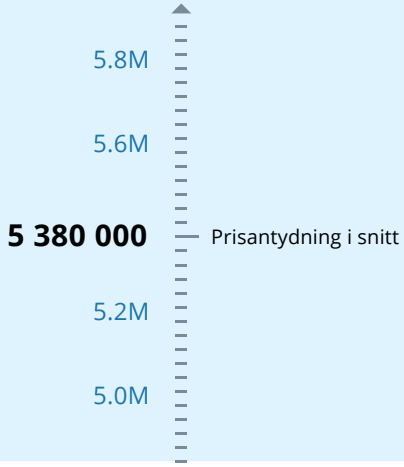
+47 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.04.2024		05.04.2024	-	2 900 000	-	2 900 000	55

55 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Verdi satt etter sammenligning med lignende boliger i området.

Leiligheter til salgs i HAUGERUD grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

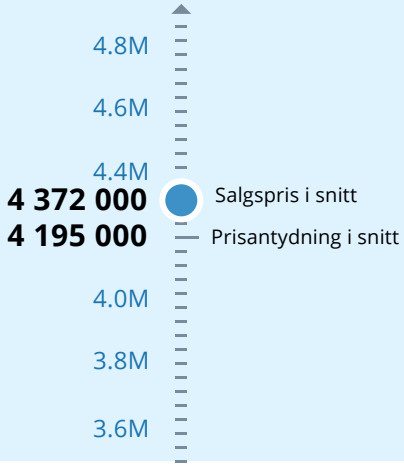


Annonsene har i snitt ligget ute i

78
dager

Leiligheter solgt i HAUGERUD grunnkrets siste 6 mnd

12
leiligheter solgt

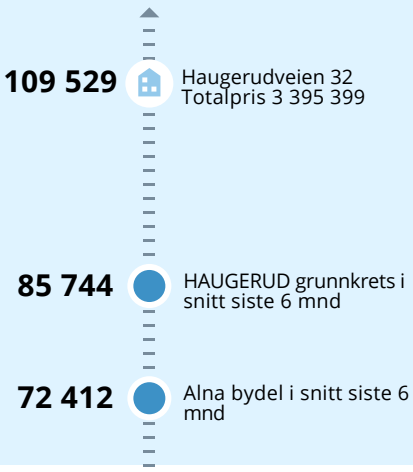


Solgt i snitt i løpet av

17
dager

for 4.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



Haugerudveien 32

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	5 min 0.4 km
Lutvann skole (1-7 kl.) 297 elever, 17 klasser	15 min 1.2 km
Tveita skole (1-7 kl.) 187 elever, 9 klasser	17 min 1.4 km
Skjønnhaug skole (1-7 kl.) 247 elever, 15 klasser	22 min 1.8 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 416 elever, 32 klasser	5 min 0.4 km
Hellerud videregående skole 600 elever	16 min 1.4 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	8 min 4.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Haugerudveien Linje 2N, FB10, 69, 79	4 min 0.4 km
Haugerud Linje 2	5 min 0.5 km
Bryn stasjon Linje L1	8 min 3.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 10 km
Oslo Gardermoen	29 min

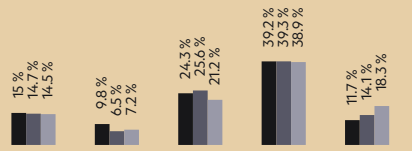
BARNEHAGER

Stjernemyra barnehage (1-5 år) 47 barn	2 min 0.1 km
Haugerud Sentrum barnehage (1-6 år) 72 barn	4 min 0.3 km
Solfjellet barnehage (1-5 år) 49 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Haugerud Senter	4 min
Kiwi Hellerudveien	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Haugerud	1 742	662
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil

SPORT

Haugerudtunet sandvolleyball/basket	2 min
Solfjellet ballplass	4 min
Fresh Fitness Haugerud	5 min
SATS Hellerud	8 min

«Det er bra nabolag for familier med barn»

— Sitat fra en lokalkjent

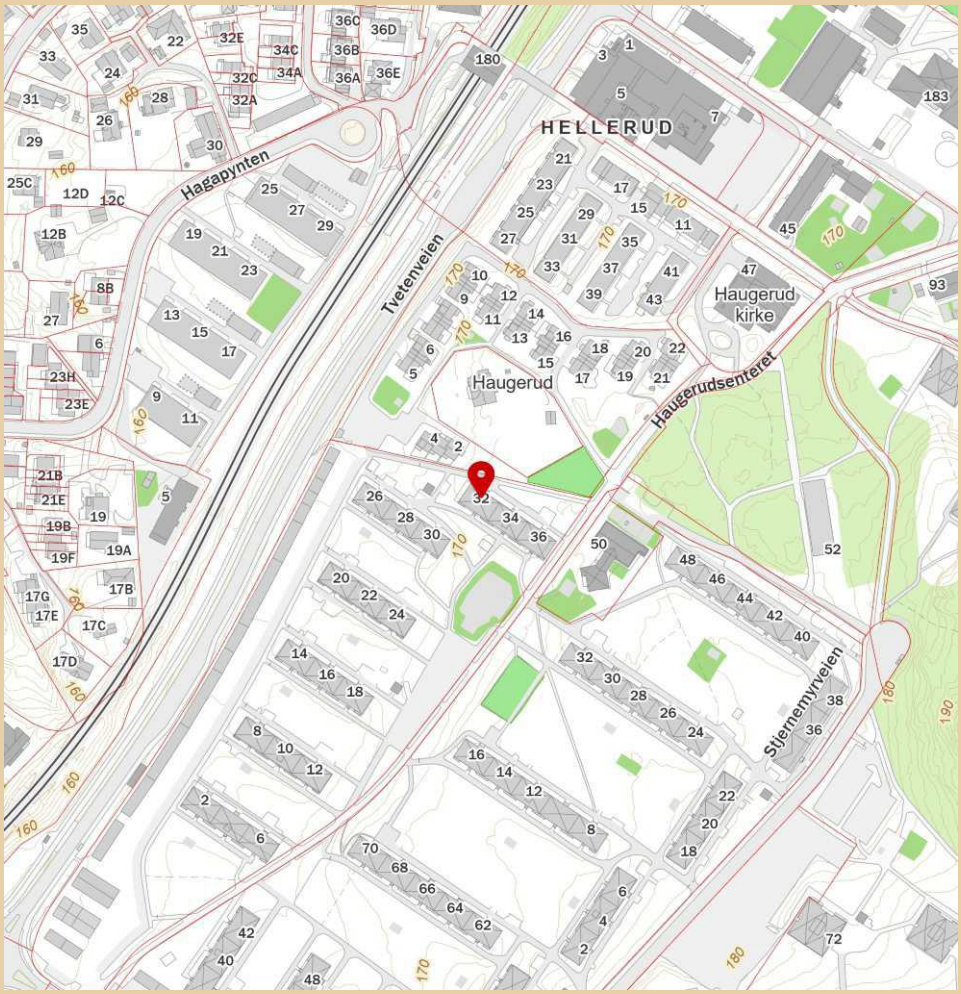
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

Støynivået
Lite støynivå 89/100



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

Haugerudveien 32

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	5 min 0.4 km
Lutvann skole (1-7 kl.) 297 elever, 17 klasser	15 min 1.2 km
Tveita skole (1-7 kl.) 187 elever, 9 klasser	17 min 1.4 km
Skjønnhaug skole (1-7 kl.) 247 elever, 15 klasser	22 min 1.8 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 416 elever, 32 klasser	5 min 0.4 km
Hellerud videregående skole 600 elever	16 min 1.4 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	8 min 4.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Haugerudveien Linje 2N, FB10, 69, 79	4 min 0.4 km
Haugerud Linje 2	5 min 0.5 km
Bryn stasjon Linje L1	8 min 3.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 10 km
Oslo Gardermoen	29 min

BARNEHAGER

Stjernemyra barnehage (1-5 år) 47 barn	2 min 0.1 km
Haugerud Sentrum barnehage (1-6 år... 72 barn	4 min 0.3 km
Solfjellet barnehage (1-5 år) 49 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Haugerud Senter	4 min
Kiwi Hellerudveien	6 min

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

VARER/TJENESTER

Haugerud Senter	4 min
Trosterud Apotek	15 min
Tveita Vinmonopol	15 min

SPORT

Haugerudtunet sandvolleyball/baske...	2 min
Solfjellet ballplass	4 min
Fresh Fitness Haugerud	5 min
SATS Hellerud	8 min

«Det er bra nabolag for familier med barn»

— Sitat fra en lokalkjent

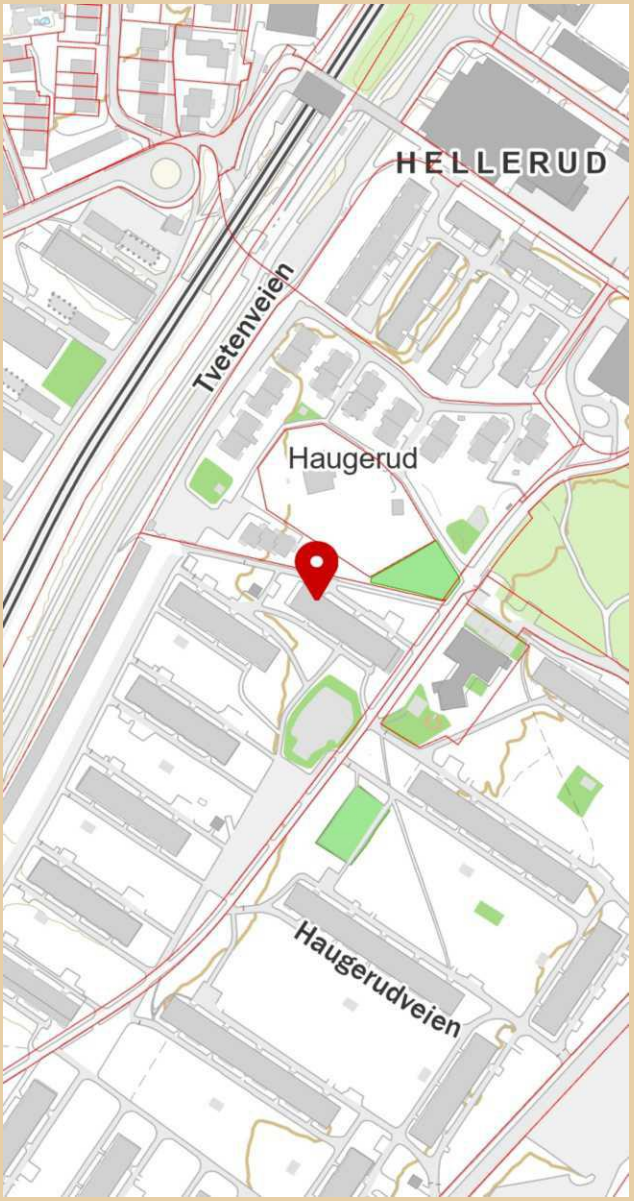
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

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

Haugerudveien 32

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	5 min 0.4 km
Lutvann skole (1-7 kl.) 297 elever, 17 klasser	15 min 1.2 km
Tveita skole (1-7 kl.) 187 elever, 9 klasser	17 min 1.4 km
Skjønnhaug skole (1-7 kl.) 247 elever, 15 klasser	22 min 1.8 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 416 elever, 32 klasser	5 min 0.4 km
Hellerud videregående skole 600 elever	16 min 1.4 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	8 min 4.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Haugerudveien Linje 2N, FB10, 69, 79	4 min 0.4 km
Haugerud Linje 2	5 min 0.5 km
Bryn stasjon Linje L1	8 min 3.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 10 km
Oslo Gardermoen	29 min

BARNEHAGER

Stjernemyra barnehage (1-5 år) 47 barn	2 min 0.1 km
Haugerud Sentrum barnehage (1-6 år... 72 barn	4 min 0.3 km
Solfjellet barnehage (1-5 år) 49 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Haugerud Senter	4 min
Kiwi Hellerudveien	6 min

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

VARER/TJENESTER

Haugerud Senter	4 min
Trosterud Apotek	15 min
Tveita Vinmonopol	15 min

SPORT

Haugerudtunet sandvolleyball/baske...	2 min
Solfjellet ballplass	4 min
Fresh Fitness Haugerud	5 min
SATS Hellerud	8 min

«Det er bra nabolag for familier med barn»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

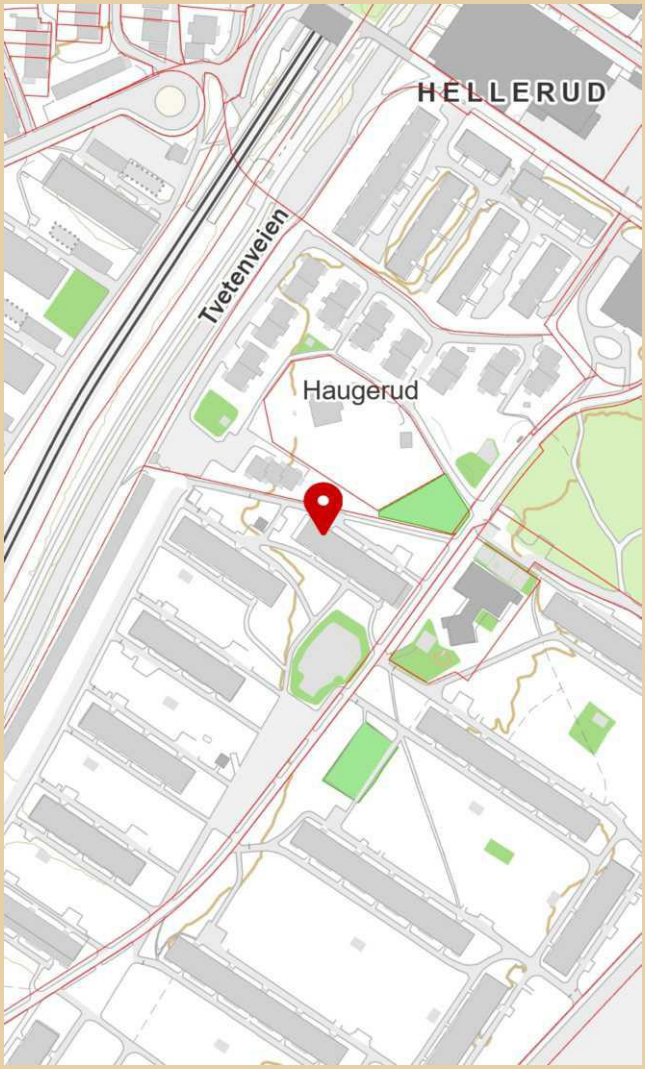
Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

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

Nero Eiendomsmegling AS
Privatmegelren Lillestrøm v/Karianne Rytterager
Postboks 1023, 2012 LILLESTRØM
E-post: karianne.rytterager@privatmegleren.no

Deres ref.: 24260233 . Vår ref.: 0351-1-005 Dato: 15.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Haugerud Borettslag
Organisasjonsnr:	948512823
Andelseier:	Holm (bo), Lars Emil
Medeier:	
Leilighetsnummer:	005
Adresse:	Haugerudveien 32, 0674 OSLO
Andelsnummer:	5
Gnr.	141
Bnr.	101

Borettsinnskudd: Kr. 7 900,00 ,–

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: - Sikringsordning felleskostnader: 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.

- Felleskostnadene Indeksreguleres normalt hvert år i februar. Ordinære 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.
- Kjeller bod (1 stk) 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.
- Lån: 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.
- Tips og råd til nye beboere: Se hjemmesiden www.haugerudborettslag.no/salg-av-leilighet/

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11471496-1
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,05%
Restsaldo	10 867 828,00
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	15 297 113,00
Innfrielsesdato:	01.01.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207856738
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	1 275 174,00
Innfrielsesdato:	30.08.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207856746
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	14 261 155,00
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: 2 627,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Balkong	410,00	
Vedlikehold av kjøreveier	42,00	
Bredbånd	119,00	
Felleskostnader	2 056,00	

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:	355,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 447,-
Annen formue:	7 969,-
Gjeld:	49 140,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11471496-1
Restsaldo:	7 812,92
Kapitalkostnader:	343,38
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11471496-2
Restsaldo:	26 466,59
Kapitalkostnader:	1 163,10
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207856738
Restsaldo:	911,72
Kapitalkostnader:	22,37
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207856746
Restsaldo:	10 208,28
Kapitalkostnader:	95,99
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 45 399,51,-, 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

OBOS
Eiendomsforvaltning



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 19. mai kl. 18:00 og lukker 22. mai 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.

Analoge (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.

Beboermøte

Beboermøte gjennomføres tirsdag 19. mai 2026

- Tidspunkt: 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 sakene som er til behandling.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorar til styret
6. Fastsettelse av honorar til varamedlemmer for møtedeltakelse
7. Fastsettelse av honorar til oppgangskontakter
8. Forslag A - Utleie av fellesrom
9. Forslag B - Dørtelefoner
10. Forslag C - Solgardinen på verandaen
11. Forslag D - Bygge heis i Haugerud Borettslag
12. Forslag E - Retningslinjer for valgkomiteen
13. Forslag F - Vedtektsendring - beskrivelse av valgkomiteen
14. Valg av tillitsvalgte
15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
16. 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

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

Mehmet Kacar og 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 til ordinær generalforsamling skal skje høyst 20 dager før og senest 8 dager før møtedato.

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 2025-2026.pdf
2. Revisjonsberetning.pdf
3. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorar til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret for styreperioden 2025-2026 foreslås satt til kr 600 000 eller kr 625 000.

Forslag til vedtak 1

Styrets godtgjørelse settes til kr 600 000

Forslag til vedtak 2

Styrets godtgjørelse settes til kr 625 000

Sak 6

Fastsettelse av honorar til varamedlemmer 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 2025 til mai 2026).

Sak 7

Fastsettelse av honorar til oppgangskontakter

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 samarbeidsmøter ved behov.

Forslag til vedtak

Oppgangskontaktenes godtgjørelse settes til kr 1 000 pr. oppgang (perioden mai 2025 til mai 2026).

Sak 8

Forslag A - Utleie av fellesrom

Forslag fremmet av:
May Liss og Halvor Urang, Stjernemyrveien 6

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi har i dag mange fellesrom i blokkene, både små og store, mange av dem er stengt av eller ikke lenger mulig å ta i bruk da de er fulle. I flere omganger over flere år han man varslet beboere om å rydde disse fellesrommene uten at dette skjer. Dette kan løses på følgende måte.

Det hadde vært fint om beboere i gjeldende blokker med fulle/avstengte rom, som ønsker å rydde fellesrom, kan få mulighet for å leie rommet i ettertid så lenge man bor i borettslaget og i gjeldene oppgang.

Dersom flere i oppgangen er interesserte i samme rom,

- kan styret vurdere å leie ut rom på ansiennitet

- foreta loddtrekning

- eller interessenter kan få dele på et rom dersom det er hensiktsmessig

Bomberom kan beholdes slik de er, men dedikeres til sykler og evt. barnevogner.

Tidligere søppelrom som finnes i alle oppganger kan man også vurdere å leie ut, men disse må antagelig bygges om før de kan leies ut. Dette bør eventuelt styret vurdere om skal skje ved en forespørsel om utleie.

Utleiepris foreslås til kr. 300,- for små rom og kr. 500,- for større rom. Utleieprisen kan eventuelt indeksreguleres ved behov.

Borettslaget må ha tilgang til alle kjellerrom som leies ut. Dette kan de få ved at leietaker leverer kopi av nøkkel til vaktmester som oppbevarer denne i låst nøkkelskap.

Leieavtale inngås mellom borettslaget og leietaker før leieforholdet starter.

Rydding av rommet ved oppstart og avslutning av leieforholdet, vil være leietakers ansvar. Det samme gjelder bytte av lås.

Styrets innstilling

Det har lenge vært praktisert at beboerne kan lagre gjenstander som brukes jevnlig i fellesrom i kjelleren, mot at det merkes med navn og telefonnummer.

Ordningen med lagring i fellesrom har imidlertid gjennom årene sklidd kraftig ut. Det som lagres er ofte ting som er kjekt å ha, men sjelden eller aldri vil bli brukt igjen. I tillegg lagres ting som ikke skal lagres i fellesrom - vi kan bla. nevne oppussingsavfall, bildekk, elektriske artikler, maling, madrasser, poser med klær, ...

1. Ordningen fungerer ikke lenger.
2. Mange steder flyter det over med avfall.
3. Utleie av bod til de som trenger lagringsplass vil gi ekstrainntekter til borettslaget.

Styret støtter derfor forslaget om omgjøring av fellesrom i kjelleren og anbefaler generalforsamlingen å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Fulle/avstengte fellesrom i kjellere kan leies ut til beboere som bor i oppgangen. Andre kjellerrom i oppgangen kan vurderes for utleie dersom styret finner dette hensiktsmessig. Unntak gjelder for bomberom og andre små rom som benyttes til annet formål.

Sak 9

Forslag B - Dørtelefoner

Forslag fremmet av:
Anita Myhre, Haugerudveien 8

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens dørtelefoner er gamle og utdaterte.

Forslag/forespørsel er om styret kan innhente tilbud på nye og bedre.

Økonomisk dekkes dette av egen post på husleia

Styrets innstilling

Styret innhenter tilbud og saken legges frem for en ny generalforsamling.

Forslag til vedtak 1

Forslag/forespørsel er om styret kan innhente tilbud på nye og bedre.

Forslag til vedtak 2

Styret innhenter tilbud og saken legges frem for en ny generalforsamling.

Sak 10

Forslag C - Solgardinen på verandaen

Forslag fremmet av:
Anita Myhre, Haugerudveien 8

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Solgardinen på verandaen begynner å bli gamle og slitt, selve gardinen har hos oss begynt å løsne på siden.

Forslag/forespørsel er om styret kan vurdere behov/ønske om ny solgardin og innhente tilbud. I tillegg har den aldri vært topp iht sol.

Økonomisk dekkes dette av egen post på husleia.

Styrets innstilling
Styret innhenter tilbud og saken legges frem for en ny generalforsamling.

Forslag til vedtak 1
Forslag/forespørsel er om styret kan vurdere behov/ønske om ny solgardin og innhente tilbud. I tillegg har den aldri vært topp iht sol.

Forslag til vedtak 2
Styret innhenter tilbud og saken legges frem for en ny generalforsamling.

Sak 11

Forslag D - Bygge heis i Haugerud Borettslag

Forslag fremmet av:
Fesihaye Misgen Kuwan, Stjernemyrvn 24

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Vi trenger heis slik beboere kunne bo så lenge i deres hjem. Det er viktig eldre folk kunne bevege hvor de vil og når det vil. De må ikke flytte på grunn av trappene eller de skal ikke sitte hjemme. Fjern postkassene og trekk inngangsdøra til. veien. Da er det plass til heis.

Styrets innstilling
Etter en samlet vurdering anbefaler styret at tiltaket **ikke gjennomføres**, med følgende begrunnelse:

- **Svært høye kostnader**
  Installasjon av heis i eksisterende bygningsmasse vil medføre betydelige investeringskostnader. I tillegg kommer økte løpende kostnader til drift, service og vedlikehold. Dette vil gi en merkbar økning i felleskostnadene for alle andelseiere.
- **Begrenset nytteverdi**
  På grunn av bygningenes utforming og eksisterende trappeløp, vil det ikke være mulig å etablere en heisløsning som gir full trinnfri adkomst til alle leiligheter. Beboere vil fortsatt måtte benytte trapper i deler av adkomsten.
- **Uforholdsmessighet mellom kostnad og effekt**
  Når tiltakets kostnader vurderes opp mot den begrensede forbedringen i tilgjengelighet, mener styret at investeringen ikke er forsvarlig for borettslaget som helhet.
- **Alternative tiltak bør vurderes**
  Styret mener at det vil være mer hensiktsmessig å vurdere andre, mindre kostnadskrevende tiltak for å bedre tilgjengeligheten der behovet er størst. Trappeheis finnes allerede i flere oppganger kan søkes om via NAV Hjelpemiddelsentral ved varig og vesentlig redusert funksjonsevne. Kommunen hjelper med vurdering, utprøving og søknad.

Dersom generalforsamlingen skulle stemme forslaget, vil styret innhente tilbud og legge frem for en ny generalforsamling.

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

- For Forslag D - Bygge heis i Haugerud Borettslag
- Mot Forslag D - Bygge heis i Haugerud Borettslag

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

1. Det installeres heis i Haugerud Borettslag
2. Styret innhenter tilbud og saken legges frem for en ny generalforsamling

---

Sak 12

Forslag E - Retningslinjer for valgkomiteen

Forslag fremmet av:
Cato Fossum, Stjernemyrveien 4

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås å innføre egne retningslinjer for valgkomitéen i borettslaget. Valgkomiteen har en viktig funksjon i borettslaget vårt, fordi den skal skaffe mest mulig kompetente kandidater til et styre og dermed sørge for effektiv og ryddig forvaltning av beboernes felles ressurser. Det er viktig for demokratiet i borettslaget at det finnes tydelige regler for valgkomiteens arbeid. Som det står på borettslagets nettsider: «Valgkomiteen er faktisk det viktigste arbeidet som gjøres i borettslaget».

I dag finnes ingen slike retningslinjer, mens det finnes for styret. Oslo og omegn boligforvaltning har mye god informasjon om valgkomitéarbeid. https://www.obf.no/styrearbeid/valgkomiteen

Forslaget under er basert på deres retningslinjer.

1. Valgkomiteens formål er å lage en innstilling til sammensetning av styre for borettslaget. Innstillingen stemmes over på generalforsamlingen. Valgkomiteen lager også innstiling for andre eventuelle tillitsverv, og til ny valgkomité.

2. Arbeidet til valgkomiteen består av følgende oppgaver:

- NOMINERING: Finne ut hvilke styremedlemmer som er på valg og hvilke som vil ha gjenvalg. Deretter skal valgkomiteen finne mulige kandidater blant borettslagets beboere. Arbeidet bør starte i god tid før innkalling til generalforsamling. Valgkomiteen bør ha et langsiktig perspektiv for sitt arbeid.
- UTLYSNING: Valgkomiteen søker etter kandidater via borettslagets nettsider, på Vibbo, i info-skriv fra styret, og på Facebook-siden «Haugerud borettslag». Denne utlysningen skjer uavhengig av hvor mange i styret som ønsker gjenvalg. Alle kandidater kan vurderes til alle verv i styret, med mindre de selv ikke ønsker det. Valgkomiteens oppgave er å finne de beste kandidatene.
- KARTLEGGING: Finne relevant informasjon om nye kandidater for å kunne vurdere om de er egnet til vervet: deres bakgrunn, erfaring, egenskaper og kvalifikasjoner.
- VURDERING: Gjennomføre intervjuer med nye kandidater og det sittende styret for å få innsikt i motivasjon for vervet, samarbeidsevner og resultater. Basert på intervjuer gjør valgkomiteen en vurdering av kandidatenes egnethet til vervet.
- INNSTILLING: Valgkomiteen lager en innstilling til valg av styre. Denne sendes ut sammen med styrets innkalling til generalforsamlingen. Innstillingen skal ha en oversikt over alle styremedlemmer, hvilke som er på valg, hvor lenge de er valgt for, og hvilke kandidater som er innstilt til hvert verv.
- PRESENTASJON: Det er valgkomiteens oppgave å redegjøre for innstillingen til generalforsamlingen.

3. Valgkomiteen skal være uavhengig av styret og daglig leder. Ved sammensetning av valgkomiteen er det viktig å få inn medlemmer som har kunnskap om borettslagets drift, ulik bakgrunn, god vurderingsevne, og evne til god kommunikasjon.

4. Valgkomiteen skal opptre nøytralt. Valgkomiteen skal føre protokoll (referat) av sitt arbeid. Fortrolig informasjon skal håndteres konfidensielt.

5. Medlemmer av valgkomiteen har plikt til å vurdere sin egen habilitet. Inhabilitet oppstår dersom:

- Et medlem i valgkomiteen er nærstående til en kandidat
- Et medlem – eller en nærstående av medlemmet – kan ha økonomiske eller personlige særinteresser knyttet til valget av en kandidat

I slike tilfeller må medlemmet som er inhabilt, trekke seg fra valgkomiteens behandling av alle verv kandidaten vurderes til. Dette skal redegjøres for skriftlig som del av innstillingen til generalforsamlingen.

6. Valgkomiteen velges av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Retningslinjene vedtas

Sak 13

Forslag F - Vedtektsendring - beskrivelse av valgkomiteen

Forslag fremmet av:
Cato Fossum, Stjernemyrveien 4

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
To tredjedels (67%)

I dag er valgkomiteens arbeid ikke beskrevet i vedtektene til borettslaget. Det bør det være. Vedtektene skal gi et dekkende bilde av reglene i borettslaget, og valgkomiteen har faktisk ansvaret for å innstille til valg av styre. Valgkomiteen har en også viktig demokratisk funksjon som bør være regulert på lik linje med styrearbeid. Alle i borettslaget er tjent med at valgkomiteen er uavhengig og jobber for å skaffe best mulig kandidater til vervene. Det er vanlig praksis at i borettslag som *har*en valgkomité, er denne regulert av vedtektene. Særlig i et stort borettslag som vårt.

Det foreslås derfor et nytt punkt 10 i vedtektene, som går inn rett etter bestemmelsene om generalforsamling. Nåværende punkt 10 og 11 blir da omgjort til punkt 11 og 12.

Forslaget er som følger:
Nytt punkt 10 i vedtektene:
10 Valgkomité 10-1 Valgkomiteen
(1) Valgkomiteen har 3 medlemmer og et varamedlem.
(2) Funksjonstiden for medlemmer av valgkomiteen er 2 år. Ett – 1 – medlem av gangen kan gjenvelges for én toårsperiode. Maksimal funksjonstid er 4 år.
(3) Medlemmer av styret kan ikke være medlem av valgkomiteen. Et medlem som selv ønsker å stille til valg, må trekke seg fra komiteen.
(4) Valgkomiteen velges av generalforsamling, etter innstilling fra sittende valgkomité.

10-2 Valgkomiteens arbeid
(1) Valgkomiteen skal levere innstilling til styre, valgkomité og eventuelle andre nye tillitsverv til generalforsamlingen.
(2) Valgkomiteen skal være uavhengig av styret og daglig leder, og jobbe etter egne retningslinjer vedtatt av generalforsamlingen.

10-3 Habilitet
(1) Valgkomiteens medlemmer har plikt til å vurdere sin egen habilitet.
(2) Inhabilitet oppstår dersom a. et medlem i valgkomiteen er nærstående til en kandidat, eller b. dersom medlemmet selv – eller en nærstående – kan ha økonomiske eller personlige særinteresser knyttet til valget av en kandidat
(3) Et medlem som er inhabilt, skal trekke seg fra behandling av den aktuelle kandidaten til alle verv, og erstattes av varamedlem. Dette skal beskrives i innstillingen til generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret støtter intensjonen i forslaget fra Cato Fossum. Det er ryddig å ha rammene for valgkomiteens sammensetning og uavhengighet nedfelt i vedtektene, spesielt i et borettslag av vår størrelse. Dette sikrer demokratisk kontroll og gode prosesser.

Styret har imidlertid én vesentlig innvending til punkt 10-1 (2) om funksjonstid. Erfaring tilsier at det kan være krevende å rekruttere medlemmer til valgkomiteen. Å innføre en absolutt begrensning på maksimalt 4 års funksjonstid kan medføre at vi mister verdifull erfaring og i verste fall risikerer å stå uten en fulltallig komité dersom pågangen av nye kandidater er lav.

Styret mener at generalforsamlingen uansett har kontroll over dette gjennom de årlige valgene. Dersom generalforsamlingen ønsker utskifting, kan de velge inn nye medlemmer når en periode utløper. Styret foreslår derfor at forslaget vedtas, men at setningen om maksimal funksjonstid utgår.

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

- For Forslag F - Vedtektsendring - beskrivelse av valgkomiteen
- Mot Forslag F - Vedtektsendring - beskrivelse av valgkomiteen

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

1. Vedtektene endres i henhold til forslaget.

2. Vedtektene endres i tråd med forslaget, men punkt 10-1 (2) endres til: «Funksjonstiden for medlemmer av valgkomiteen er 2 år. Medlemmer kan gjenvelges.»

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder og 2 styremedlemmer for 2 år, samt 2 varamedlemmer for 1 år.

Styremedlem Linda Aasen og Ben Dzelili ble valgt for 2 år på forrige generalforsamling og er således ikke på valg i år.

Roller og kandidater

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

- Jon-Erik Berger

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

- Femi Baftii
- Mohammed Usman Ali

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

- Afrim Deari
- Henrik Pettersen

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2026.pdf

Sak 15

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 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 16

Valg av valgkomité

Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til neste års generalforsamling.

Roller og kandidater

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

- Ali Battach
- Mehmet Kacar
- Tom Trondsen

Styrets arbeid

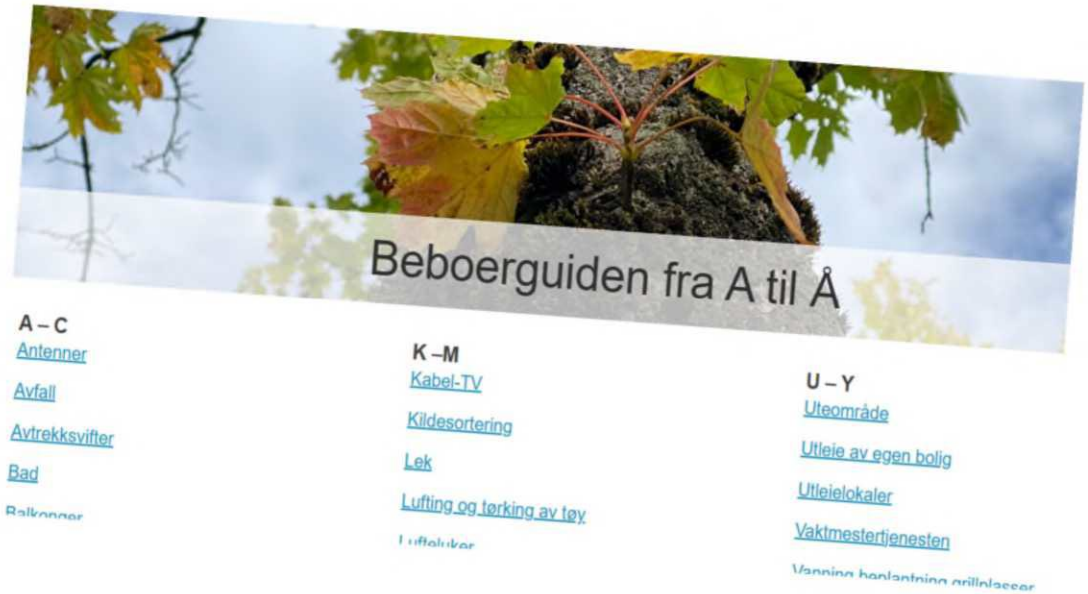
Styret, tillitsvalgte og utvalg, har siden forrige generalforsamling bestått av:

- Styreleder — Jon-Erik Berger
- Nestleder — Mohammed Usman Ali
- Styremedlem — Linda Aasen, Femi Baftii og Ben Dzelili
- Varamedlem — Therese Undlien Taje og Henrik Pettersen
- Valgkomité — Ali Battakh, Tom Erik Trondsen og Mehmet Kacar
- OBOS generalforsamling — Linda Aasen og Mohammed Usman Ali
- Varadelegert OBOS — Ben Dzelili og Henrik Pettersen
- Grøntgruppe — Kim Hoa Kuu, Hedda Fredly, Edita Ticevic og Linda Aasen, samt gode hjelpere Mehmet Kacar, Vjollca Moazzem og Mona Handeland

Styret har i perioden avholdt styremøter 1 gang pr måned og kontormøter ved behov. I tillegg kommer møter med samarbeidspartnere, firmaer, leverandører, beboere, Grønt-gruppa, ansatte, kommunen, mv.

Kommunikasjon skjer pr. e-post (kontor@haugerudborettslag.no) og Vibbo.no/haugerud. Dessuten brukes Facebook til å legge ut informasjon, samt info-skriv fra styret som henges opp på oppslagstavlene.

Vår hjemmeside www.haugerudborettslag.no inneholder fortsatt all relevant informasjon.
Her finner du bestillingsskjema for nøkler, postkasseskilt og skilt til ringeklokke nederst på siden.
Noe du lurer på – ta en titt på Beboerguiden fra A til Å



Saker

el-billading

Sommeren 2025 ble styret i Haugerud og Solfjellet Borettslag enige om omgjøring av plassen i krysset Haugerudveien/Stjernemyrveien til el-billading. Solfjellet beholder 14 plasser de fortsatt leier av oss, mens 22 plasser omgjøres til ladeplasser for el-bil for beboere og gjester i borettslagene.

Etter anbudsrunde, ble avtale med Elaway ble inngått. Gravearbeidene ble utført av Steinbakken Entreprenør AS, mens det elektriske ble utført av Oslo Akershus Elektro og Klima AS.
Ladeplassene sto klare for bruk i november 2025 og ladeprisen er satt slik at kostnader og den totale investeringskostnaden på kr 1 205 097 dekkes inn over tid.

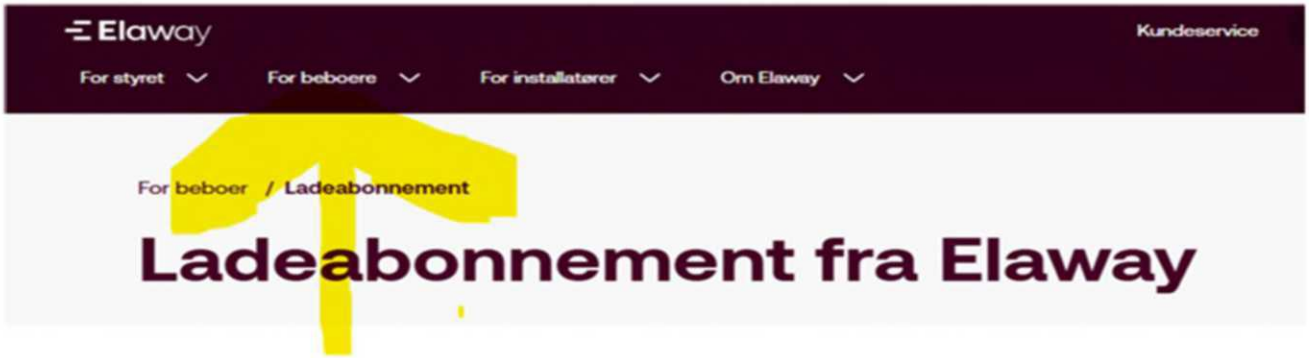
Lademuligheter på Haugerud:

- ✓ på parkeringsplassen i krysset Stjernemyrveien/Haugerudveien (se brukerveiledning på neste side).
- ✓ i garasjelagets garasjer.
- ✓ på kommunale ladeplasser i Haugerudveien, innerst i Stjernemyrveien og Haugerudhagan.
- ✓ i parkeringshuset til Solfjellet Borettslag (mulig å leie fast plass).

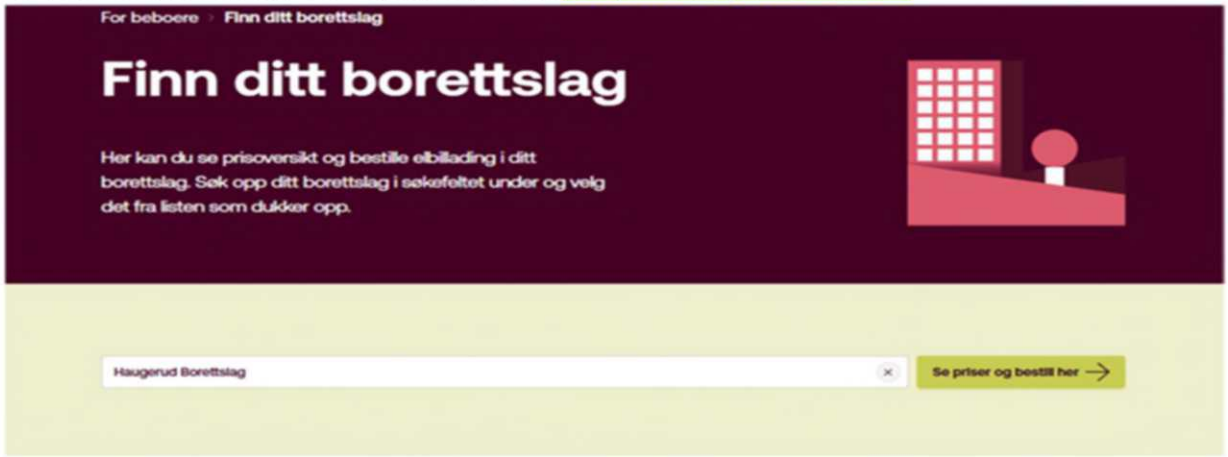
1. Gå inn på siden til El-Away: https://elaway.io/no
2. velg «For beboere», se bilde nede



3. Trykk på rullgardinen Øverst til venstre merket for beboere og velg ***«bestill Lading»***



4.Skriv Haugerud borettslag og trykk på ***"se priser og bestill her»***



5. trykk på ***ladeabonnement Felles lader***
6. Trykk på fortsett til registrering.
7. Opprett bruker, ved å taste inn mailadresse og passord.
8. Legg inn betalingskort for betaling av abn. Og strøm, velg lader og start lading.
9. hvis du trenger hjelp kan El-Away kontaktes her:
   https://elaway.io/no/kundeservice

Avtrekksvarmepumper
Som nevnt i forrige årsrapport, blei fjor gjennomført energikartlegging av borettslaget. Av rapporten fremkom flere forslag til mulige energi-tiltak, men de fleste vil ikke være økonomisk lønnsomme å gjennomføre.



Bergvarme var et mulig tiltak, men dette er foreløpig ikke aktuelt som følge av at vi er bundet til fjernvarme med Hafslund Celcio noen år til. Avtrekksvarmepumper for gjenvinning av varme fra våre takvifter, var et annet tiltak som vil være lønnsomt. Solfjellet Borettslag var da allerede i gang med et prøveprosjekt, og OBOS Prosjekt ble bedt om å se på saken for vår del.

Ved å installere varmepumper, kan vi hente tilbake en betydelig del av denne energien som forsvinner ut gjennom ventilasjonen og bruke den på nytt til oppvarming og varmtvann i borettslaget.
I beslutningsunderlaget ble årlig energiforbruk 6 723 719 kWh lagt til grunn, og beregningene for løsningen viser en energi-besparelse på om lag 3,7 millioner kWh pr. år. Løsningen reduserer energiforbruket og senker driftskostnaden.

En anbudsprosess ble startet og 5 firmaer var på tilbudsbefaring. Vi mottok tilbud fra Dråpe AS, Nordisk Energi-kontroll AS og Andenæs VVS AS, hvor Dråpe hadde det beste totale tilbudet pga. pris, sin erfaring og bruk av egne ansatte. Prosjektet koster ca. 38 millioner, men vi har fått tilsagn om støtte fra Envoa med kr 10 millioner.
Etter et beboermøte ble avholdt 24. mars og OBOS Prosjekt Dråpe AS orienterte om saken. Deretter ble saken forelagt ekstraordinær generalforsamling. 150 beboere deltok, hvorav 98 stemte for og 30 mot. Oppstart skjer i mai 2026 og prosjektet er ventelig ferdig i løpet av høsten.

Månedlig avregning varmtvann
Høsten 2025 ble det inngått avtale med EcoGuard Norge As om månedlig avregning av individuelt forbruk av varmtvann. (Tidligere avtale med Brunata var avregning 1 gang pr år).

Kostnadsmessig er det omtrent samme pris som Brunata, men fordelen ingen store etteroppgjør, beboerne forhåndsbetaler ikke a-konto, faktura gjelder en nylig periode, enklere ved eierskifte og utflytting, samt mindre administrasjon.

A-konto varmtvann ble fjernet med virkning fra november 2025. På fakturaen fremgår nå kun månedlig energi-avregning som viser faktisk forbruk 2 måneder tilbake (f.eks. april-faktura viser forbruk for februar) med et fratrekk for lengre reisevei varmtvann for de som bor i 2, 3 og 4 etasje.

Kle inn trappeoppganger mellom 3 og 4 etasje
Da deler av fasaden i Haugerudvn. 70 raste ut i januar 2024, ble teglforbledningen i alle trappeløp sikret. Innvendig ble det mellom 3 og 4 etasje montert stålbjelker som sikring ble festet i, men det det var mange som mente det ikke så ikke spesielt pent ut.

Derfor ble det innhentet tilbud på å kle inn disse bjelkene og BK Snekker og Tømrer AS fikk jobben. Alle 59 oppganger ble isolert og kledd inn med gipsplater. Arbeidene kom på kr 950 000 inkl. mva.

Takvifter og støy
Det har kommet inn noen klager på støy fra ventilasjonsanlegget.
I den anledning, ble det utarbeidet en rapport fra Glava AS som kom med forslag til støydempende tiltak.

Et enkelt tiltak i form av isoleringsarbeider, ble utført av Bryn Byggklima AS på taket i Stjernemyrvn. 44 høsten 2025, noe som medførte mindre støy. Men pga. prosjekt avtrekksvarmepumper, er evt. utbedring av øvrige vifte-rom satt på vent.

Støydemping fra tekniske rom (S18 og H42)
Styret har mottatt klage på støy fra teknisk rom i kjelleren i Haugerudvn. 42 og i Stjernemyrvn. 18. Borettslagets rørlegger Brødrene Larsen VVS ble satt på saken for utbedring.

Nedtappingsventil i Stjernemyrveien 40
Det er skiftet nedtappingsventil i Stjernemyrveien 40 etter en vannlekkasje i 2025.
Ventilene er fra byggeåret (1960-tallet) og vurderes derfor skiftet ut i løpet av 2026.

Søppelbrønner
Et tilbakevendende problem med hensetting av avfall utenfor våre søppelbrønner. Særlig mengden papp og papir har økt de senere år som følge av netthandel. Styret vurderer derfor å gjøre noe med innkastlukene på papirbrønnene, da papp ofte blir sittende fast.



Mulige løsning er å bytte innkastluker eller øke kapasiteten. Dette koster imidlertid kroner, så vi oppfordrer til å rive opp papp i mindre biter slik at det ikke setter seg fast i selve innkastet. Kapasiteten i brønnen blir også bedre utnyttet – papp er mye luft og ved å brette/rive opp tar den mindre plass.

Oppdager du at noe sitter fast i innkastet, så er det fint om man kan hjelpe til med å stake opp.

Oppgradering av lys i noen oppganger og i kjellere
Når lys-styring i oppgangen går i stykker, blir disse nå erstattet av lamper med innebygd lys-styring.

I kjellergangene har vi gamle lyspærer som ikke er mulig å få kjøpt lenger. Når behov for å skifte lamper oppstår, gjemmer vaktmester på gamle pærer som virker og gjenbruker disse når lyspærer i andre kjellerganger går.

El-sjekk
Våren 2026 mottok vi rapport mottatt fra borettslagets elektriker Flexibel AS om kontroll av el-anlegg i fellesareal (innendørs og utendørs). Rapporten viser ingen alvorlige avvik TG3, men hele 53 avvik TG2. Dette gjaldt jordfeilbrytere, dokumentasjon av inntak, jordfeilvarslere, fordelinger (kabelgjennomføringer/ sikringsskap ikke ryddig og rengjort), belysning ikke funnet i orden, kabler og ledninger ikke korrekt installert, belysningsutstyret er ikke montert i tråd med produsentens monteringsanvisning, utstyr/anleggsdel er montert feil og stikkontakter ikke funnet i orden.

Avvikene er i skrivende stund utbedret/står på planen til å bli utbedret.

Nytt kjøkken på vaktmesterkontoret
Våren 2025 ble det kjøpt inn nytt kjøkken på vaktmesterkontoret. Hybelkjøkkenet som var der, var trolig fra byggeåret og nødvendig å skifte ut.
Det ble kjøpt inn nytt kjøkken fra IKEA og i løpet av sommeren/høsten, monterte vaktmester opp dette ved ledige stunder. Dette kom på ca. kr 57 000 inkludert nytt kjøleskap. I tillegg kommer rørleggerarbeider inkl. flytting av 1 radiator på ca. kr 33 000, samt elektrikerarbeider på ca. kr 30 000.

Ny vei til Stjernemyra barnehage er ferdig
Ny tilførselsvei fra snuplassen innerst i Stjernemyrveien ned til Stjernemyra barnehage er (etter mange års planlegging) endelig fullført. Parkeringsplasser foran barnehagen er etablert for de som skal hente og levere i barnehagen, ikke for andre (se skilting). Det er kommet opp belysning langs veien og den er blitt asfaltert.

Det som imidlertid mangler i forhold til den opprinnelige planen, er en planlagt bom.
Denne skulle stå åpen i barnehagens åpningstid og så stenges slik at man unngår kjøring og parkering.
Styret håper kommunen finner midler til denne, da vi har mottatt klager på både kjøring og parkering på denne tomten. Haugerudparken (som veien går gjennom) eies av Oslo kommune og det er sendt flere henvendelser til Oslobygg KF, både fra styret og beboere om saken.

Norgespris på strøm
Høsten 2025 tegnet styret avtale om Norgespris på strøm til borettslagets fellesarealer, samt på fjernvarmen (varmtvann og fyring). Prisen er bundet til 50 øre/kWh inkl. mva. ut 2026.
Norgespris har vist seg lønnsomt unntatt perioder om sommeren når prisen tidvis har vært under 50 øre.
Med et budsjett på nærmere 10 millioner i energikostnader, har borettslaget så langt har spart en del penger på denne avtalen.

OBOS Net – TV og bredbånd
Avtale om bredbånd og TV med OBOS (Open) Nett og RiksTV løper til 2027. Inkludert i avtalen er internetthastighet 1000/1000 og TV-pakke «Favoritter 3» fra RiksTV.

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

P-Service – Parkeringskontroll
Parkeringskontroll av gjesteparkering og på våre gang- og kjøreveier, utføres av P-Service.

På gjesteparkeringen skal alle gjester registrere seg elektronisk eller legge Gjesteparkeringskort synlig i bilen.
Tast inn https://gjest.pservice.no i din nettleser og følge anvisning steg for steg.

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

HMS – søppel i fellesrom i kjeller og under kjellertrappa
Igjen nevner tilbakevende problem med hensetting av avfall i fellesareal i kjelleren. I mange blokker er det bra, mens i andre blokker er det fult av søppel. Flere fellesrom er derfor avstengt etter at det er gått HMS-runde.

Vi oppfordrer alle til å ta en titt i kjelleren og rydde opp der det er behov.
Se https://haugerudborettslag.no/fellesrom-trapperom-og-dorer-2/ for nærmere info om fellesrom.

Utleie av fellesrom
Sak om utleie av fellesrom i kjeller ble fremmet ble for ordinær generalforsamling i 2025. Bomberom (oppfyller ikke dagens krav til tilfluktsrom) beholdes som fellesrom til sykler. Forslaget fikk ikke flertall og ble ikke vedtatt.

Det er kommet nytt forslag til årets generalforsamling, så styret anbefaler at beboerne stemmer FOR.
Vi blir da kvitt problemet med avfall i fellesrom, de som trenger ekstra bod-plass får muligheter få leie ekstra bod, samt at utleie gir borettslaget ekstra leieinntekter.

Ny leverandør av snørydding
Etter anbudsinnhenting fra 4 firmaer, vedtok styret å bytte leverandør av snørydding.
Bygårdsservice var rimeligst, men de brøyter kun 1 gang pr døgn. De har også en rekke andre kunder slik de også brøyter for og erfaringen fra forrige sesong var at det kan ta lang tid innen de kommer.

JT Bygg og Eiendom hadde nest lavest pris og ble valgt som ny leverandør. Dette er et mindre selskap og har kun Haugerud Borettslag som eneste kunde for snørydding. Erfaringen fra siste sesong er god, men noen småsaker er tatt opp med firmaet etter evaluering av sesongen 2025-2026.

Rapport om Grøntgruppas arbeid i 2025
Grøntgruppa i Haugerud borettslag består av seks frivillige beboere som tar litt ansvar for grønt-områdene, nå når borettslaget ikke har gartner.

Arbeidet som gjøres skjer etter følgende prinsipper:
- Bærekraft: Alle planter som tilføres skal være pollinatorvennlige og helst økologiske
- Inkludering av beboere i alle aldre på dugnader og annet – for følelse av eierskap, ansvar for og glede av våre felles grøntområder

I 2025 arrangerte gruppa to dugnader – én i mai og én i oktober. Grøntgruppa tok ansvar for planlegging, innkjøp av planter, utstyr og servering, og sørget for kontinuerlig informasjonsarbeid til beboere.

På dugnaden i mai ble det plantet spiselige vekster i borettslagets 17 plantekasser, det ble plantet flerårige rhododendron rundt ballettdanser-statuen, og stauder i kassene ved trimplassen. Det ble også etablert et forsøk med stein-bed med stauder rundt 10 utvalgte trær i borettslaget, for å sjekke om trærne våre da vil bevares bedre (hindre at gressklipper kjører inn i og skader dem), og for å etablere flere bed med pryd-blomster i nabolaget.

På dugnaden i oktober ble det ryddet i plantekassene, og ryddet søppel og rusk.
På begge dugnadene ble det servert halal og vegetar middag, servert fra lokale bedrifter. I tillegg sponset Kiwi Hellerud og Rema 1000 Hellerud dugnaden med frukt og is.

Dugnadene ble støttet av Grønne midler fra Bydel Alna.

Gjennom 2025 har Grøntgruppa også jobbet for å få skiftet ut de slitte gjerdene rundt borettslaget. (Penger til prosjektet ble innvilget etter søknad til Groruddalssatsingen, Oslo kommune i 2024.) Grøntgruppa har samarbeidet med landskapsarkitekt, fått innhentet anbud fra entreprenører, og ledet arbeidet med entreprenør fram til ferdigstillelse (i 2026). Store deler av borettslaget har nå fått nye gjerder. Det blir også plantet klatreplanter langs noen av dem for et grønnere og penere inntrykk av borettslaget. Planen er å søke mer penger for å få skiftet også de siste gjerdene i 2027.

Grøntgruppa hadde seks møter i 2025, og løpende kontakt i chatgruppe gjennom året. I tillegg stilte representanter fra Grøntrguppa på tre styremøter i Haugerud borettslag, og har hatt løpende kontakt med styret og daglig leder på mail og telefon.

Styret retter en stor takk til Grøntgruppa som har bestått av Hedda, Kim og Edita, Mehmet, Mona og Vjollca, samt Linda fra styret.

Til generalforsamlingen i Haugerud Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Haugerud Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 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 for MKE, 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, 10. april 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

HAUGERUD BORETTSLAG
ORG.NR. 948512823, KLIENTNR. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**5 738 711**	**12 284 215**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		7 482 989	3 915 578
Tilbakeføring av avskrivning	14	59 272	104 155
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-349 800	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-3 610 545	-10 537 602
Innsk. øremerk. bankkto		-25 181	-27 635
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**3 556 735**	**-6 545 504**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**9 295 446**	**5 738 711**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		11 933 869	10 094 055
Kortsiktig gjeld		-2 638 423	-4 355 344
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**9 295 446**	**5 738 711**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	37 248 392	36 755 095	36 671 000	38 301 000
Ladeinntekter elbil		6 439	0	0	100 000
Andre inntekter	3	76 745	422 712	1 400 000	1 000 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**37 331 576**	**37 177 807**	**38 071 000**	**39 401 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 291 302	-1 081 399	-1 300 000	-1 335 000
Styrehonorar	5	-550 000	-525 000	-550 000	-600 000
Avskrivninger	14	-59 272	-104 155	-55 000	-55 000
Revisjonshonorar	6	-28 375	-25 875	-30 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-1 128 060	-1 084 675	-1 140 000	-1 180 000
Konsulenthonorar		-389 887	-58 898	-500 000	-500 000
Drift og vedlikehold	7	-3 666 379	-6 755 612	-4 500 000	-4 500 000
Forsikringer		-2 141 050	-1 854 033	-2 130 000	-2 285 000
Kommunale avgifter	8	-6 885 137	-6 302 176	-7 150 000	-7 030 000
Etableringskostn el-bil		-27 674	0	0	0
Energi/fyring	9	-6 788 039	-6 958 096	-7 700 000	-7 700 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 988 155	-3 015 435	-2 200 000	-2 200 000
Andre driftskostnader	10	-3 107 044	-3 287 327	-3 316 000	-3 094 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-28 050 374**	**-31 052 682**	**-30 571 000**	**-30 529 000**
DRIFTSRESULTAT		**9 281 202**	**6 125 125**	**7 500 000**	**8 872 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	492 619	621 969	200 000	235 000
Finanskostnader	12	-2 290 832	-2 831 516	-2 600 000	-2 025 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 798 213**	**-2 209 547**	**-2 400 000**	**-1 790 000**
ÅRSRESULTAT		**7 482 989**	**3 915 578**	**5 100 000**	**7 082 000**

Overføringer:

Til opptjent egenkapital:	7 482 989	3 915 578

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	131 374 114	131 374 114
Tomt		3 432 301	3 432 301
Andre varige driftsmidler	14	369 884	79 356
Øremerkede bankinnskudd		1 087 444	880 197
SUM ANLEGGSMIDLER		**136 263 743**	**135 765 968**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		85 282	20 395
Forskuddsbetalte kostnader		118 645	102 829
Driftskonto OBOS-banken		2 975 640	3 006 191
Driftskonto OBOS-banken II		30 277	18 282
Skattetrekkskonto OBOS-banken		34 828	32 542
Sparekonto OBOS-banken		8 689 197	6 913 816
SUM OMLØPSMIDLER		**11 933 869**	**10 094 055**
SUM EIENDELER		**148 197 613**	**145 860 023**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 578 * 100		57 800	57 800
Opptjent egenkapital		87 960 630	80 477 640
SUM EGENKAPITAL		**88 018 430**	**80 535 440**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	44 770 688	48 381 233
Borettsinnskudd	16	11 752 200	11 752 200
Annen langsiktig gjeld		1 017 871	835 805
SUM LANGSIKTIG GJELD		**57 540 759**	**60 969 238**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 321 096	1 515 622
Skyldige offentlige avgifter	17	75 369	68 174
Påløpte renter		318 903	382 307
Påløpte avdrag		0	798 983
Energiavregning	18	789 488	1 504 305
Annen kortsiktig gjeld	19	133 568	85 952
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 638 423**	**4 355 344**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**148 197 613**	**145 860 023**
Pantstillelse	20	101 981 500	101 981 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.04.2026
Styret i Haugerud Borettslag

Jon-Erik Berger /s/ Mohammed Usman Ali /s/ Femi Baftii /s/

Linda Aasen /s/ Ben Dzelili /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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/SKATTETREKKSKONTO

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.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	33 207 679
Balkongtillegg	2 843 350
Fradrag for lengre reisevei varmtvann til 2 etg.	-220
Bredbånd	825 265
Vedlikehold av kjøreveier	291 270
Utleielokaler	81 048
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**37 248 392**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Leie av salgsplass for juletrær julen 2025	18 168
Strømforbruk ifb. juletresalg julen 2025	1 200
Leieinntekter p-plasser (Solfjellet Borettslag)	55 877
Forsøplingsgebyr beboere	1 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**76 745**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-835 306
Overtid	-34 947
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-42 000
Påløpte feriepenger	-105 366
Arbeidsgiveravgift	-224 149
Pensjonskostnader	-11 212
LO/NHO-ordningen (AFP)	-17 644
O/U premie	-1 359
Yrkesskadeforsikring	-2 800
Andre personalkostnader	-16 519
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 291 302**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 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 2024/2025	-550 000
SUM STYREHONORAR	**-550 000**
I tillegg har styret fått dekket møtemat ifb. styremøter (inkludert under andre driftskostnader)	-10 289

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-28 375
SUM REVISJONSHONORAR	**-28 375**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Steinbakken entreprenør AS (gunnarbeider ladeplasser el-bil)	-185 375
Oslo Akershus Elektro og Klima AS (el-arbeider ladeplasser)	-642 248
BK Snekker og Tømrer AS (tildekking av stålbjelker i 59 oppganger)	-959 688
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 787 311**
Drift/vedlikehold bygninger	-279 353
Drift/vedlikehold VVS	-188 280
Drift/vedlikehold elektro	-207 449
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-212 381
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-70 293
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 563
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 153
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-57 644
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-516 659
Kostnader leiligheter, lokaler	-218 668
Egenandel forsikring	-90 000
Kostnader dugnader	-26 626
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 666 379**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-4 822 016
Renovasjonsgebyr	-2 063 121
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-6 885 137**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Månedlig energiavregning	-115 600
Elektrisk energi	-660 099
Fjernvarme (radiatorer)	-6 012 340
SUM ENERGI / FYRING	**-6 788 039**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 000
Container	-283 960
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 727
Annen leiekostnad	-86 085
Håndverktøy	-6 142
Diverse utstyr	-5 077
Annet driftsmateriale	-79 314
Lyspærer og sikringer	-11 873
Vaktmestertjenester	-16 816
Vakthold	-1 103
Renhold ved firmaer	-966 168
Snørydding	-852 083
Gressklipping	-423 725
Andre driftskostnader	-96 777
Kontor- og datarekvisita	-1 502
Trykksaker	-15 997
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 289
Andre kontorkostnader	-6 743
Telefon, annet	-18 467
Porto	-215
Drivstoff	-22 834
Vedlikehold biler/maskiner	-48 785
Kontingenter	-116 700
Gave, ikke fradragsberettiget	-16 863
Bank- og kortgebyr	-3 070
Øreavrunding	-2
Velferdskostnader	-729
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-3 107 044**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	184 794
Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 241
Renter av sparekonto i OBOS-banken	300 562
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	22
SUM FINANSINNTEKTER	**492 619**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-563 995
Pantegjeldsrenter	-793 998
Pantegjeldsrenter	-87 775
Pantegjeldsrenter	-837 431
Renter på leverandørgjeld	-1 379
Andre rentekostnader	-6 253
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 290 832**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	46 732 700
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	84 641 414
SUM BYGNINGER	**131 374 114**

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

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladeanlegg, tilgang 2025	349 800	
Avskrevet i år	-3 922	
		345 878
Aktivitetsplass, tilgang 2018	422 686	
Avskrevet tidligere	-367 336	
Avskrevet i år	-55 350	
		0
Garasjeanlegg (kostpris)	24 000	
		24 000
Traktor, tilgang 2020	218 856	
Avskrevet tidligere	-218 855	
		1
Snøfreser, tilgang 2004	21 490	
Avskrevet tidligere	-21 489	
		1
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		**369 884**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-59 272**

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken, flytende rente pr. 31.12.25 var 4,05 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2002	-30 324 000	
Nedbetalt tidligere	17 350 044	
Nedbetalt i år	1 027 822	
		-11 946 134
Husbanken, flytende rente pr. 31.12.25 var 4,05 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2002	-45 486 000	
Nedbetalt tidligere	27 224 391	
Nedbetalt i år	1 446 719	
		-16 814 890
OBOS-banken AS, flytende rente pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2020	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 292 380	
Nedbetalt i år	305 256	
		-1 402 364
OBOS-banken AS, flytende rente pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 23 år.		
Opprinnelig 2020	-19 456 438	
Nedbetalt tidligere	4 018 390	
Nedbetalt i år	830 748	
		-14 607 300
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-44 770 688**

NOTE 16
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-11 752 200
SUM BORETTSINNSKUDD	**-11 752 200**

NOTE 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-34 828
Skyldig arbeidsgiveravgift	-40 541
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-75 369**

NOTE 18
ENERGIAVREGNING VARMTVANN
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a-konto) 01.05.2025 - 31.10.2025	-2 141 400
SUM INNTEKTER	**-2 141 400**

KOSTNADER

Fjernvarme (varmtvann) 01.05.2025 - 31.10.2025	1 351 912
SUM KOSTNADER	**1 351 912**

SUM ENERGIAVREGNING	**-789 488**

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 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-105 366
Forskuddsbetalte felleskostnader	-28 202
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-133 568**

NOTE 20
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 752 200
Pantelån	44 770 688
TOTALT	**56 522 888**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

VALGKOMITEEN I HAUGERUD BORETTSLAG INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Navn: Jon-Erik Berger	Adresse: Stjernemyrveien 40

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Navn: Femi Baftii	Adresse: Haugerudveien 40
Navn: Mohammed Usman Ali	Adresse: Haugerudveien 64

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Linda Aasen	Adresse: Haugerudveien 28
Navn: Ben Dzelili	Adresse: Haugerudveien 68

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Navn: Henrik Pettersen	Adresse: Stjernemyrveien 2
2. Navn: Afrim Deari	Adresse: Haugerudveien 56

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Linda Aasen	Adresse: Haugerudveien 28
Navn: Mohammed Usman Ali	Adresse: Haugerudveien 64

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Ben Dzelili	Adresse: Haugerudveien 68
Navn: Henrik Pettersen	Adresse: Stjernemyrveien 2

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Navn: Ali Battach	Adresse: Haugerudveien 50
Navn: Mehmet Kacar	Adresse: Stjernemyrveien 12
Navn: Tom Trondsen	Adresse: Sternemyeveien 16

Dato:15.04.2026
I valgkomiteen for Haugerud Borettslag

Tom Trondsen /s/ ..... Mehmet Kacar /s/ ..... Ali Battach /s/ .....

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 19.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 22.05.26
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

Mehmet Kacar og 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 honorar til styret

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Styrets godtgjørelse settes til kr 600 000

☐ Styrets godtgjørelse settes til kr 625 000

Sak 6 Fastsettelse av honorar til varamedlemmer for møtedeltakelse

Varamedlemmers godtgjørelse settes til kr 600 pr. styremøte de har deltatt i (perioden mai 2025 til mai 2026).

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Fastsettelse av honorar til oppgangskontakter

Oppgangskontaktenes godtgjørelse settes til kr 1 000 pr. oppgang (perioden mai 2025 til mai 2026).

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Forslag A - Utleie av fellesrom

Fulle/avstengte fellesrom i kjellere kan leies ut til beboere som bor i oppgangen. Andre kjellerrom i oppgangen kan vurderes for utleie dersom styret finner dette hensiktsmessig. Unntak gjelder for bomberom og andre små rom som benyttes til annet formål.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Forslag B - Dørtelefoner

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Forslag/forespørsel er om styret kan innhente tilbud på nye og bedre.

☐ Styret innhenter tilbud og saken legges frem for en ny generalforsamling.

Sak 10 Forslag C - Solgardinen på verandaen

Hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Forslag/forespørsel er om styret kan vurdere behov/ønske om ny solgardin og innhente tilbud. I tillegg har den aldri vært topp iht sol.
- ☐ Styret innhenter tilbud og saken legges frem for en ny generalforsamling.

Sak 11 Forslag D - Bygge heis i Haugerud Borettslag

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

- ☐ For forslag d - bygge heis i haugerud borettslag
- ☐ Mot forslag d - bygge heis i haugerud borettslag

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Det installeres heis i Haugerud Borettslag
- ☐ Styret innhenter tilbud og saken legges frem for en ny generalforsamling

Sak 12 Forslag E - Retningslinjer for valgkomiteen

Retningslinjene vedtas

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 13 Forslag F - Vedtektsendring - beskrivelse av valgkomiteen

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

- ☐ For forslag f - vedtektsendring - beskrivelse av valgkomiteen
- ☐ Mot forslag f - vedtektsendring - beskrivelse av valgkomiteen

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Vedtektene endres i henhold til forslaget.
- ☐ Vedtektene endres i tråd med forslaget, men punkt 10-1 (2) endres til: «Funksjonstiden for medlemmer av valgkomiteen er 2 år. Medlemmer kan gjenvelges.»

Sak 14 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Jon-Erik Berger

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Femi Baftii
- [ ] Mohammed Usman Ali

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Afrim Deari
- [ ] Henrik Pettersen

Sak 15 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 16 Valg av valgkomité

Valgkomitemedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Ali Battach
- [ ] Mehmet Kacar
- [ ] Tom Trondsen

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

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, 3. juni 2022 og 22. mai 2026.

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. Valgkomité

10-1 Valgkomiteen
(1) Valgkomiteen har 3 medlemmer og et varamedlem.
(2) Funksjonstiden for medlemmer av valgkomiteen er 2 år. Medlemmer kan gjenvelges.
(3) Medlemmer av styret kan ikke være medlem av valgkomiteen. Et medlem som selv ønsker å stille til valg, må trekke seg fra komiteen.
(4) Valgkomiteen velges av generalforsamling, etter innstilling fra sittende valgkomité.

10-2 Valgkomiteens arbeid
(1) Valgkomiteen skal levere innstilling til styre, valgkomité og eventuelle andre nye tillitsverv til generalforsamlingen.
(2) Valgkomiteen skal være uavhengig av styret og daglig leder, og jobbe etter egne retningslinjer vedtatt av generalforsamlingen.

10-3 Habilitet
(1) Valgkomiteens medlemmer har plikt til å vurdere sin egen habilitet.
(2) Inhabilitet oppstår dersom a. et medlem i valgkomiteen er nærstående til en kandidat, eller b. dersom medlemmet selv – eller en nærstående – kan ha økonomiske eller personlige særinteresser knyttet til valget av en kandidat.
(3) Et medlem som er inhabilt, skal trekke seg fra behandling av den aktuelle kandidaten til alle verv, og erstattes av varamedlem. Dette skal beskrives i innstillingen til generalforsamlingen.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 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.

11-2 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.

11-3 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.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 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

12-2 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.

Retningslinjer for valgkomiteen i Haugerud Borettslag

Vedtatt på ordinær generalforsamling 22.05.2026

1. Valgkomiteens formål er å lage en innstilling til sammensetning av styre for borettslaget. Innstillingen stemmes over på generalforsamlingen. Valgkomiteen lager også innstiling for andre eventuelle tillitsverv, og til ny valgkomité.

2. Arbeidet til valgkomiteen består av følgende oppgaver:

- NOMINERING: Finne ut hvilke styremedlemmer som er på valg og hvilke som vil ha gjenvalg. Deretter skal valgkomiteen finne mulige kandidater blant borettslagets beboere. Arbeidet bør starte i god tid før innkalling til generalforsamling. Valgkomiteen bør ha et langsiktig perspektiv for sitt arbeid.
- UTLYSNING: Valgkomiteen søker etter kandidater via borettslagets nettsider, på Vibbo, i info-skriv fra styret, og på Facebook-siden «Haugerud borettslag». Denne utlysningen skjer uavhengig av hvor mange i styret som ønsker gjenvalg. Alle kandidater kan vurderes til alle verv i styret, med mindre de selv ikke ønsker det. Valgkomiteens oppgave er å finne de beste kandidatene.
- KARTLEGGING: Finne relevant informasjon om nye kandidater for å kunne vurdere om de er egnet til vervet: deres bakgrunn, erfaring, egenskaper og kvalifikasjoner.
- VURDERING: Gjennomføre intervjuer med nye kandidater og det sittende styret for å få innsikt i motivasjon for vervet, samarbeidsevner og resultater. Basert på intervjuer gjør valgkomiteen en vurdering av kandidatenes egnethet til vervet.
- INNSTILLING: Valgkomiteen lager en innstilling til valg av styre. Denne sendes ut sammen med styrets innkalling til generalforsamlingen. Innstillingen skal ha en oversikt over alle styremedlemmer, hvilke som er på valg, hvor lenge de er valgt for, og hvilke kandidater som er innstilt til hvert verv.
- PRESENTASJON: Det er valgkomiteens oppgave å redegjøre for innstillingen til generalforsamlingen.

3. Valgkomiteen skal være uavhengig av styret og daglig leder. Ved sammensetning av valgkomiteen er det viktig å få inn medlemmer som har kunnskap om borettslagets drift, ulik bakgrunn, god vurderingsevne, og evne til god kommunikasjon.

4. Valgkomiteen skal opptre nøytralt. Valgkomiteen skal føre protokoll (referat) av sitt arbeid. Fortrolig informasjon skal håndteres konfidensielt.

5. Medlemmer av valgkomiteen har plikt til å vurdere sin egen habilitet. Inhabilitet oppstår dersom:

- Et medlem i valgkomiteen er nærstående til en kandidat
- Et medlem – eller en nærstående av medlemmet – kan ha økonomiske eller personlige særinteresser knyttet til valget av en kandidat

I slike tilfeller må medlemmet som er inhabilt, trekke seg fra valgkomiteens behandling av alle verv kandidaten vurderes til. Dette skal redegjøres for skriftlig som del av innstillingen til generalforsamlingen.

6. Valgkomiteen velges av generalforsamlingen.

Protokoll til årsmøte 2026 for HAUGERUD BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948512823
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 19. mai kl. 18:00 til 22. mai kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 146.

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: **114**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **117**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på. Innkalling til ordinær generalforsamling skal skje høyst 20 dager før og senest 8 dager før møtedato.

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

Antall stemmer for vedtaket: **114**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **32**
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: **105**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **36**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorar til styret

Godtgjørelse for styret for styreperioden 2025-2026 foreslås satt til kr 600 000 eller kr 625 000.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 600 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 625 000
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **93**
Antall stemmer for vedtak 2: **17**
Antall blanke stemmer: **36**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorar til varamedlemmer 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 2025 til mai 2026).
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **78**
Antall stemmer mot vedtaket: **33**
Antall blanke stemmer: **35**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Fastsettelse av honorar til oppgangskontakter

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 samarbeidsmøter ved behov.

> **Forslag til vedtak:**
> Oppgangskontaktenes godtgjørelse settes til kr 1 000 pr. oppgang (perioden mai 2025 til mai 2026).
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **73**
Antall stemmer mot vedtaket: **42**
Antall blanke stemmer: **31**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Forslag A - Utleie av fellesrom

Fremmet av: May Liss og Halvor Urang, Stjernemyrveien 6

Vi har i dag mange fellesrom i blokkene, både små og store, mange av dem er stengt av eller ikke lenger mulig å ta i bruk da de er fulle. I flere omganger over flere år han man varslet beboere om å rydde disse fellesrommene uten at dette skjer. Dette kan løses på følgende måte.

Det hadde vært fint om beboere i gjeldende blokker med fulle/avstengte rom, som ønsker å rydde fellesrom, kan få mulighet for å leie rommet i ettertid så lenge man bor i borettslaget og i gjeldene oppgang.

Dersom flere i oppgangen er interesserte i samme rom,

- kan styret vurdere å leie ut rom på ansiennitet

- foreta loddtrekning

- eller interessenter kan få dele på et rom dersom det er hensiktsmessig

Bomberom kan beholdes slik de er, men dedikeres til sykler og evt. barnevogner.

Tidligere søppelrom som finnes i alle oppganger kan man også vurdere å leie ut, men disse må antagelig bygges om før de kan leies ut. Dette bør eventuelt styret vurdere om skal skje ved en forespørsel om utleie.

Utleiepris foreslås til kr. 300,- for små rom og kr. 500,- for større rom. Utleieprisen kan eventuelt indeksreguleres ved behov.

Borettslaget må ha tilgang til alle kjellerrom som leies ut. Dette kan de få ved at leietaker leverer kopi av nøkkel til vaktmester som oppbevarer denne i låst nøkkelskap.

Leieavtale inngås mellom borettslaget og leietaker før leieforholdet starter.

Rydding av rommet ved oppstart og avslutning av leieforholdet, vil være leietakers ansvar. Det samme gjelder bytte av lås.

Styrets innstilling
Det har lenge vært praktisert at beboerne kan lagre gjenstander som brukes jevnlig i fellesrom i kjelleren, mot at det merkes med navn og telefonnummer.

Ordningen med lagring i fellesrom har imidlertid gjennom årene sklidd kraftig ut. Det som lagres er ofte ting som er kjekt å ha, men sjelden eller aldri vil bli brukt igjen. I tillegg lagres ting som ikke skal lagres i fellesrom - vi kan bla. nevne oppussingsavfall, bildekk, elektriske artikler, maling, madrasser, poser med klær, ...

1. Ordningen fungerer ikke lenger.
2. Mange steder flyter det over med avfall.
3. Utleie av bod til de som trenger lagringsplass vil gi ekstrainntekter til borettslaget.

Styret støtter derfor forslaget om omgjøring av fellesrom i kjelleren og anbefaler generalforsamlingen å stemme for forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Fulle/avstengte fellesrom i kjellere kan leies ut til beboere som bor i oppgangen. Andre kjellerrom i oppgangen kan vurderes for utleie dersom styret finner dette hensiktsmessig. Unntak gjelder for bomberom og andre små rom som benyttes til annet formål.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **82**
Antall stemmer mot vedtaket: **45**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Forslag B - Dørtelefoner

Fremmet av: Anita Myhre, Haugerudveien 8

Dagens dørtelefoner er gamle og utdaterte.

Forslag/forespørsel er om styret kan innhente tilbud på nye og bedre.

Økonomisk dekkes dette av egen post på husleia

Styrets innstilling
Styret innhenter tilbud og saken legges frem for en ny generalforsamling.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Forslag/forespørsel er om styret kan innhente tilbud på nye og bedre.
>
> ✗ **Forslaget falt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Styret innhenter tilbud og saken legges frem for en ny generalforsamling.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **36**
Antall stemmer for vedtak 2: **83**
Antall blanke stemmer: **27**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Forslag C - Solgardinen på verandaen

Fremmet av: Anita Myhre, Haugerudveien 8

Solgardinen på verandaen begynner å bli gamle og slitt, selve gardinen har hos oss begynt å løsne på siden.

Forslag/forespørsel er om styret kan vurdere behov/ønske om ny solgardin og innhente tilbud. I tillegg har den aldri vært topp iht sol.

Økonomisk dekkes dette av egen post på husleia.

Styrets innstilling
Styret innhenter tilbud og saken legges frem for en ny generalforsamling.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Forslag/forespørsel er om styret kan vurdere behov/ønske om ny solgardin og innhente tilbud. I tillegg har den aldri vært topp iht sol.
>
> ✗ **Forslaget falt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Styret innhenter tilbud og saken legges frem for en ny generalforsamling.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **18**
Antall stemmer for vedtak 2: **98**
Antall blanke stemmer: **30**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Forslag D - Bygge heis i Haugerud Borettslag

Fremmet av: Fesihaye Misgen Kuwan, Stjernemyrvn 24

Vi trenger heis slik beboere kunne bo så lenge i deres hjem. Det er viktig eldre folk kunne bevege hvor de vil og når det vil. De må ikke flytte på grunn av trappene eller de skal ikke sitte hjemme. Fjern postkassene og trekk inngangsdøra til. veien. Da er det plass til heis.

Styrets innstilling
Etter en samlet vurdering anbefaler styret at tiltaket **ikke gjennomføres**, med følgende begrunnelse:

- **Svært høye kostnader**
  Installasjon av heis i eksisterende bygningsmasse vil medføre betydelige investeringskostnader. I tillegg kommer økte løpende kostnader til drift, service og vedlikehold. Dette vil gi en merkbar økning i felleskostnadene for alle andelseiere.
- **Begrenset nytteverdi**
  På grunn av bygningenes utforming og eksisterende trappeløp, vil det ikke være mulig å etablere en heisløsning som gir full trinnfri adkomst til alle leiligheter. Beboere vil fortsatt måtte benytte trapper i deler av adkomsten.
- **Uforholdsmessighet mellom kostnad og effekt**
  Når tiltakets kostnader vurderes opp mot den begrensede forbedringen i tilgjengelighet, mener styret at investeringen ikke er forsvarlig for borettslaget som helhet.
- **Alternative tiltak bør vurderes**
  Styret mener at det vil være mer hensiktsmessig å vurdere andre, mindre kostnadskrevende tiltak for å bedre tilgjengeligheten der behovet er størst. Trappeheis finnes allerede i flere oppganger kan søkes om via

NAV Hjelpemiddelsentral ved varig og vesentlig redusert funksjonsevne. Kommunen hjelper med vurdering, utprøving og søknad.

Dersom generalforsamlingen skulle stemme forslaget, vil styret innhente tilbud og legge frem for en ny generalforsamling.

> **Avstemning i saken:**
> ❌ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **8**
Antall stemmer mot saken: **121**
Antall blanke stemmer: **17**
Sakens flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Det installeres heis i Haugerud Borettslag
>
> **Forslag til vedtak 2:**
> Styret innhenter tilbud og saken legges frem for en ny generalforsamling

Antall stemmer for vedtak 1: **5**
Antall stemmer for vedtak 2: **69**
Antall blanke stemmer: **17**
Forslagenes flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

12. Forslag E - Retningslinjer for valgkomiteen

Fremmet av: Cato Fossum, Stjernemyrveien 4

Det foreslås å innføre egne retningslinjer for valgkomitéen i borettslaget. Valgkomiteen har en viktig funksjon i borettslaget vårt, fordi den skal skaffe mest mulig kompetente kandidater til et styre og dermed sørge for effektiv og ryddig forvaltning av beboernes felles ressurser. Det er viktig for demokratiet i borettslaget at det finnes tydelige regler for valgkomiteens arbeid. Som det står på borettslagets nettsider: «Valgkomiteen er faktisk det viktigste arbeidet som gjøres i borettslaget».

I dag finnes ingen slike retningslinjer, mens det finnes for styret. Oslo og omegn boligforvaltning har mye god informasjon om valgkomitéarbeid. https://www.obf.no/styrearbeid/valgkomiteen

Forslaget under er basert på deres retningslinjer.

1. Valgkomiteens formål er å lage en innstilling til sammensetning av styre for borettslaget. Innstillingen stemmes over på generalforsamlingen. Valgkomiteen lager også innstiling for andre eventuelle tillitsverv, og til ny valgkomité.

2. Arbeidet til valgkomiteen består av følgende oppgaver:

- NOMINERING: Finne ut hvilke styremedlemmer som er på valg og hvilke som vil ha gjenvalg. Deretter skal valgkomiteen finne mulige kandidater blant borettslagets beboere. Arbeidet bør starte i god tid før innkalling til generalforsamling. Valgkomiteen bør ha et langsiktig perspektiv for sitt arbeid.
-

UTLYSNING: Valgkomiteen søker etter kandidater via borettslagets nettsider, på Vibbo, i info-skriv fra styret, og på Facebook-siden «Haugerud borettslag». Denne utlysningen skjer uavhengig av hvor mange i styret som ønsker gjenvalg. Alle kandidater kan vurderes til alle verv i styret, med mindre de selv ikke ønsker det. Valgkomiteens oppgave er å finne de beste kandidatene.

- KARTLEGGING: Finne relevant informasjon om nye kandidater for å kunne vurdere om de er egnet til vervet: deres bakgrunn, erfaring, egenskaper og kvalifikasjoner.
- VURDERING: Gjennomføre intervjuer med nye kandidater og det sittende styret for å få innsikt i motivasjon for vervet, samarbeidsevner og resultater. Basert på intervjuer gjør valgkomiteen en vurdering av kandidatenes egnethet til vervet.
- INNSTILLING: Valgkomiteen lager en innstilling til valg av styre. Denne sendes ut sammen med styrets innkalling til generalforsamlingen. Innstillingen skal ha en oversikt over alle styremedlemmer, hvilke som er på valg, hvor lenge de er valgt for, og hvilke kandidater som er innstilt til hvert verv.
- PRESENTASJON: Det er valgkomiteens oppgave å redegjøre for innstillingen til generalforsamlingen.

3. Valgkomiteen skal være uavhengig av styret og daglig leder. Ved sammensetning av valgkomiteen er det viktig å få inn medlemmer som har kunnskap om borettslagets drift, ulik bakgrunn, god vurderingsevne, og evne til god kommunikasjon.

4. Valgkomiteen skal opptre nøytralt. Valgkomiteen skal føre protokoll (referat) av sitt arbeid. Fortrolig informasjon skal håndteres konfidensielt.

5. Medlemmer av valgkomiteen har plikt til å vurdere sin egen habilitet. Inhabilitet oppstår dersom:

- Et medlem i valgkomiteen er nærstående til en kandidat
- Et medlem – eller en nærstående av medlemmet – kan ha økonomiske eller personlige særinteresser knyttet til valget av en kandidat

I slike tilfeller må medlemmet som er inhabilt, trekke seg fra valgkomiteens behandling av alle verv kandidaten vurderes til. Dette skal redegjøres for skriftlig som del av innstillingen til generalforsamlingen.

6. Valgkomiteen velges av generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Retningslinjene vedtas
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **94**
Antall stemmer mot vedtaket: **17**
Antall blanke stemmer: **35**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Forslag F - Vedtektsendring - beskrivelse av valgkomiteen

Fremmet av: Cato Fossum, Stjernemyrveien 4

I dag er valgkomiteens arbeid ikke beskrevet i vedtektene til borettslaget. Det bør det være. Vedtektene skal gi et dekkende bilde av reglene i borettslaget, og valgkomiteen har faktisk ansvaret for å innstille til valg av styre. Valgkomiteen har en også viktig demokratisk funksjon som bør være regulert på lik linje med styrearbeid. Alle i borettslaget er tjent med at valgkomiteen er uavhengig og jobber for å skaffe best mulig kandidater til vervene.

Det er vanlig praksis at i borettslag som *har*en valgkomité, er denne regulert av vedtektene. Særlig i et stort borettslag som vårt.

Det foreslås derfor et nytt punkt 10 i vedtektene, som går inn rett etter bestemmelsene om generalforsamling. Nåværende punkt 10 og 11 blir da omgjort til punkt 11 og 12.

Forslaget er som følger:
Nytt punkt 10 i vedtektene:
10 Valgkomité 10-1 Valgkomiteen
(1) Valgkomiteen har 3 medlemmer og et varamedlem.
(2) Funksjonstiden for medlemmer av valgkomiteen er 2 år. Ett – 1 – medlem av gangen kan gjenvelges for én toårsperiode. Maksimal funksjonstid er 4 år.
(3) Medlemmer av styret kan ikke være medlem av valgkomiteen. Et medlem som selv ønsker å stille til valg, må trekke seg fra komiteen.
(4) Valgkomiteen velges av generalforsamling, etter innstilling fra sittende valgkomité.

10-2 Valgkomiteens arbeid
(1) Valgkomiteen skal levere innstilling til styre, valgkomité og eventuelle andre nye tillitsverv til generalforsamlingen.
(2) Valgkomiteen skal være uavhengig av styret og daglig leder, og jobbe etter egne retningslinjer vedtatt av generalforsamlingen.

10-3 Habilitet
(1) Valgkomiteens medlemmer har plikt til å vurdere sin egen habilitet.
(2) Inhabilitet oppstår dersom a. et medlem i valgkomiteen er nærstående til en kandidat, eller b. dersom medlemmet selv – eller en nærstående – kan ha økonomiske eller personlige særinteresser knyttet til valget av en kandidat
(3) Et medlem som er inhabilt, skal trekke seg fra behandling av den aktuelle kandidaten til alle verv, og erstattes av varamedlem. Dette skal beskrives i innstillingen til generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret støtter intensjonen i forslaget fra Cato Fossum. Det er ryddig å ha rammene for valgkomiteens sammensetning og uavhengighet nedfelt i vedtektene, spesielt i et borettslag av vår størrelse. Dette sikrer demokratisk kontroll og gode prosesser.

Styret har imidlertid én vesentlig innvending til punkt 10-1 (2) om funksjonstid. Erfaring tilsier at det kan være krevende å rekruttere medlemmer til valgkomiteen. Å innføre en absolutt begrensning på maksimalt 4 års funksjonstid kan medføre at vi mister verdifull erfaring og i verste fall risikerer å stå uten en fulltallig komité dersom pågangen av nye kandidater er lav.

Styret mener at generalforsamlingen uansett har kontroll over dette gjennom de årlige valgene. Dersom generalforsamlingen ønsker utskifting, kan de velge inn nye medlemmer når en periode utløper. Styret foreslår derfor at forslaget vedtas, men at setningen om maksimal funksjonstid utgår.

> **Avstemning i saken:**
> ✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **84**
Antall stemmer mot saken: **20**
Antall blanke stemmer: **42**
Sakens flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Vedtektene endres i henhold til forslaget.
>
> ✗ **Forslaget falt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Vedtektene endres i tråd med forslaget, men punkt 10-1 (2) endres til: «Funksjonstiden for medlemmer av valgkomiteen er 2 år. Medlemmer kan gjenvelges.»
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **31**
Antall stemmer for vedtak 2: **67**
Antall blanke stemmer: **42**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder og 2 styremedlemmer for 2 år, samt 2 varamedlemmer for 1 år.

Styremedlem Linda Aasen og Ben Dzelili ble valgt for 2 år på forrige generalforsamling og er således ikke på valg i år.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Jon-Erik Berger (83 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jon-Erik Berger

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Mohammed Usman Ali (79 stemmer)
Femi Baftii (70 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mohammed Usman Ali
Femi Baftii

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Afrim Deari (70 stemmer)
Henrik Pettersen (80 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Afrim Deari
Henrik Pettersen

15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Mohammed Usman Ali (74 stemmer)
Linda Aasen (82 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mohammed Usman Ali
Linda Aasen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ben Dzelili (70 stemmer)
Henrik Pettersen (80 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ben Dzelili
Henrik Pettersen

16. Valg av valgkomité

Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til neste års generalforsamling.

Valgkomitemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ali Battach (74 stemmer)
Mehmet Kacar (77 stemmer)
Tom Trondsen (78 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ali Battach
Mehmet Kacar
Tom Trondsen

Protokoll til årsmøte 2026 for HAUGERUD BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948512823
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 19. mai kl. 18:00 til 22. mai kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 146.

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: **114**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **117**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på. Innkalling til ordinær generalforsamling skal skje høyst 20 dager før og senest 8 dager før møtedato.

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

Antall stemmer for vedtaket: **114**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **32**
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: **105**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **36**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorar til styret

Godtgjørelse for styret for styreperioden 2025-2026 foreslås satt til kr 600 000 eller kr 625 000.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 600 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 625 000
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **93**
Antall stemmer for vedtak 2: **17**
Antall blanke stemmer: **36**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorar til varamedlemmer 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 2025 til mai 2026).
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **78**
Antall stemmer mot vedtaket: **33**
Antall blanke stemmer: **35**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Fastsettelse av honorar til oppgangskontakter

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 samarbeidsmøter ved behov.

> **Forslag til vedtak:**
> Oppgangskontaktenes godtgjørelse settes til kr 1 000 pr. oppgang (perioden mai 2025 til mai 2026).
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **73**
Antall stemmer mot vedtaket: **42**
Antall blanke stemmer: **31**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Forslag A - Utleie av fellesrom

Fremmet av: May Liss og Halvor Urang, Stjernemyrveien 6

Vi har i dag mange fellesrom i blokkene, både små og store, mange av dem er stengt av eller ikke lenger mulig å ta i bruk da de er fulle. I flere omganger over flere år han man varslet beboere om å rydde disse fellesrommene uten at dette skjer. Dette kan løses på følgende måte.

Det hadde vært fint om beboere i gjeldende blokker med fulle/avstengte rom, som ønsker å rydde fellesrom, kan få mulighet for å leie rommet i ettertid så lenge man bor i borettslaget og i gjeldene oppgang.

Dersom flere i oppgangen er interesserte i samme rom,

- kan styret vurdere å leie ut rom på ansiennitet

- foreta loddtrekning

- eller interessenter kan få dele på et rom dersom det er hensiktsmessig

Bomberom kan beholdes slik de er, men dedikeres til sykler og evt. barnevogner.

Tidligere søppelrom som finnes i alle oppganger kan man også vurdere å leie ut, men disse må antagelig bygges om før de kan leies ut. Dette bør eventuelt styret vurdere om skal skje ved en forespørsel om utleie.

Utleiepris foreslås til kr. 300,- for små rom og kr. 500,- for større rom. Utleieprisen kan eventuelt indeksreguleres ved behov.

Borettslaget må ha tilgang til alle kjellerrom som leies ut. Dette kan de få ved at leietaker leverer kopi av nøkkel til vaktmester som oppbevarer denne i låst nøkkelskap.

Leieavtale inngås mellom borettslaget og leietaker før leieforholdet starter.

Rydding av rommet ved oppstart og avslutning av leieforholdet, vil være leietakers ansvar. Det samme gjelder bytte av lås.

Styrets innstilling
Det har lenge vært praktisert at beboerne kan lagre gjenstander som brukes jevnlig i fellesrom i kjelleren, mot at det merkes med navn og telefonnummer.

Ordningen med lagring i fellesrom har imidlertid gjennom årene sklidd kraftig ut. Det som lagres er ofte ting som er kjekt å ha, men sjelden eller aldri vil bli brukt igjen. I tillegg lagres ting som ikke skal lagres i fellesrom - vi kan bla. nevne oppussingsavfall, bildekk, elektriske artikler, maling, madrasser, poser med klær, ...

1. Ordningen fungerer ikke lenger.
2. Mange steder flyter det over med avfall.
3. Utleie av bod til de som trenger lagringsplass vil gi ekstrainntekter til borettslaget.

Styret støtter derfor forslaget om omgjøring av fellesrom i kjelleren og anbefaler generalforsamlingen å stemme for forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Fulle/avstengte fellesrom i kjellere kan leies ut til beboere som bor i oppgangen. Andre kjellerrom i oppgangen kan vurderes for utleie dersom styret finner dette hensiktsmessig. Unntak gjelder for bomberom og andre små rom som benyttes til annet formål.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **82**
Antall stemmer mot vedtaket: **45**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Forslag B - Dørtelefoner

Fremmet av: Anita Myhre, Haugerudveien 8

Dagens dørtelefoner er gamle og utdaterte.

Forslag/forespørsel er om styret kan innhente tilbud på nye og bedre.

Økonomisk dekkes dette av egen post på husleia

Styrets innstilling
Styret innhenter tilbud og saken legges frem for en ny generalforsamling.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Forslag/forespørsel er om styret kan innhente tilbud på nye og bedre.
>
> ✗ **Forslaget falt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Styret innhenter tilbud og saken legges frem for en ny generalforsamling.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **36**
Antall stemmer for vedtak 2: **83**
Antall blanke stemmer: **27**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Forslag C - Solgardinen på verandaen

Fremmet av: Anita Myhre, Haugerudveien 8

Solgardinen på verandaen begynner å bli gamle og slitt, selve gardinen har hos oss begynt å løsne på siden.

Forslag/forespørsel er om styret kan vurdere behov/ønske om ny solgardin og innhente tilbud. I tillegg har den aldri vært topp iht sol.

Økonomisk dekkes dette av egen post på husleia.

Styrets innstilling
Styret innhenter tilbud og saken legges frem for en ny generalforsamling.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Forslag/forespørsel er om styret kan vurdere behov/ønske om ny solgardin og innhente tilbud. I tillegg har den aldri vært topp iht sol.
>
> ✗ **Forslaget falt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Styret innhenter tilbud og saken legges frem for en ny generalforsamling.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **18**
Antall stemmer for vedtak 2: **98**
Antall blanke stemmer: **30**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Forslag D - Bygge heis i Haugerud Borettslag

Fremmet av: Fesihaye Misgen Kuwan, Stjernemyrvn 24

Vi trenger heis slik beboere kunne bo så lenge i deres hjem. Det er viktig eldre folk kunne bevege hvor de vil og når det vil. De må ikke flytte på grunn av trappene eller de skal ikke sitte hjemme. Fjern postkassene og trekk inngangsdøra til. veien. Da er det plass til heis.

Styrets innstilling
Etter en samlet vurdering anbefaler styret at tiltaket **ikke gjennomføres**, med følgende begrunnelse:

- **Svært høye kostnader**
  Installasjon av heis i eksisterende bygningsmasse vil medføre betydelige investeringskostnader. I tillegg kommer økte løpende kostnader til drift, service og vedlikehold. Dette vil gi en merkbar økning i felleskostnadene for alle andelseiere.
- **Begrenset nytteverdi**
  På grunn av bygningenes utforming og eksisterende trappeløp, vil det ikke være mulig å etablere en heisløsning som gir full trinnfri adkomst til alle leiligheter. Beboere vil fortsatt måtte benytte trapper i deler av adkomsten.
- **Uforholdsmessighet mellom kostnad og effekt**
  Når tiltakets kostnader vurderes opp mot den begrensede forbedringen i tilgjengelighet, mener styret at investeringen ikke er forsvarlig for borettslaget som helhet.
- **Alternative tiltak bør vurderes**
  Styret mener at det vil være mer hensiktsmessig å vurdere andre, mindre kostnadskrevende tiltak for å bedre tilgjengeligheten der behovet er størst. Trappeheis finnes allerede i flere oppganger kan søkes om via

NAV Hjelpemiddelsentral ved varig og vesentlig redusert funksjonsevne. Kommunen hjelper med vurdering, utprøving og søknad.

Dersom generalforsamlingen skulle stemme forslaget, vil styret innhente tilbud og legge frem for en ny generalforsamling.

> **Avstemning i saken:**
> ❌ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **8**
Antall stemmer mot saken: **121**
Antall blanke stemmer: **17**
Sakens flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Det installeres heis i Haugerud Borettslag
>
> **Forslag til vedtak 2:**
> Styret innhenter tilbud og saken legges frem for en ny generalforsamling

Antall stemmer for vedtak 1: **5**
Antall stemmer for vedtak 2: **69**
Antall blanke stemmer: **17**
Forslagenes flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

12. Forslag E - Retningslinjer for valgkomiteen

Fremmet av: Cato Fossum, Stjernemyrveien 4

Det foreslås å innføre egne retningslinjer for valgkomitéen i borettslaget. Valgkomiteen har en viktig funksjon i borettslaget vårt, fordi den skal skaffe mest mulig kompetente kandidater til et styre og dermed sørge for effektiv og ryddig forvaltning av beboernes felles ressurser. Det er viktig for demokratiet i borettslaget at det finnes tydelige regler for valgkomiteens arbeid. Som det står på borettslagets nettsider: «Valgkomiteen er faktisk det viktigste arbeidet som gjøres i borettslaget».

I dag finnes ingen slike retningslinjer, mens det finnes for styret. Oslo og omegn boligforvaltning har mye god informasjon om valgkomitéarbeid. https://www.obf.no/styrearbeid/valgkomiteen

Forslaget under er basert på deres retningslinjer.

1. Valgkomiteens formål er å lage en innstilling til sammensetning av styre for borettslaget. Innstillingen stemmes over på generalforsamlingen. Valgkomiteen lager også innstiling for andre eventuelle tillitsverv, og til ny valgkomité.

2. Arbeidet til valgkomiteen består av følgende oppgaver:

- NOMINERING: Finne ut hvilke styremedlemmer som er på valg og hvilke som vil ha gjenvalg. Deretter skal valgkomiteen finne mulige kandidater blant borettslagets beboere. Arbeidet bør starte i god tid før innkalling til generalforsamling. Valgkomiteen bør ha et langsiktig perspektiv for sitt arbeid.
-

UTLYSNING: Valgkomiteen søker etter kandidater via borettslagets nettsider, på Vibbo, i info-skriv fra styret, og på Facebook-siden «Haugerud borettslag». Denne utlysningen skjer uavhengig av hvor mange i styret som ønsker gjenvalg. Alle kandidater kan vurderes til alle verv i styret, med mindre de selv ikke ønsker det. Valgkomiteens oppgave er å finne de beste kandidatene.

- KARTLEGGING: Finne relevant informasjon om nye kandidater for å kunne vurdere om de er egnet til vervet: deres bakgrunn, erfaring, egenskaper og kvalifikasjoner.
- VURDERING: Gjennomføre intervjuer med nye kandidater og det sittende styret for å få innsikt i motivasjon for vervet, samarbeidsevner og resultater. Basert på intervjuer gjør valgkomiteen en vurdering av kandidatenes egnethet til vervet.
- INNSTILLING: Valgkomiteen lager en innstilling til valg av styre. Denne sendes ut sammen med styrets innkalling til generalforsamlingen. Innstillingen skal ha en oversikt over alle styremedlemmer, hvilke som er på valg, hvor lenge de er valgt for, og hvilke kandidater som er innstilt til hvert verv.
- PRESENTASJON: Det er valgkomiteens oppgave å redegjøre for innstillingen til generalforsamlingen.

3. Valgkomiteen skal være uavhengig av styret og daglig leder. Ved sammensetning av valgkomiteen er det viktig å få inn medlemmer som har kunnskap om borettslagets drift, ulik bakgrunn, god vurderingsevne, og evne til god kommunikasjon.

4. Valgkomiteen skal opptre nøytralt. Valgkomiteen skal føre protokoll (referat) av sitt arbeid. Fortrolig informasjon skal håndteres konfidensielt.

5. Medlemmer av valgkomiteen har plikt til å vurdere sin egen habilitet. Inhabilitet oppstår dersom:

- Et medlem i valgkomiteen er nærstående til en kandidat
- Et medlem – eller en nærstående av medlemmet – kan ha økonomiske eller personlige særinteresser knyttet til valget av en kandidat

I slike tilfeller må medlemmet som er inhabilt, trekke seg fra valgkomiteens behandling av alle verv kandidaten vurderes til. Dette skal redegjøres for skriftlig som del av innstillingen til generalforsamlingen.

6. Valgkomiteen velges av generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Retningslinjene vedtas
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **94**
Antall stemmer mot vedtaket: **17**
Antall blanke stemmer: **35**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Forslag F - Vedtektsendring - beskrivelse av valgkomiteen

Fremmet av: Cato Fossum, Stjernemyrveien 4

I dag er valgkomiteens arbeid ikke beskrevet i vedtektene til borettslaget. Det bør det være. Vedtektene skal gi et dekkende bilde av reglene i borettslaget, og valgkomiteen har faktisk ansvaret for å innstille til valg av styre. Valgkomiteen har en også viktig demokratisk funksjon som bør være regulert på lik linje med styrearbeid. Alle i borettslaget er tjent med at valgkomiteen er uavhengig og jobber for å skaffe best mulig kandidater til vervene.

Det er vanlig praksis at i borettslag som *har*en valgkomité, er denne regulert av vedtektene. Særlig i et stort borettslag som vårt.

Det foreslås derfor et nytt punkt 10 i vedtektene, som går inn rett etter bestemmelsene om generalforsamling. Nåværende punkt 10 og 11 blir da omgjort til punkt 11 og 12.

Forslaget er som følger:
Nytt punkt 10 i vedtektene:
10 Valgkomité 10-1 Valgkomiteen
(1) Valgkomiteen har 3 medlemmer og et varamedlem.
(2) Funksjonstiden for medlemmer av valgkomiteen er 2 år. Ett – 1 – medlem av gangen kan gjenvelges for én toårsperiode. Maksimal funksjonstid er 4 år.
(3) Medlemmer av styret kan ikke være medlem av valgkomiteen. Et medlem som selv ønsker å stille til valg, må trekke seg fra komiteen.
(4) Valgkomiteen velges av generalforsamling, etter innstilling fra sittende valgkomité.

10-2 Valgkomiteens arbeid
(1) Valgkomiteen skal levere innstilling til styre, valgkomité og eventuelle andre nye tillitsverv til generalforsamlingen.
(2) Valgkomiteen skal være uavhengig av styret og daglig leder, og jobbe etter egne retningslinjer vedtatt av generalforsamlingen.

10-3 Habilitet
(1) Valgkomiteens medlemmer har plikt til å vurdere sin egen habilitet.
(2) Inhabilitet oppstår dersom a. et medlem i valgkomiteen er nærstående til en kandidat, eller b. dersom medlemmet selv – eller en nærstående – kan ha økonomiske eller personlige særinteresser knyttet til valget av en kandidat
(3) Et medlem som er inhabilt, skal trekke seg fra behandling av den aktuelle kandidaten til alle verv, og erstattes av varamedlem. Dette skal beskrives i innstillingen til generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret støtter intensjonen i forslaget fra Cato Fossum. Det er ryddig å ha rammene for valgkomiteens sammensetning og uavhengighet nedfelt i vedtektene, spesielt i et borettslag av vår størrelse. Dette sikrer demokratisk kontroll og gode prosesser.

Styret har imidlertid én vesentlig innvending til punkt 10-1 (2) om funksjonstid. Erfaring tilsier at det kan være krevende å rekruttere medlemmer til valgkomiteen. Å innføre en absolutt begrensning på maksimalt 4 års funksjonstid kan medføre at vi mister verdifull erfaring og i verste fall risikerer å stå uten en fulltallig komité dersom pågangen av nye kandidater er lav.

Styret mener at generalforsamlingen uansett har kontroll over dette gjennom de årlige valgene. Dersom generalforsamlingen ønsker utskifting, kan de velge inn nye medlemmer når en periode utløper. Styret foreslår derfor at forslaget vedtas, men at setningen om maksimal funksjonstid utgår.

> **Avstemning i saken:**
> ✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **84**
Antall stemmer mot saken: **20**
Antall blanke stemmer: **42**
Sakens flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Vedtektene endres i henhold til forslaget.
>
> ✗ **Forslaget falt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Vedtektene endres i tråd med forslaget, men punkt 10-1 (2) endres til: «Funksjonstiden for medlemmer av valgkomiteen er 2 år. Medlemmer kan gjenvelges.»
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **31**
Antall stemmer for vedtak 2: **67**
Antall blanke stemmer: **42**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder og 2 styremedlemmer for 2 år, samt 2 varamedlemmer for 1 år.

Styremedlem Linda Aasen og Ben Dzelili ble valgt for 2 år på forrige generalforsamling og er således ikke på valg i år.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Jon-Erik Berger (83 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jon-Erik Berger

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Mohammed Usman Ali (79 stemmer)
Femi Baftii (70 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mohammed Usman Ali
Femi Baftii

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Afrim Deari (70 stemmer)
Henrik Pettersen (80 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Afrim Deari
Henrik Pettersen

15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Mohammed Usman Ali (74 stemmer)
Linda Aasen (82 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mohammed Usman Ali
Linda Aasen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ben Dzelili (70 stemmer)
Henrik Pettersen (80 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ben Dzelili
Henrik Pettersen

16. Valg av valgkomité

Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til neste års generalforsamling.

Valgkomitemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ali Battach (74 stemmer)
Mehmet Kacar (77 stemmer)
Tom Trondsen (78 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ali Battach
Mehmet Kacar
Tom Trondsen

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, 3. juni 2022 og 22. mai 2026.

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. Valgkomité

10-1 Valgkomiteen
(1) Valgkomiteen har 3 medlemmer og et varamedlem.
(2) Funksjonstiden for medlemmer av valgkomiteen er 2 år. Medlemmer kan gjenvelges.
(3) Medlemmer av styret kan ikke være medlem av valgkomiteen. Et medlem som selv ønsker å stille til valg, må trekke seg fra komiteen.
(4) Valgkomiteen velges av generalforsamling, etter innstilling fra sittende valgkomité.

10-2 Valgkomiteens arbeid
(1) Valgkomiteen skal levere innstilling til styre, valgkomité og eventuelle andre nye tillitsverv til generalforsamlingen.
(2) Valgkomiteen skal være uavhengig av styret og daglig leder, og jobbe etter egne retningslinjer vedtatt av generalforsamlingen.

10-3 Habilitet
(1) Valgkomiteens medlemmer har plikt til å vurdere sin egen habilitet.
(2) Inhabilitet oppstår dersom a. et medlem i valgkomiteen er nærstående til en kandidat, eller b. dersom medlemmet selv – eller en nærstående – kan ha økonomiske eller personlige særinteresser knyttet til valget av en kandidat.
(3) Et medlem som er inhabilt, skal trekke seg fra behandling av den aktuelle kandidaten til alle verv, og erstattes av varamedlem. Dette skal beskrives i innstillingen til generalforsamlingen.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 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.

11-2 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.

11-3 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.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 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

12-2 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.

Retningslinjer for valgkomiteen i Haugerud Borettslag

Vedtatt på ordinær generalforsamling 22.05.2026

1. Valgkomiteens formål er å lage en innstilling til sammensetning av styre for borettslaget. Innstillingen stemmes over på generalforsamlingen. Valgkomiteen lager også innstiling for andre eventuelle tillitsverv, og til ny valgkomité.

2. Arbeidet til valgkomiteen består av følgende oppgaver:

- NOMINERING: Finne ut hvilke styremedlemmer som er på valg og hvilke som vil ha gjenvalg. Deretter skal valgkomiteen finne mulige kandidater blant borettslagets beboere. Arbeidet bør starte i god tid før innkalling til generalforsamling. Valgkomiteen bør ha et langsiktig perspektiv for sitt arbeid.
- UTLYSNING: Valgkomiteen søker etter kandidater via borettslagets nettsider, på Vibbo, i info-skriv fra styret, og på Facebook-siden «Haugerud borettslag». Denne utlysningen skjer uavhengig av hvor mange i styret som ønsker gjenvalg. Alle kandidater kan vurderes til alle verv i styret, med mindre de selv ikke ønsker det. Valgkomiteens oppgave er å finne de beste kandidatene.
- KARTLEGGING: Finne relevant informasjon om nye kandidater for å kunne vurdere om de er egnet til vervet: deres bakgrunn, erfaring, egenskaper og kvalifikasjoner.
- VURDERING: Gjennomføre intervjuer med nye kandidater og det sittende styret for å få innsikt i motivasjon for vervet, samarbeidsevner og resultater. Basert på intervjuer gjør valgkomiteen en vurdering av kandidatenes egnethet til vervet.
- INNSTILLING: Valgkomiteen lager en innstilling til valg av styre. Denne sendes ut sammen med styrets innkalling til generalforsamlingen. Innstillingen skal ha en oversikt over alle styremedlemmer, hvilke som er på valg, hvor lenge de er valgt for, og hvilke kandidater som er innstilt til hvert verv.
- PRESENTASJON: Det er valgkomiteens oppgave å redegjøre for innstillingen til generalforsamlingen.

3. Valgkomiteen skal være uavhengig av styret og daglig leder. Ved sammensetning av valgkomiteen er det viktig å få inn medlemmer som har kunnskap om borettslagets drift, ulik bakgrunn, god vurderingsevne, og evne til god kommunikasjon.

4. Valgkomiteen skal opptre nøytralt. Valgkomiteen skal føre protokoll (referat) av sitt arbeid. Fortrolig informasjon skal håndteres konfidensielt.

5. Medlemmer av valgkomiteen har plikt til å vurdere sin egen habilitet. Inhabilitet oppstår dersom:

- Et medlem i valgkomiteen er nærstående til en kandidat
- Et medlem – eller en nærstående av medlemmet – kan ha økonomiske eller personlige særinteresser knyttet til valget av en kandidat

I slike tilfeller må medlemmet som er inhabilt, trekke seg fra valgkomiteens behandling av alle verv kandidaten vurderes til. Dette skal redegjøres for skriftlig som del av innstillingen til generalforsamlingen.

6. Valgkomiteen velges av generalforsamlingen.

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 bygnings-messige 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 kull-filter 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.

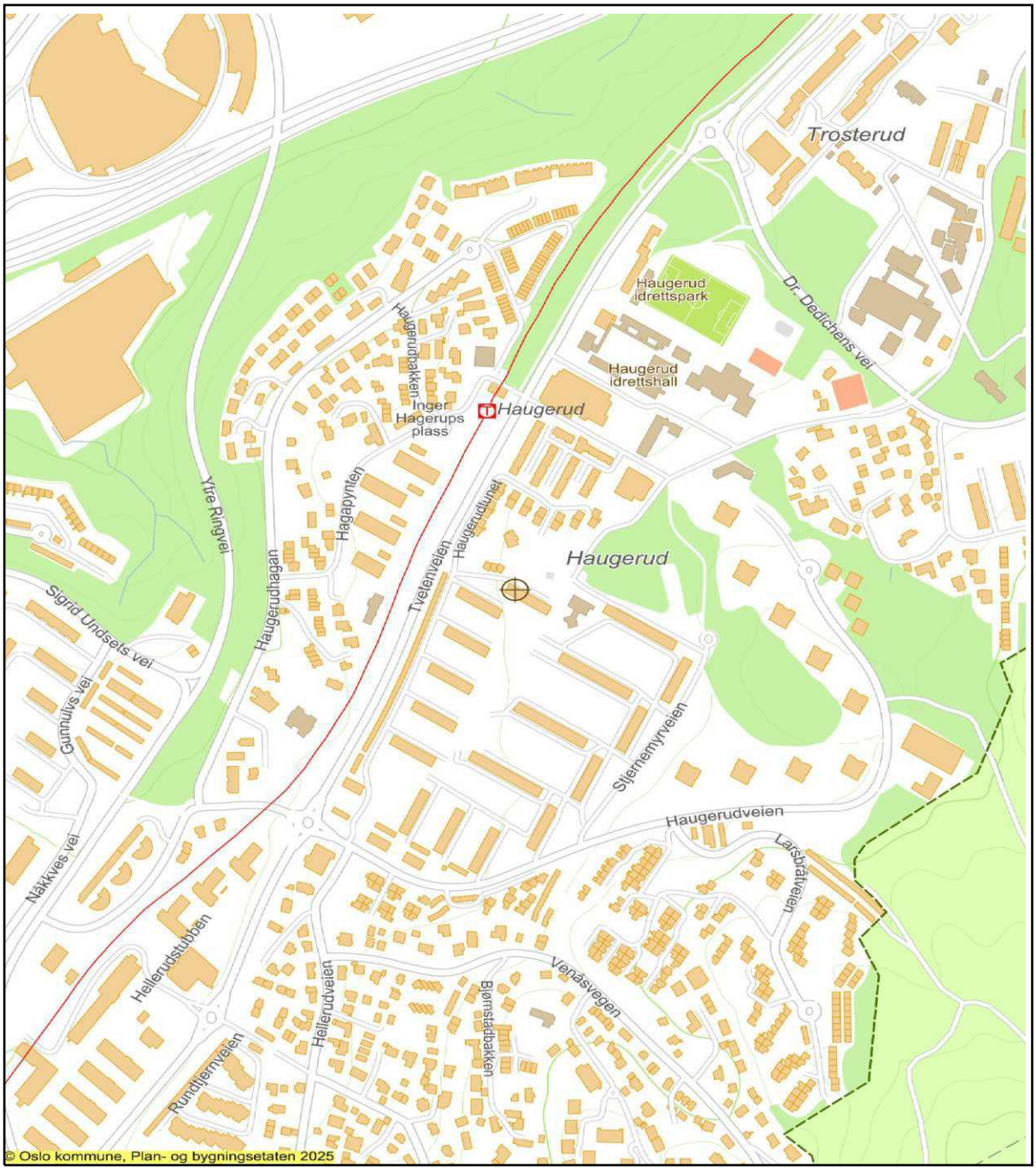
Det er tillat å parkere MC (motorsykkel, scooter, moped) inne på borettslaget område forutsatt at man ikke står til hinder for annen kjøring eller utrykningskjøretøy. Parkering kan skje på asfalterte eller hellelagte plasser utenfor hovedinngangen eller ved de asfalterte plassene med hekk rundt (tidligere 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.

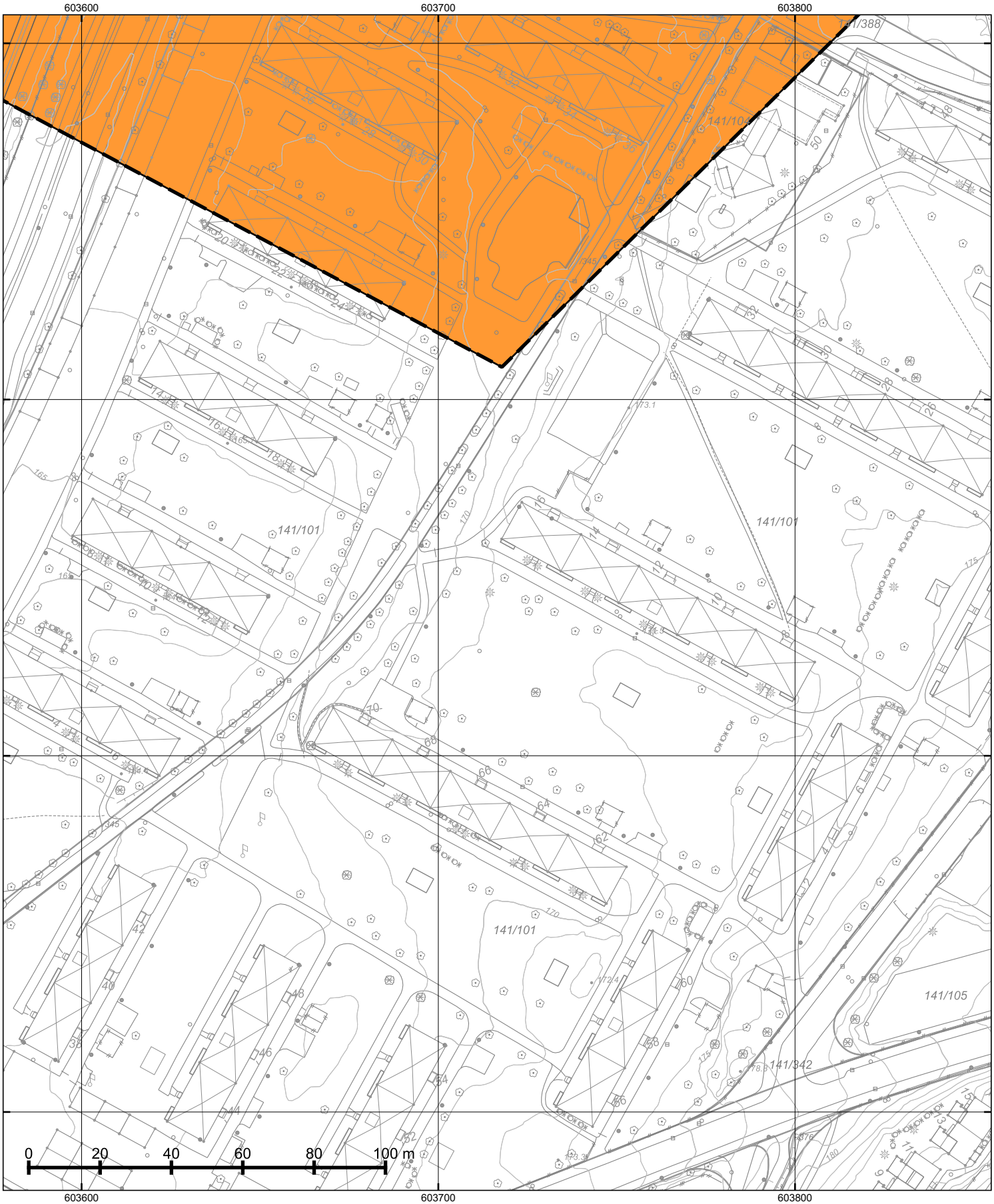
Oversiktskart

Adr.:	Haugerudveien 32	Bydel :	ALNA
Gnr bnr :	141 / 101	Skolekrets (2020/2021):	Trosterud



Dato: 15.06.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

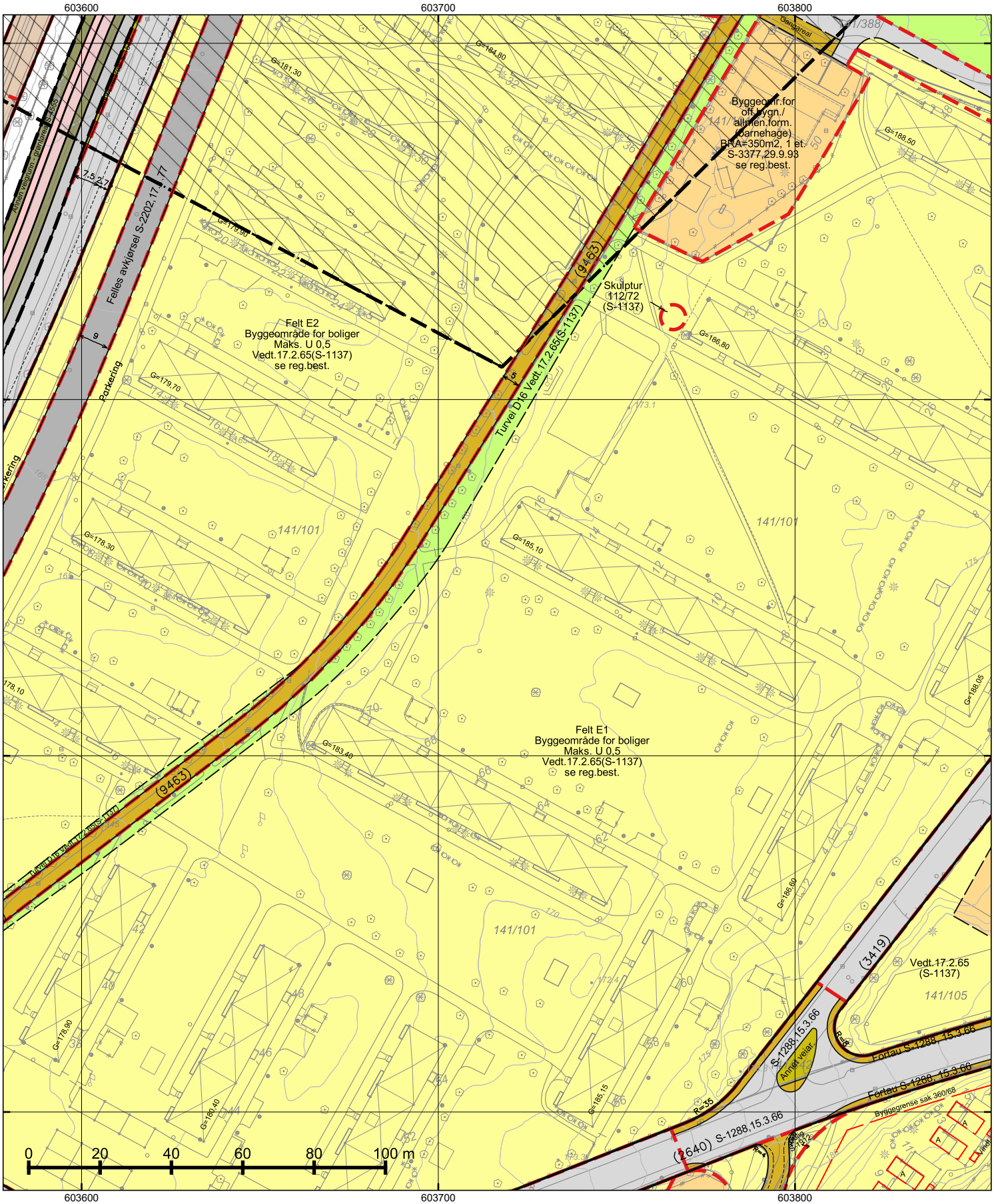
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 159418/ 86534938
Deres ref.:
Adresse: Haugerudveien 32
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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

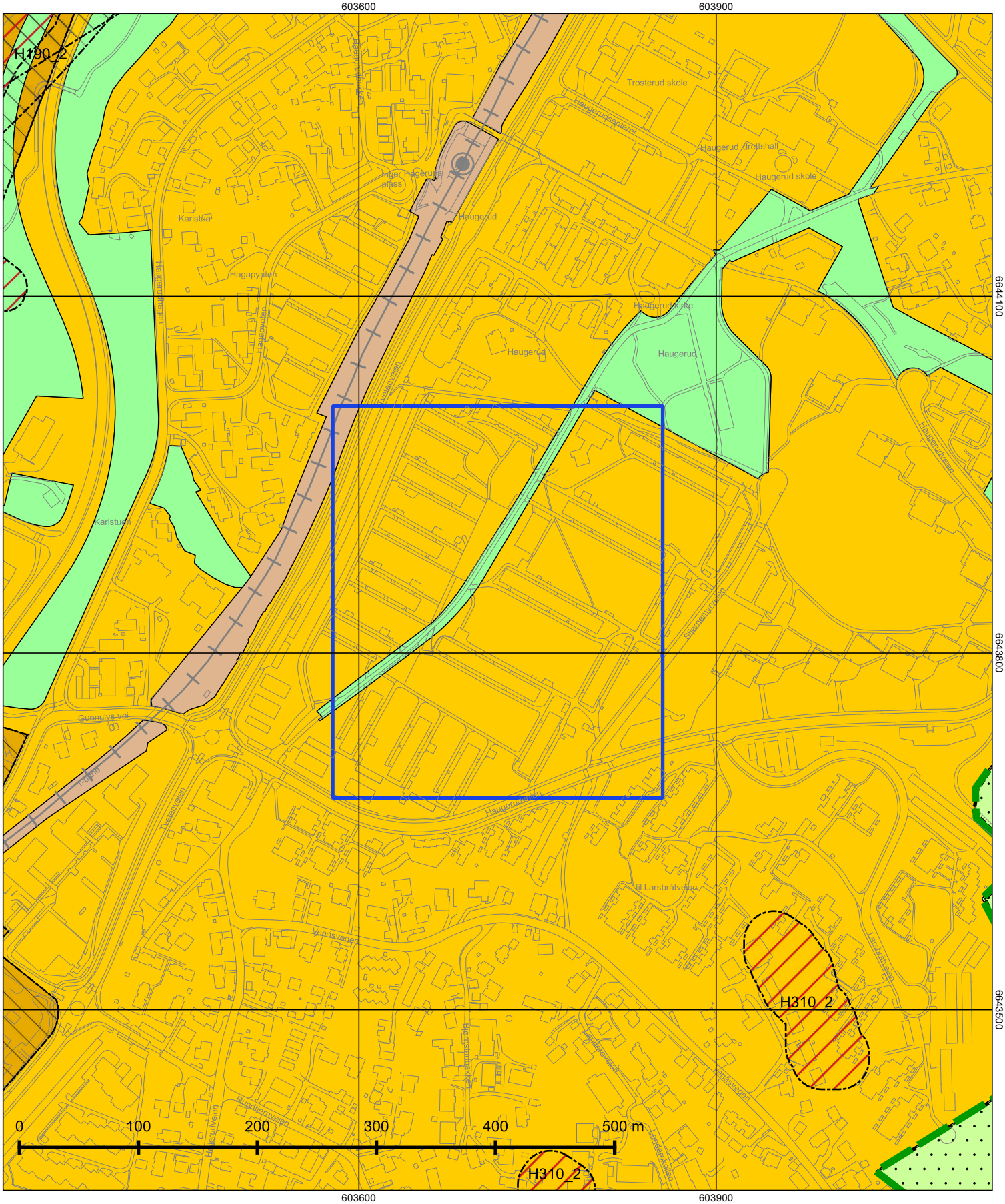
PlottID/Best.nr: 159418/ 86534938
Adresse: Haugerudveien 32
Gnr/Bnr: 141/101
Deres ref.:
Kommentar:

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

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159418/86534938
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
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1
OVe/BR

KOPI

Oslo, den 15.6.70

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
gnr 141 bnr 61. Vei nr. 2640 nr. 32-34-36. Bl.1.

Journalnr.
64/1235

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
19.3.68

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, Økern vn. 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.

Skl. C-18. 4000. ANDVORD - 20946/69. -

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

K.E. Larsson AS
Møllesvingen 2
0854 OSLO

Dato: 15 AUG. 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199908034-13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Cristina Vernhardsson	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAUGERUDVEIEN 32,34,36	Eiendom:	141/101/0/0
Tiltakshaver:	Turid Eriksrud	Adresse:	Haugerudveien 22, 0674 OSLO
Søker:	K.E. Larsson AS	Adresse:	Møllesvingen 2, 0854 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

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

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-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

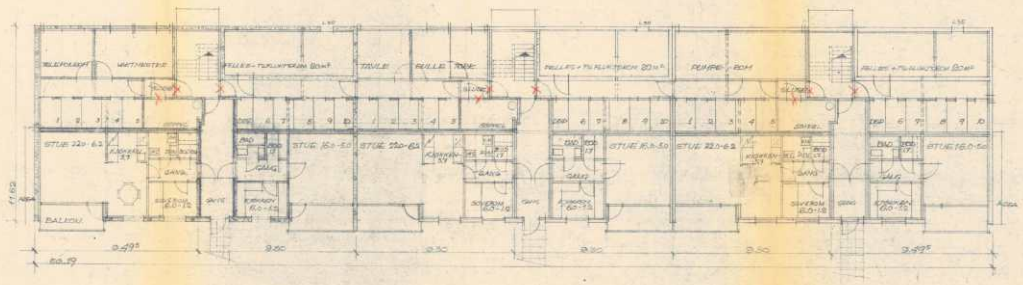
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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 BYGNINGSKONTOR MOTTATT 4 MARS 1965

OSLO BYPLANKONTOR 005263 18.10.65 Bil. No. 1/4

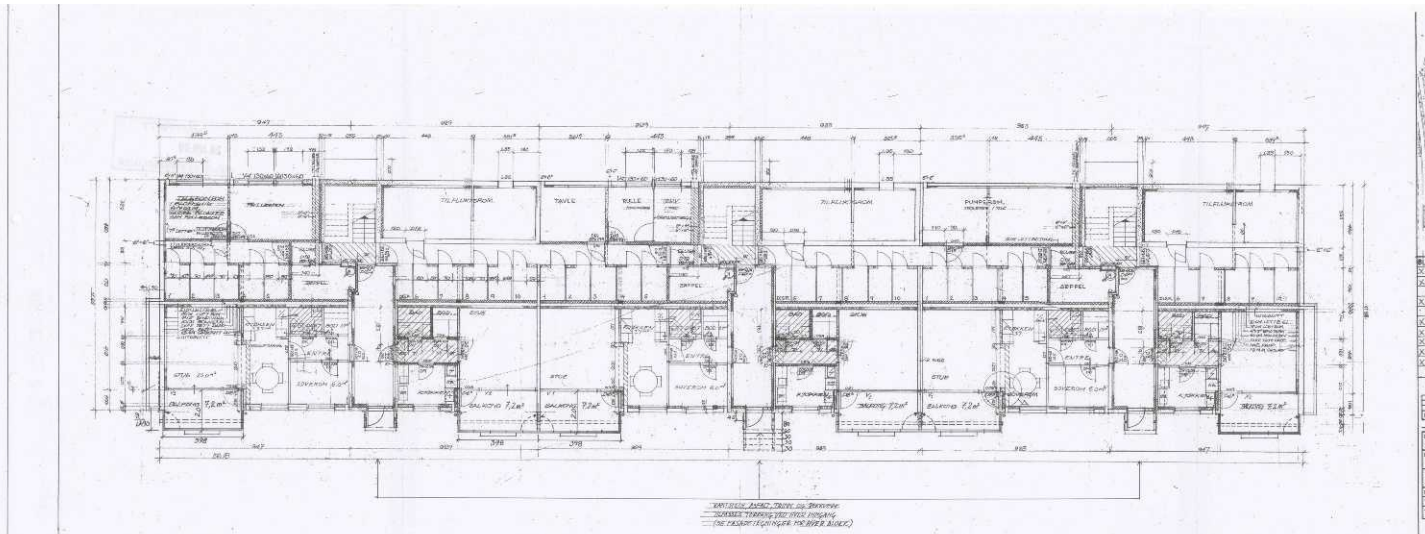
OSLO BYGN. MOTTATT 31 MAR 1965

FELT E 2
BLOKK 1
ADMR: 25.3.65
KOBE: 22.9.64.

HAUGERUD
GKNR. 241 BR.NR. 69
KONSULENTPLAN
1931 1:100 DATO 15.9.64.
KOBE: 22.9.64.

KONTAKTSYSTEM
ARKITEKTER MNAL

18 OBOS 351/101



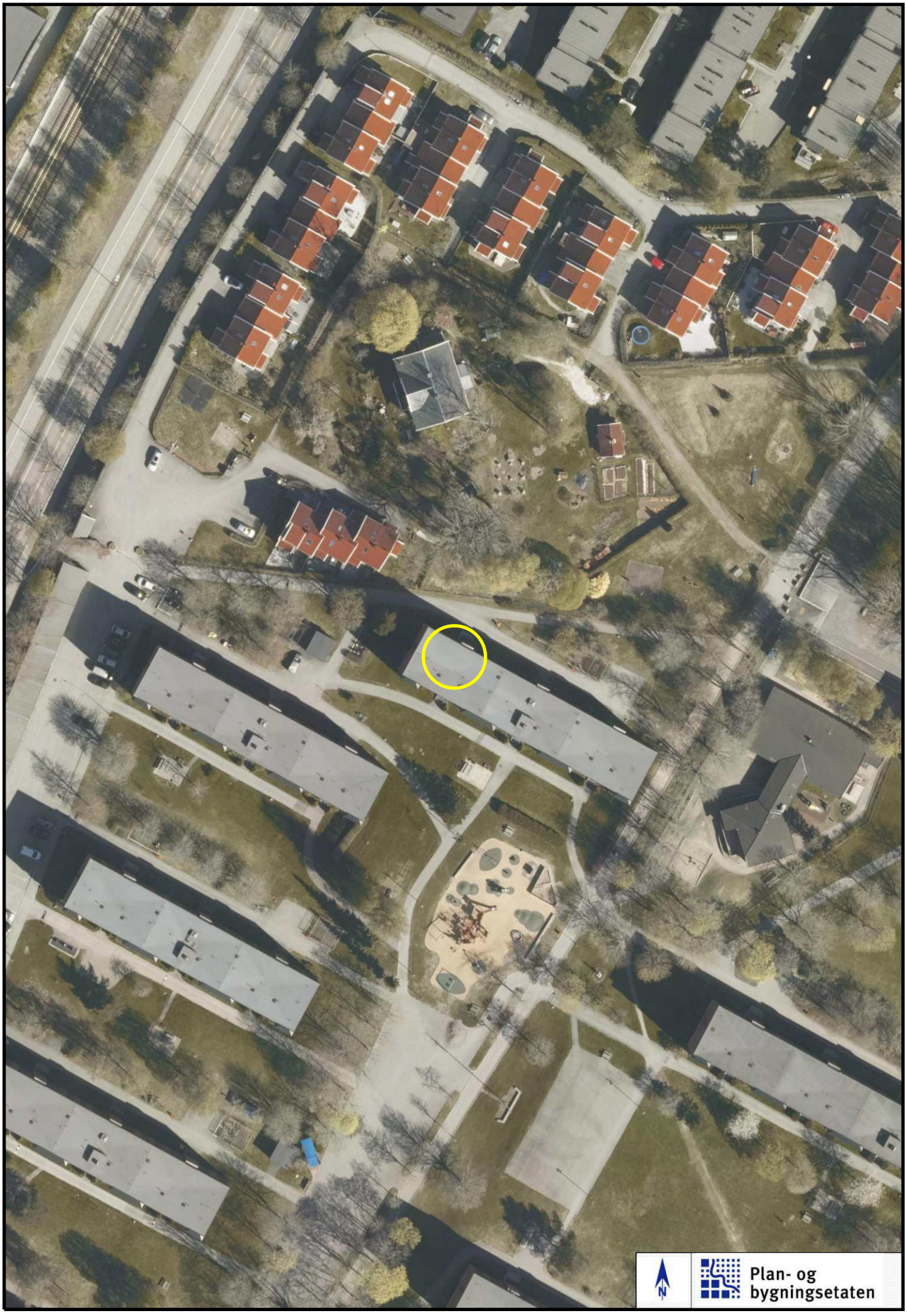
BL. NR.	HAUGE RUDVN.	BL. NR.	STERNEVN.
X 1	32, 34, 36	X 11	2, 4, 6
X 2	26, 28, 30	12	8, 10, 12, 14, 16
3	20, 22, 24	X 13	18, 20, 22
X 4	14, 16, 18	14	24, 26, 28, 30, 32
X 5	8, 10, 12	X 15	34, 36, 38
X 6	2, 4, 6	16	40, 42, 44, 46, 48
X 7	38, 40, 42		
X 8	44, 46, 48		
X 9	50, 52, 54		
X 10	56, 58, 60	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

REV.	DATO	REV. OMFATTER	SIGN.

BYGGHERRE
HAUGERUD BORETTSLAG
PROSJEKT
NYE BALKONGER/INNGANGSPARTIER
NY
PLAN U-ETG.
DATO 19.04.00 MÅL 1:100
TEGN. ANSV. KEL
TEGN. NR. 388-116 REV.

7

SIV. ARKITEKTER MNAL MFA
K.E. LARSSON A.S



Haugerudveien 32 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 15.06.2026

Plan- og bygningsetaten

Dato: 15.06.2026
Kunde: Proconet
Laget for: karianne.rytterager@privatmegleren.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534938
Deres ref: 93281

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 141, BNR. 101.

Vi viser til bestilling av 15.06.2026 for eiendom gnr. 141, bnr. 101.

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

97881 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

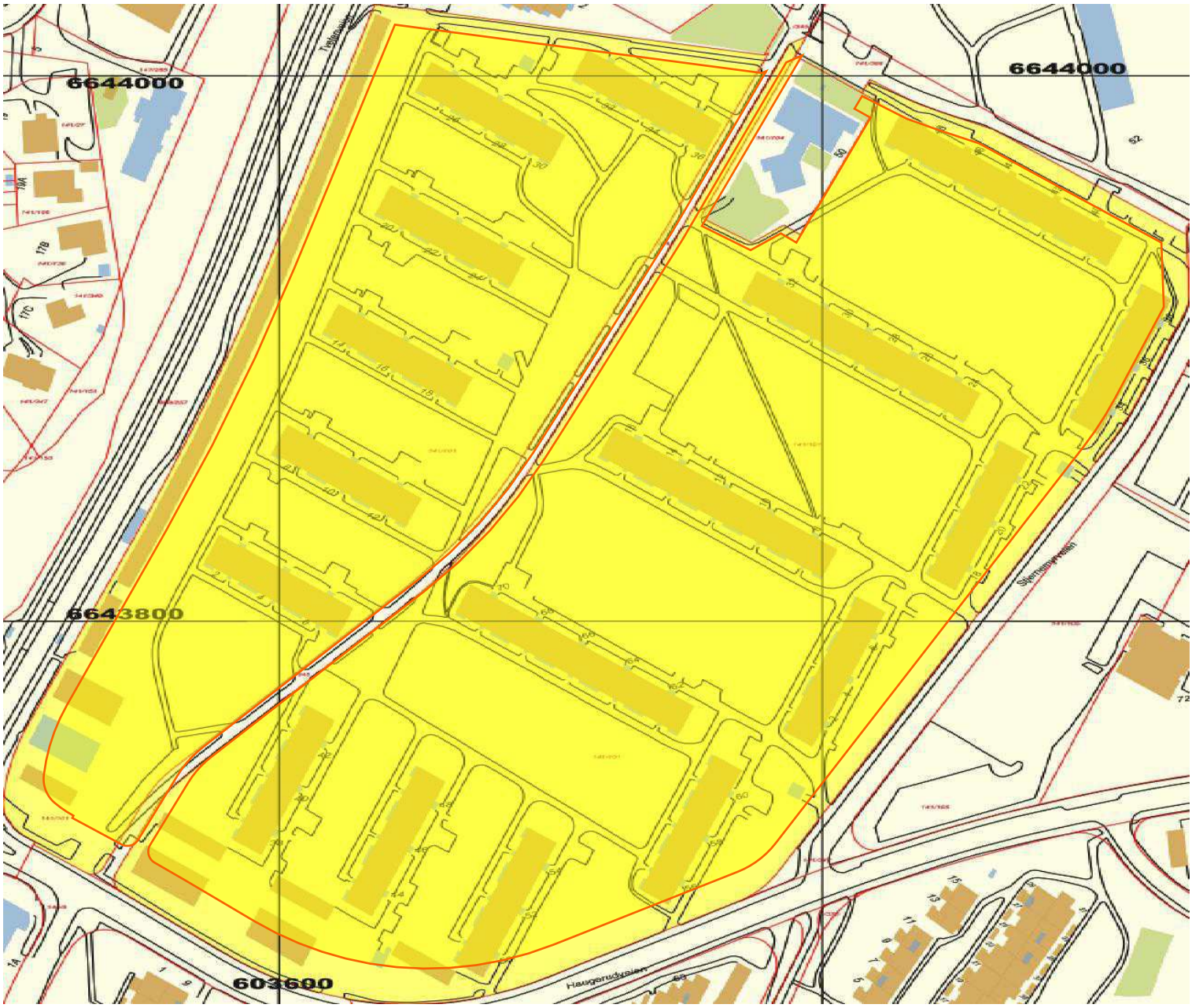
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og bygningsetaten

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

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

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200411657

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser







Plan- og bygningsetaten

Forord

Kommunedelplan for torg og møteplasser ble vedtatt i Oslo bystyre den 24.04.2009. Planen består av mål, plankart (i fire deler: for indre Oslo, og ytre by vest, øst og syd), bestemmelser og retningslinjer. Dette dokumentet inneholder planen sammen med en planbeskrivelse.

I tillegg er det utarbeidet en "verktøykasse" eller eksempelsamling til hjelp og inspirasjon ved gjennomføring.

Det er en økende forståelse for betydningen av det offentlige rom som sosial møteplass. Større kulturelt og etnisk mangfold tilsier behov for møteplasser der ulikhetene gis rom til å være tilstede. Intensivert bruk av uterommene og pågående fortetting øker konkurransen om uterommene. Særlig viktig er det å sikre tilrettelegging for barn, unge, eldre og andre som i stor grad er henvist til uterommene i sitt nærmiljø.

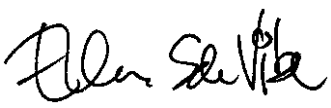
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler, og den fastlegger at nye utbyggingsprosjekter skal sørge for et godt tilbud av torg og møteplasser. Den omfatter ikke fellesarealer eller andre utearealer ment for privat bruk, og heller ikke overdekte torg i bl.a. kjøpesentre. Planen er en arealplan på et grovmasket nivå, det vil si det finnes mindre torg og møteplasser i planområdet som ikke vises i planen. Den gir heller ikke konkrete føringer for utforming av det enkelte torg eller den enkelte møteplass.

Kommunedelplanen er en del av "Vakker by – handlingsprogram for estetikk og god byarkitektur" Oppdraget å utarbeide en kommunedelplan for torg og møteplasser ble gitt av Byrådsavdeling for byutvikling høsten 2004. Plan- og bygningsetaten fikk ansvar for arbeidet, i nært samarbeid med bydelene og berørte etater. Planarbeidet ble varslet igangsatt den 04.08.2005. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 25. juni – 1. september 2007.

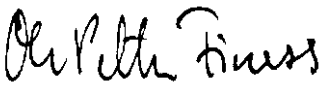
Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

Planen er utarbeidet av en prosjektgruppe med deltakere fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Friluftsetaten, Samferdselsetaten og Vann- og avløpsetaten. Plan- og bygningsetaten har hatt prosjektledelsen for arbeidet, med Torsten Glad som prosjektleder. Medvirkning med bydelene og lokalmiljøene i bydelene har vært viktig i planarbeidet. Resultatet fra en medvirkningsprosess med arbeidsmøter i hver bydel har stått sentralt i arbeidet.

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010



Ellen S de Vibe
Etatsdirektør



Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

Forord 3
1. Bystyrets vedtak 5
2. Planens mål 6
3. Planens bestemmelser og retningslinjer 7
4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser 13
5. Planbeskrivelse 18
6. Utfordringer 26
Litteraturliste 43
Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale 44

1. Bystyrets vedtak

Oslo bystyre behandlet den 24.04.2009, sak 107, forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser og fattet følgende vedtak:

”1. Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens §20-5, kommunedelplan for torg og møteplasser med mål og bestemmelser, som vist på plankart merket:

”Indre Oslo” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
”Ytre by vest” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
”Ytre by øst” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
”Ytre by syd” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

2. Den endelige utformingen av parken på Filipstad må avgjøres i forbindelse med behandlingen av en reguleringsplan for området.

3. Kartbetegnelsen for Alnas utløp ikke skal godkjennes før etter endelig behandling av reguleringsplanen for dette område (Sydhavna og ev. Grønlia).

4. Samarbeidsavtalen mellom bydelene og Plan- og bygningsetaten må utvides slik at også saker som berører torg og møteplassser sendes til bydelene for uttalelse.

5. Kommunedelplanen med handlingsprogram skal rulleres og legges frem for bystyret hvert 4 år.

R5.1e Samarbeid og medvirkning
Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

2. Planens mål

Hovedmål

Planen skal tilrettelegge for etablering av nye og videreutvikling av eksisterende torg og møteplasser for hele Oslos byggesone utenom sentrumsområdet, og slik at det i hver bydel over en femårsperiode kan utvikles en lokal møteplass, lett tilgjengelig for beboerne.

Delmål

Planen skal tilrettelegge for et bredt spekter av torg og møteplasser, det vil si:

- torg og møteplasser som gir rom for ulike aktiviteter og brukergrupper, herunder kunst og kultur, og gir rom for et mangfoldig og flerkulturelt byliv
- sørge for en god sammenhengende struktur av de ulike typene torg og møteplasser både for den tette byen og i ytre by
- tilrettelegge for barn og unges behov
- sikre at møteplassene får en universell tilgjengelighet
- trygge byrom
- sikre lokalklimatiske og økologiske forhold
- vektlegge estetikk og kvalitet i gjennomføring av tiltakene
- drøfte mulighetene for å øke tilgjengelig gategrunn

Planen skal fremme møteplassenes sosiale rolle i byen, det vil si:

- fremme tilhørighet, stedsidentitet og sosialt liv i tilknytning til byens møteplasser
- øke forståelsen for det offentlige rom som sosial arena

Planen skal tilrettelegge for gode prosesser i utvikling av torg og møteplasser, det vil si:

- gi en oversikt over hver bydels viktigste møtesteder
- utvikle en "verktøykasse" som gir ideer til metoder, prosesser og løsninger for utvikling av torg og møteplasser
- gi et styringsverktøy som sikrer attraktive torg og møteplasser gjennom kommunens behandling av private reguleringsforslag og byggesaker
- utvikle gode samarbeidsprosesser mellom kommunens etater, bydeler og private utbyggere i forhold til å utvikle byens allment tilgjengelige møteplasser

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelsene er gitt i henhold til plan- og bygningslovens § 20-4.

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

- "Indre Oslo" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- "Ytre by vest" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- "Ytre by øst" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
- "Ytre by syd" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

§ 2 Hensikt med planen

Kommunedelplanen skal sikre at alle deler av byggesonen utenfor sentrumsområdet har et allsidig, velfungerende og lett tilgjengelig tilbud av torg og møteplasser med høy estetisk kvalitet. Det skal tilrettelegges for ulike typer møteplasser og ulike måter å møtes for et bredt spekter av brukergrupper, og møteplassenes sosiale rolle skal fremmes samtidig med at viktige bevaringshensyn skal ivaretas. Planen skal tilrettelegge for velfungerende prosesser med sikte på et godt resultat ved behandling av plan- og byggesaker som berører torg og møteplasser. For torg og møteplasser hvor gjeldende reguleringsplan opprettholdes er denne en viktig premiss for utviklingen.

§ 3 Definisjoner i planen

"Torg og møteplasser" forstås som allment tilgjengelige uterom, det vil si felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten. De kan også ha andre viktige funksjoner i tillegg til å være torg og møteplasser. Torg og møteplasser er delt inn i:

1. Overordnete torg og møteplasser
2. Lokale torg og møteplasser

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

"Overordnete torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom, som har rolle som møteplass for minst ett byområde. Som "byområde" forstås et område i byen som omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal.

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

1. "Torg/plass" er et bymessig utformet uterom, det vil si med en klart definert romlig avgrensning, som ofte utgjøres av bebyggelse.
2. "Annen overordnet møteplass" er vanligvis en park/friområde eller annet grønt rekreasjonsområde, hvor hele eller deler av arealet har en viktig rolle som møteplass.
3. "Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested" er en gate utenfor sentrum med blandet arealbruk og et variert handelstilbud. Gaten legges på hele eller store deler av strekningen til rette som møtested. Den er en viktig sammenbindende ferdselsåre til fots, den er viktig for kollektivnettet og for opplevelsen av bydelen. Gaten skal opprettholde sin rolle som ferdselsåre

i samsvar med vedtatte planer. Allment tilgjengelige sidearealer som vist på plankart (jamfør § 1), inngår i gaten.
4. "Overordnet forbindelse" er overordnete turveier og andre viktige gang- og sykkelbaserte forbindelseslenker til og mellom byens torg og møteplasser.

§ 3.2 Lokale torg og møteplasser
"Lokale torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom med betydning for et område som er mindre enn et "byområde", eksempelvis enkeltboligområder.

Utearealer tilknyttet skoler inngår som lokale torg og møteplasser. I indre Oslo inngår gågater, gatetun og andre fotgjengerprioriterte arealer i tilknytning til byromsstrukturen.

§ 3.3 Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling
"Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" er område hvor det ved byutvikling skal etableres torg og møteplass(er) som del av ny allment tilgjengelig byromsstruktur.

§ 3.4 Område med behov for torg/møteplass
"Område med behov for torg/møteplass" er område vist på plankart, jamfør § 1, som i indre Oslo har mer enn 200 meter og i ytre by mer enn 300 meter (luftlinjeavstand) til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass.

§ 4 Planens rettsvirkning

Plankart (jamfør § 1) og tilhørende bestemmelser er bindende og gjelder som tillegg til tidligere vedtatte kommunedelplaner og reguleringsplaner. Planen erstatter allikevel tidligere vedtatt plan i de tilfeller som følger av liste og kart på side 39 - 43 i planrapport fra Plan- og bygningsetaten datert desember 2007 (1). For torg/plass og annen overordnet møteplass framgår det av plankartet om gjeldende reguleringsplan opprettholdes eller settes til side. Til bestemmelsene er også knyttet veiledende retningslinjer for tiltak på og inntil planens torg og møteplasser, samt ved andre tiltak i byggesonen.

1. Liste og kart er gjengitt på side 13-17 i denne rapporten.

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

Offentlighet
I planer og tiltak som berører plassene vist på plankart, jamfør § 1, skal deres funksjon som allment tilgjengelige møtesteder prioriteres og videreføres. Møteplassenes sosiale og integrerende rolle skal vektlegges, og tiltak som forhindrer eller reduserer mulighetene for slik utvikling skal unngås. Inngjerding tillates ikke, med unntak av areal regulert for sambruk med barnehagers uteareal. Fysisk overdekking tillates ikke, med unntak av mindre paviljonger for bruk knyttet til funksjon som torg og møteplass. Tiltak på eiendommer som grenser til torg og møteplasser skal i størst mulig grad støtte opp om disse og søke å øke attraktiviteten og tilgjengeligheten, for eksempel ved tilrettelegging for varierte funksjoner, og for publikumsrelaterte funksjoner i 1. etasje (bakkeplan). Tydelige skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer skal tilstrebes, som ledd i å fremme bruk for alle.

Biologisk mangfold/naturkvaliteter
For områder innenfor torg og møteplasser som er registrert som viktige områder for biologisk mangfold i kommunens naturdatabase skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til naturinteressene. Størrelse, form og sammenheng mellom møteplassene skal styrke den stedegne faunas og floras livs- og spredningsmuligheter og bidra til å styrke grønnstrukturen.

Kulturminner
For torg og plasser, strøksgater, parker, gårdsanlegg med videre som er registrert i Byantikvarens gule liste over verneverdige bygg og anlegg, skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til kulturminneinteressene, og nye tiltak skal ivareta viktige bevaringshensyn. Søknads- og meldepliktige tiltak på disse arealene forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak og realisering.

Stedsidentitet
Tiltak på torg og møteplasser skal ta utgangspunkt i stedlige karaktertrekk, som kultur- og naturlandskap, kulturminner og

historiske spor, bebyggelse, vann og vassdrag, grønnstruktur eller virksomheter, slik at lokal stedsidentitet styrkes og utvikles.

For torg og møteplasser ved sjø, vann eller vassdrag skal bruken av vann som rekreasjons- og formingselement vektlegges. Gamle elve- og bekkelukkinger skal søkes gjenåpnet.

Arealsikring
Nye torg og møteplasser skal ha en minste størrelse på 1 dekar anvendbart nettoareal eksklusive kjøreareal, med en minste bredde på 25 meter. Arealet skal utgjøre ett sammenhengende areal, og ha en utstrekning og form som ivaretar møteplassens krav til at denne skal være åpen og allment tilgjengelig. Plassen skal hovedsaklig ikke ha større terrengfall enn 1:12, og bør i størst mulig grad grense til eller ha god romlig tilknytning til offentlig gate eller gang- og sykkelvei. Det bør legges til rette for sykkelparkeringsplasser på eller nær torg og møteplasser.

Tilrettelegging for bruk til ulike aktiviteter
Torg og møteplass skal legges til rette for sammensatt og variert bruk for ulike brukere, innenfor rammene som er vist på kartet og omtalt i disse bestemmelsene. Barns behov og deres mulighet for samhandling med ungdom og voksne skal ivaretas særskilt. Torg og møteplasser skal legges til rette for opphold, ulike aktiviteter og lek på en måte som skal bidra til samhandling mellom mennesker. Bruken og intensiteten i bruken kan variere mellom områdene, og over året og døgnet. Plassering av returpunkt for avfall på torg og møteplasser kan godtas, forutsatt god utforming, som arkitektonisk inngår som en del av plassens helhet.

Universell utforming – tilgjengelighet
Torg og møteplasser skal legges til rette slik at de blir tilgjengelige og anvendelige for alle, inkludert bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede, barn, eldre og ulike kulturelle grupper. Allmenn tilgjengelighet skal være en integrert del av alle fysiske tiltak på torg og møteplasser, slik at behovet for spesialløsninger for funksjonshemmede minimeres. Bestandige materialer og gode drifts- og vedlikeholdsrutiner skal sikre universell tilgjengelighet også vinterstid, og over lang tid. Klar og enkel organisering av plassene samt skilting og annen informasjon skal bidra til bedret orientering i uterommet. Et godt og lett tilgjengelig tilbud til ulik service skal vurderes, enten ved å lokalisere det til plassen, eller ved gode gangforbindelser til service i tilstøtende byområder.

Sykkelparkeringsplass kan vurderes på torg og møteplasser, forutsatt at den ikke hindrer fotgjengerferdsel eller beslaglegger viktig oppholdsareal, og at viktige siktlinjer ivaretas. Nærhet til offentlig kommunikasjon skal utnyttes som ledd i å øke tilgjengeligheten. Tilstrekkelig allment tilgjengelige sittemuligheter skal legge til rette for økt aksjonsradius, fysisk aktivitet og sosial samhandling.

Trygge møtesteder
Torg og møteplasser skal være trygge oppholdssteder, og dette skal særskilt tas hensyn til ved utformingen. Møteplasser skal gjennom organisering og utforming bidra til oversikt og sosial kontroll. Lokalisering av adkomster og publikumsfunksjoner skal bidra til dette. Møteplassene skal utformes slik at de stimulerer til variert bruk og aktivitet og oppleves som attraktive av ulike brukere. Bygninger skal henvende seg mot møteplassen og fasadeutforming med innganger på bakkeplan skal gi åpenhet og god belysning mot uterommet. Atkomster og ganglinjer gjennom møteplassen skal ha god belysning. Holdeplasser/stasjoner som vente- og oppholdsarealer for offentlig kommunikasjon skal i størst mulig grad lokaliseres slik at gangstrømmer bidrar til sosial kontroll og øker opplevelsen av trygghet både for reisende og andre over store deler av døgnet.

Bruk av vegetasjon og vann
Ved opparbeidelse av torg og møteplasser skal bruk av vegetasjon vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelser gjennom året. Vegetasjon skal benyttes aktivt som et arkitektonisk og identitetsskapende element men samtidig ikke bidra til å skape utrygghetsfølelse. Det skal i hvert enkelt tilfelle vurderes hvordan vegetasjon kan bidra til å styrke byens sammenhengende grønnstruktur. I de tilfeller hvor torg og møteplasser berører områder hvor det er mulig med gjenåpning av vassdrag, skal dette utnyttes som opplevelses- og estetisk element. Utvikling og oppgradering av plasser skal legge til rette for slik gjenåpning. Håndtering av overflatevann skal som regel skje lokalt og utnyttes som opplevelses- og estetisk element.

Sol-, lys- og lokalklimaforhold
Gode solforhold på oppholdsarealer skal tilstrebes, slik at de ved vår/høstjevndøgn kan bli solbelyst minst 4 timer. Gode lokalklimatiske forhold uten vindkorridorer skal sikres slik at det stimuleres til opphold og bruk over så store deler av året som mulig. Belysning skal sikre at alle oppholds- og ferdselsarealer til enhver tid er godt opplyst.

Støy/forurensing
Torg og møteplasser skal lokaliseres, planlegges og utformes slik at ulempene fra støy og forurensing minimeres. Rennende vann skal vurderes brukt som avbøtende tiltak. Terrenginngrep og bruk av vegetasjon, levegger eller mindre bygningsvolumer/-installasjoner skal også vurderes brukt som skjermingstiltak. Tiltakene skal ikke hindre sikt, oversikt eller føre til redusert tilgjengelighet.

Tilrettelegging for sitteplasser
Alle overordnete møteplasser og torg skal ha minimum 3 ulike allment tilgjengelige sittegrupper, plassert slik at det om sommeren er mulig å velge plassering i sol eller skygge. Skjermingstiltak mot vind, nedbør, støy og eksos skal vurderes. Ved vår/høstjevndøgn skal sitteplassene kunne ha minst 4 timer sollys. Det skal også være mulig å bruke noen sitteplasser om vinteren. Sittegruppene bør både ivareta behov for ro og orienteres mot områder med aktiviteter.

Teknisk service
Torg og møteplasser skal, dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig, opparbeides med avfallsbeholdere, toaletter, mottak for engangsgriller osv, slik at de fremstår som brukervennlige og innbydende steder.

Utforming og materialbehandling
Utforming og materialbehandling skal oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet, slik at møteplassene tåler intensiv bruk i mange år, og slik at drift og vedlikehold blir så enkel og rasjonell som mulig.

Krav til dokumentasjon
Det skal i reguleringsplan og søknad om rammetillatelse for torg og møteplass dokumenteres hvordan disse bestemmelsene foreslås oppfylt. Kommunen kan gi nærmere anvisning om innhold i dokumentasjon, herunder evt. krav til stedsanalyser, byromsstudier, barns og unges behov, sol- og skyggediagram, målinger av trafikkmengder, støy osv.

R5.1 Retningslinjer for utvikling.
R5.1a Norm for avstand til torg og møteplasser
Befolkningen i hele byggesonen bør ha tilgang til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass innenfor en luftlinjeavstand på:
a. 200 meter i indre Oslo
b. 300 meter i ytre by.

Område hvor det ifølge disse kriterier er mangel på torg og møteplass er vist på plankartet som "område med behov for torg/ møteplass".

R5.1b Innenfor "område med behov for torg/ møteplass"
Ved planforslag og søknad om rammetillatelse innenfor "område med behov for torg/ møteplass" på plankartet bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres minst ett torg eller en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/ møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang- og sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det dokumenteres spesielt hvordan tiltaket kan bidra til å avbøte områdets mangel på allment tilgjengelig plass. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.
• For utbygging som omfatter inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/ møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/ plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1c Innenfor øvrige områder i byggesonen bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres

minst ett torg/en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.

• For utbygging som omfatter mindre enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.

• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1d Inntil torg/møteplass

Planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører overordnet torg eller møteplass bør bidra til at plassen utvikles i samsvar med bestemmelsenes § 5. Publikumsrettede funksjoner bør lokaliseres i 1. etasje mot plassen, med gangatkomst fra plassen. Innkjøring til varelevering og parkeringsanlegg bør legges utenom plassen. Utforming av bebyggelse som fører til vesentlig begrensning av soloppfall på plassen eller øking av vind bør unngås. Terrengbearbeiding bør ta hensyn til eksisterende gate- og byromsstruktur. Konsekvenser av plan/tiltak bør beskrives og vurderes for hele plassen, både for plassens rolle som torg/møteplass for offentligheten, og funksjonelt og arkitektonisk. Tiltak for å opprettholde og styrke plassens funksjon som møteplass beskrives og vurderes.

R5.1e Samarbeid og medvirkning

Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

§ 5.2 Torg/plass

For torg/plass i sentre som er regulert til byggeområde opprettholdes gjeldende reguleringsplan, med supplering av disse bestemmelsene. Torg/plass kan etableres på del av arealet. Utforming og materialbehandling av torg/plass skal være bymessig, både i indre og ytre by. Dette innebærer at torg/møteplass skal utformes som et klart definert og opparbeidet område med kvalitativt høy materialstandard. Overganger mellom torg/plasser og private utearealer skal være entydige. Materialbruk og høydeforskjeller kan bidra til tydeligere lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private utearealer.

R5.2 Retningslinjer for tiltak

Torghandel, uteservering og temporære arrangementer kan vurderes, innenfor rammen av øvrige krav i disse bestemmelsene. Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved torg/plass søkes tilrettelagt med publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot uterommet. Som ledd i å frigjøre torg/plass fra overflateparkering kan parkering vurderes under torg/plass, dersom dette samsvarer med kommunens parkeringspolitikk.

§ 5.3 Annen overordnet møteplass

I annen overordnet møteplass tilrettelegges for allsidig, gjerne varierende rekreasjonsbruk. Det skal legges vekt på tilrettelegging for ikke organisert bruk.

Innenfor annen overordnet møteplass kan avgrensete arealer legges til rette og utvikles for allsidig rekreasjonsbruk.

R5.3 Retningslinjer for tiltak

Etablering av parsellhage innenfor annen overordnet møteplass kan vurderes, dersom gjenværende areal er egnet og stort nok for å ivareta kvaliteter som forutsatt i 5.1. Parsellhager vurderes som viktig integrasjons- og møteplassarena i bydelene.

§ 5.4 Strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested
Tiltak i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal bygge opp om gatens rolle slik den er beskrevet i § 3. Fotgjengerne skal sikres god tilgjengelighet til offentlig transport. Plasser/byrom langs gatene skal utformes for å ivareta funksjonen som møteplass og velfungerende fotgjengerforbindelse. Søknads- eller meldepliktige tiltak, for eksempel plattinger og teltkonstruksjoner, tillates ikke i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested. Gaten skal opparbeides bymessig, se § 5.2.

R5.4 Retningslinjer for tiltak knyttet til tilgrensende funksjoner/formål
Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested bør ha publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot gaten. Private/felles utearealer foran bygg og anlegg skal i høyder og materialbruk gi tydelig lesbare overganger til gaten.

Ved planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal konsekvenser beskrives og vurderes for hele den delen av gaten som etter kommunens skjønn er relevant i denne forbindelsen.

§ 5.5 Overordnet forbindelse
Utvikling av overordnet forbindelse skal bidra til et nett av trygge, vakre, innbydende og sammenhengende gangbaserte forbindelser til og mellom byens torg og møteplasser. Trasévalg og geometri for ny overordnet forbindelse skal som regel underordne seg landskapets hovedtrekk. Broer, utsiktspunkter, steder langs vann og vassdrag og andre spesielle steder langs forbindelsen skal vektlegges særskilt som møteplasser, ved tilrettelegging og utforming.

§ 6 Lokale torg og møteplasser

Ved planer og tiltak på lokale torg og møteplasser skal disse utformes med samme kvalitet som angitt i § 5.1. Det skal dokumenteres hvilke konsekvenser planen/tiltaket har for plassen, og hvordan plassens funksjon som møteplass ivaretas.

§ 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

Innenfor slike områder skal det ved utbygging knyttet til byutvikling etableres torg/møteplasser med kvalitet som angitt i § 5. Plassene skal behandles i stedsanalyse og sikres som friområde eller offentlig trafikkområde/ torg – plass i reguleringsplan for områdene. De skal normalt ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. Der hvor prinsipplassering av torg/møteplass er vist på plankartet, skal dette være retningsgivende for plasseringen ved detaljplanleggingen. I områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling skal tilstøtende byområdes behov for torg/møteplass vurderes og tas hensyn til ved planlegging for byutvikling.

Torg og møteplasser skal ivaretas slik:
• Dersom ikke annet er fastlagt i reguleringsplan, skal det for utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 m^2 BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
• For utbygging inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) skal sikring og etablering av minst ett torg/én møteplass med kvaliteter i henhold til disse bestemmelsene sikres. Størrelsen på arealet vurderes nærmere.

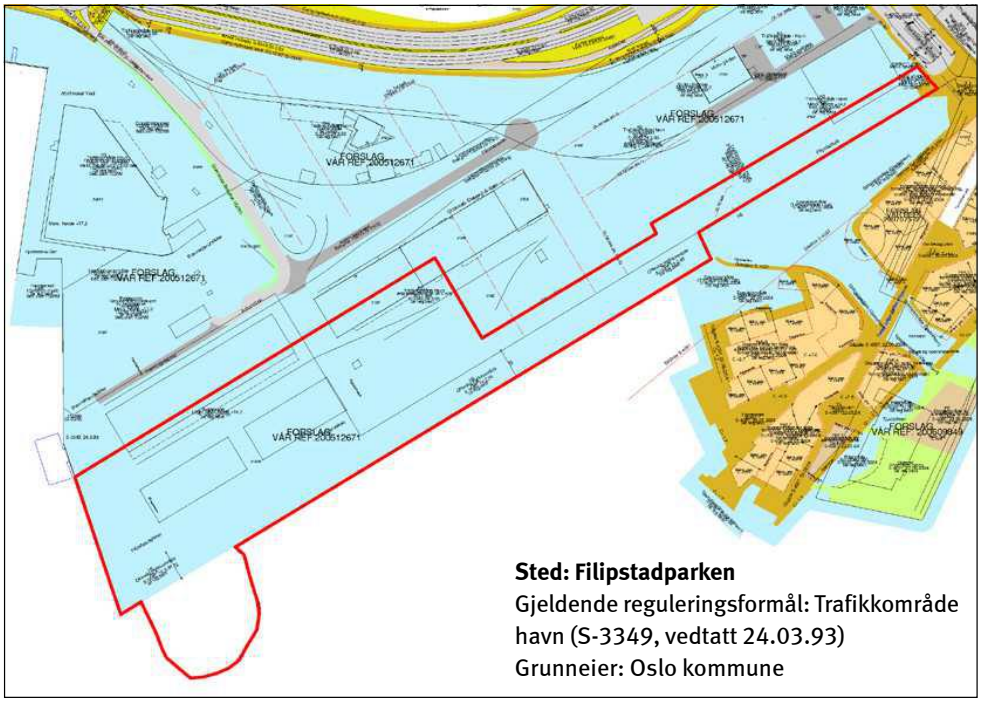
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Kommunen kan kreve at et større areal avsettes dersom dette vurderes som nødvendig i det aktuelle området.

4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser

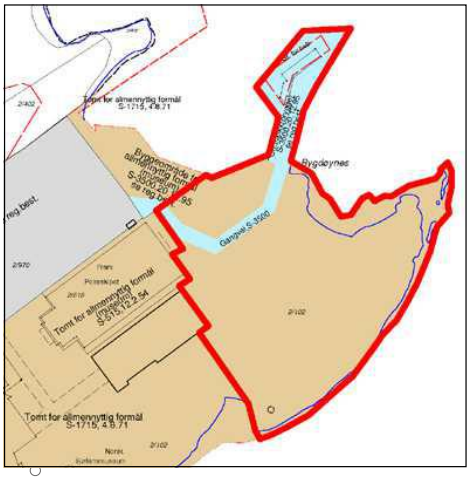
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet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

Innenfor disse arealene vil kommunedelplanens arealbruk gjelde foran reguleringsplanen, men den opphever ikke reguleringsplanen formelt. Dette må gjøres i et eget vedtak, eller i forbindelse med at ny reguleringsplan vedtas.

Bydel Frogner

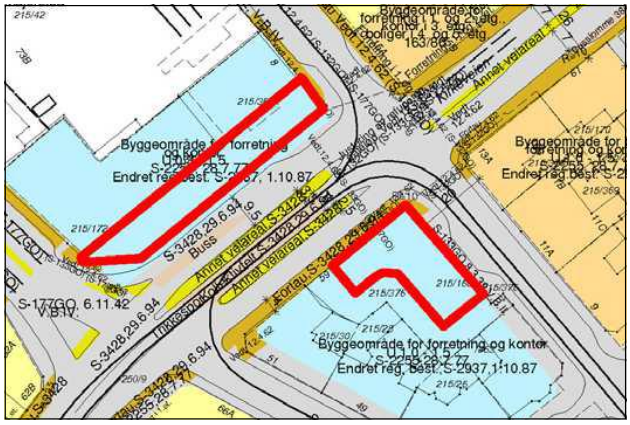


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



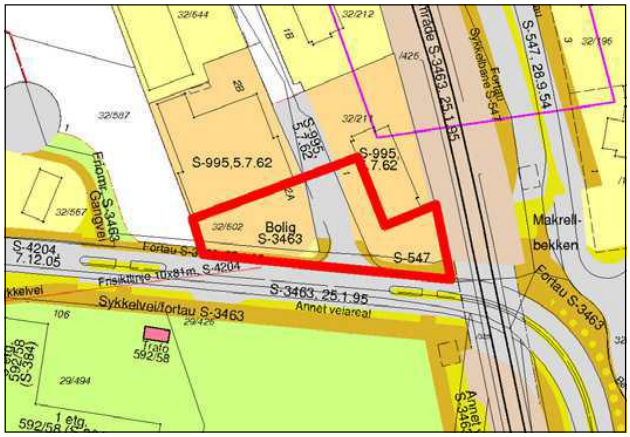
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

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



Bydel Vestre Aker

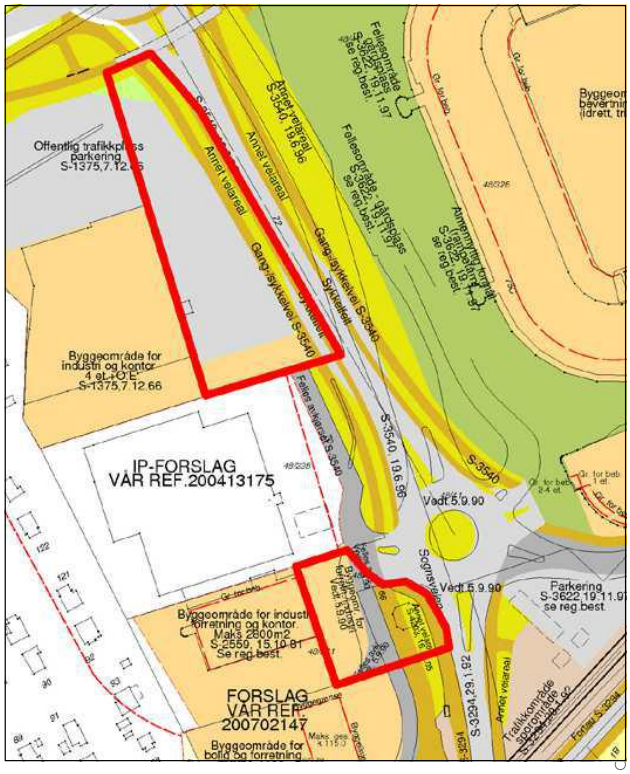
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

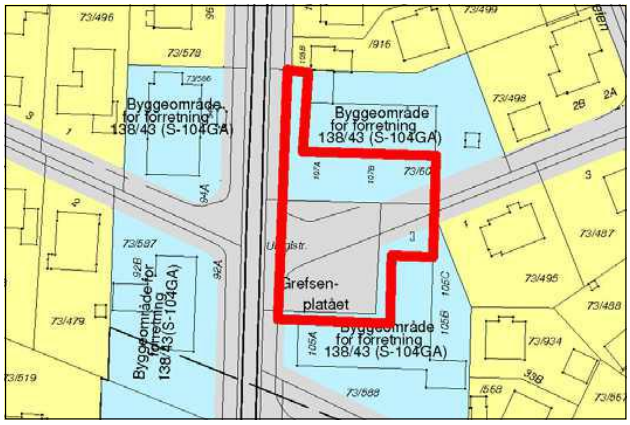


Bydel Nordre Aker

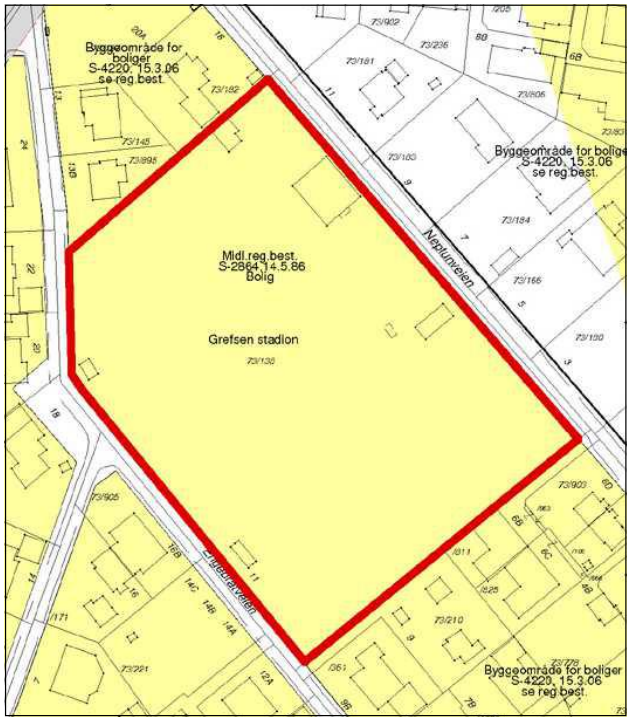
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

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



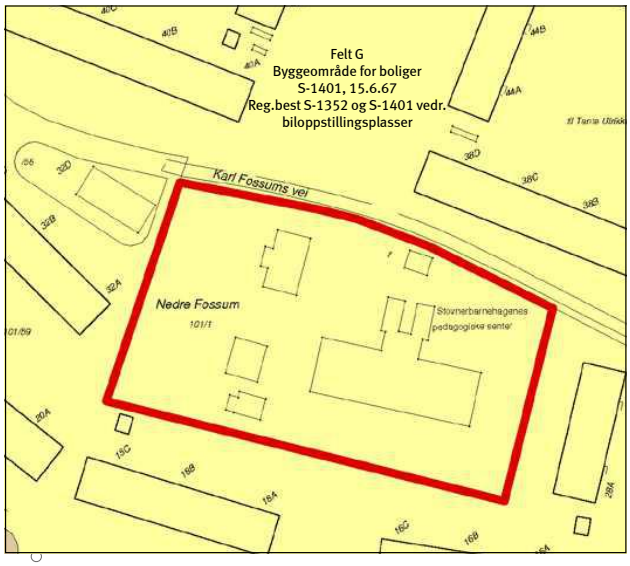


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



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

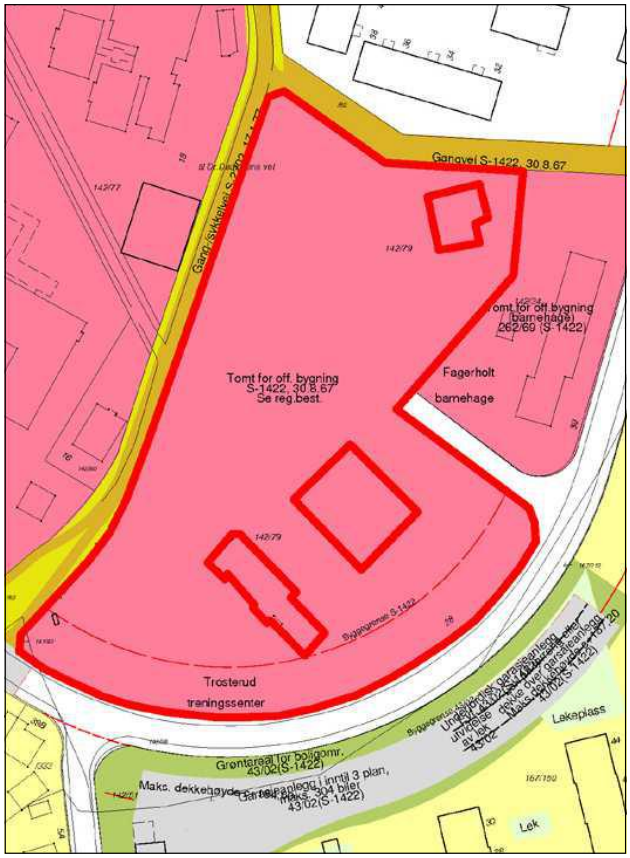
Bydel Stovner



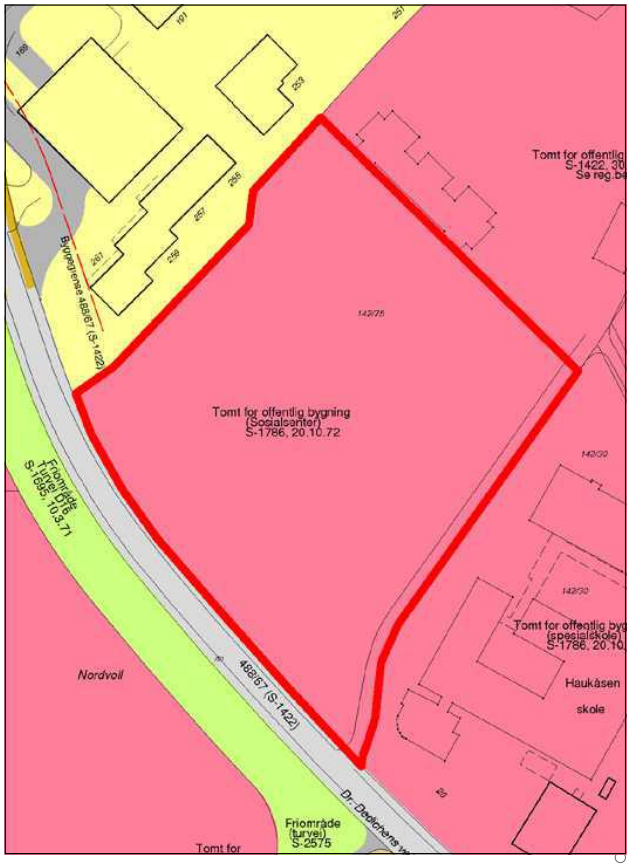
Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

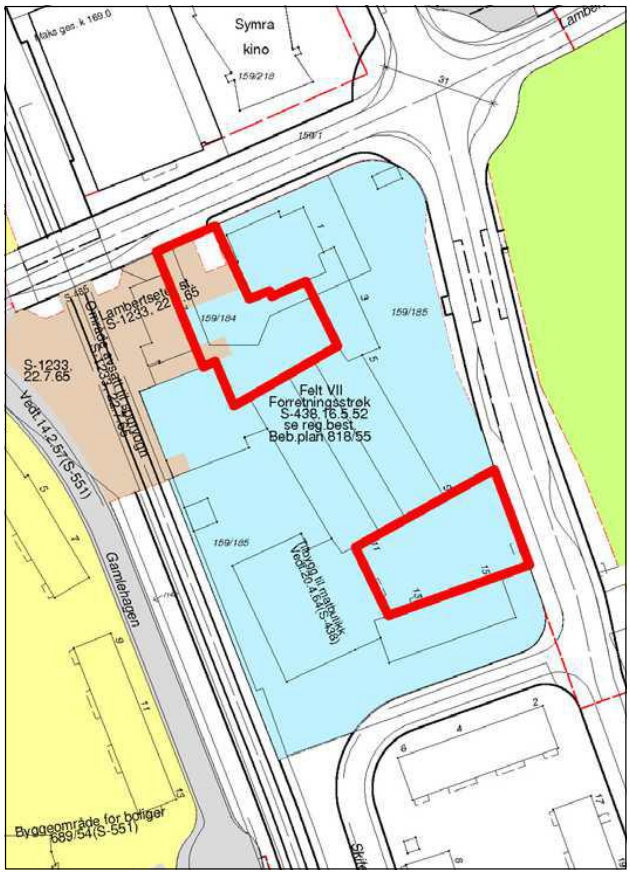
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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

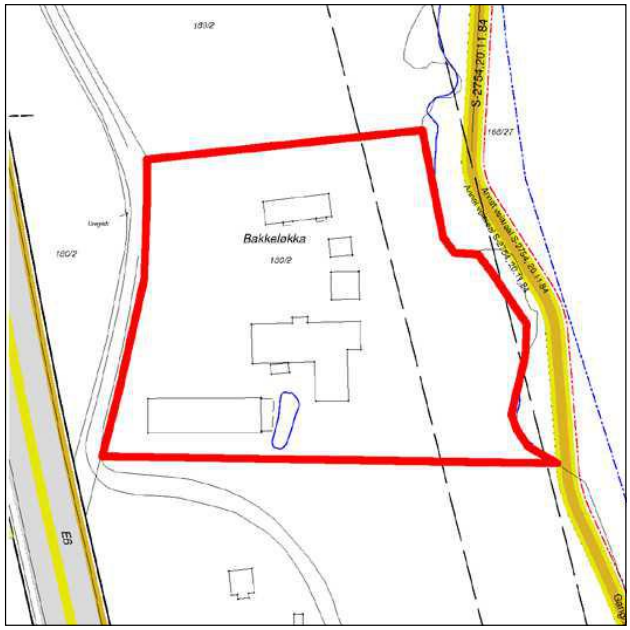


Bydel Nordstrand



Sted: Lambertseter torg
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – forretningsstrøk (S-438, vedtatt 16.05.52) og trafikkområde (Lambertseter stasjon) (S-1233, vedtatt 22.07.65)
Grunneiere:
OBOS Forretningsbygg AS, Langbølgen Borettslag

Bydel Søndre Nordstrand



Sted: Bakkeløkka
Gjeldende reguleringsformål:
Uregulert
Gjeldende arealbruk:
Byggeområde næringsområde i kommunedelplan for næringskorridor Oslo syd (Kdp. nr. 7, vedtatt 26.05.93)
Grunneier: Oslo kommune

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

Tabellen nedenfor gir en skjematisk oversikt over hvordan kommunedelplanen henger sammen med andre aktuelle planer som er vedtatt eller under arbeid pr. oktober 2009.

Sammenheng med andre planer og annet planarbeid – status pr. oktober 2009

Planoppgave	Vedtatt år/ under arbeid	Type sak	Geografisk avgrensing	Premiss for kdp t+m	Gir mål for kdp t+m	Koordinert med kdp t+m	Kdp t+m kan gi føringer
Oslomiljøet – byøkologisk program	2003	Politisk program	Oslo	X	X		
Kommuneplan 2008	2008	Kommuneplan	Oslo		X		
Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012	2009	Kommunal plan	Oslo	X	X		
Grøntplanen (revisjon)	Under arbeid	Kommune-delplan	Oslo			X	(X)
Kdp Alna miljøpark	Under arbeid	Kommune-delplan	Langs Alna				X
Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo	Under arbeid	Kommune-delplan	Indre Oslo			X	X
Samarbeids-prosjektet "Levende Oslo"		Samarbeids-prosjekt Oslo kommune og private aktører	Sentrum + +			X	X
Fjordbyplanen	2008	Planprogram	Sjøfronten	X		X	
Helhetlig utviklings-plan for Groruddalen (HUG)	2006	Ikke lovfestet strategiplan	Groruddalen	X	X		
Strategisk grønn-strukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Groruddalen	X	X		
Vedtatte regulerings planer/kommune-delplaner (kdp) for avgrensete områder	Vedtatt	Reguleringsplaner/kdp	Ulike del-områder	X			
Reguleringsplaner under arbeid	Under arbeid	Reguleringsplan	Ulike del-områder			X	X
"Vakker by"	2005	Handlings-program	Oslo		X		
Designmanual for Oslo – Indre by. Versjon 01	Under arbeid	Handlings-program	Oslo			X	X
Gatebruksplanen	Under arbeid	Handlings-program	Sentrum + Haus-manns-kvartalene			(X)	(X)
Program for gateopp-rusting – Indre Oslo	Revideres	Handlings-program	Indre Oslo				X
Stasjoner og til-gjengelighet T-bane (T-baneprosjekt)		Handlings-program	Oslo			X	X
Belysningsplan for Oslo	Under be-handling	Ikke lovfestet plan	Sentrum + +			X	X

Sammenhengen til kommunedelplan for blågrønn struktur i byggesonen (Grøntplanen)
Gjeldende Grøntplan ble vedtatt i desember 1993 og er under revisjon. Et revidert planforslag var lagt ut til offentlig ettersyn juni – september 2009.

Grøntplanen omfatter til dels de samme arealene som kommunedelplan for torg og møteplasser. Planene har begge fokus på rekreasjon, parker og turveinett. Grøntplanen er likevel mer rettet mot fysisk utfoldelse og naturopplevelser enn kommunedelplan for torg og møteplasser. Denne understreker de sosiale aspektene ved rekreasjon, og tilrettelegging og utforming av plasser for å fremme god samhandling mellom mennesker. Grøntområdenes rolle som naturområder og tema biologisk mangfold omhandles i hovedsak i Grøntplanen.

De samme arealene kan altså inngå i begge planene, men med ulikt hovedfokus, og derfor med ulike bestemmelser. I slike tilfeller gjelder begge sett av bestemmelser.

Planens innhold

Planen har to hovedfokus:
1. Planen gir en struktur av torg og møteplasser som består av nye og eksisterende møteplasser, og forbindelser dem imellom. Torg og møteplasser både på overordnet og lokalt nivå inngår i strukturen. Arealbruken gis for de fleste plassene med juridisk bindende virkning, og det knyttes bestemmelser og retningslinjer til dem, for å sikre god tilrettelegging og kvalitet.

2. Planen stiller krav til torg og møteplasser for nye utbyggingstiltak. I utpekte "områder for etablering av torg og møteplasser ved byutvikling" formuleres disse kravene som juridisk bindende bestemmelser som må følges opp i reguleringsplan, mens de for øvrig gjelder som veiledende retningslinjer.

Planen fastlegger fem typer torg og møteplasser
Planen vektlegger spesielt "overordnete torg og møteplasser", som omfatter allment tilgjengelige uterom som er møteplass for minst ett byområde. "Byområde" omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal. Følgende typer torg og møteplasser er fastlagt, hvorav de fire første er definert som overordnete:

- Torg/plass, som i stor grad er det vi forbinder med bymessige plasser i indre Oslo og knyttet til sentra i ytre by. Ofte er den avgrenset av bebyggelse, eller eventuelt en annen klar fysisk avgrensing.

- Annen overordnet møteplass, som i hovedsak er grøntområder i sin funksjon som møteplasser. Dette kan være parker, store aktivitets-/lekeplasser for barn, større idrettsanlegg, skolehager, grøntområder langs byens største vassdrag, gårdsanlegg i først og fremst ytre by.

Grøntområdenes rolle som møteplasser er forskjellig i indre og i ytre by. I indre Oslo utgjør både torg/plasser og grøntområder ofte klart avgrensete arealer, som helt eller til stor del fungerer som møteplasser. I ytre by er grøntstrukturen mange steder sammenhengende, og møteplassene utgjør mindre, fysisk ikke klart avgrensete arealer inne i grøntområdene. Konsentrasjonen av ulike aktiviteter, gjerne også inntil skoler og andre lokale funksjoner, kan utgjøre grunnlaget for møteplassen. Også grøntområdene langs de åtte viktigste vassdragene i byen (Ljanselva, Alna, Akerselva, Ellingsrudelva, Hoffselva, Makrellbekken, Mærradalsbekken, Lysakerelva) har samme karakter av grøntdrag med punktvise møteplasser.

Grøntområdene langs Oslos vassdrag, langs fjorden, og også andre grøntområder, er sentrale for byens biologiske mangfold. Tilrettelegging av møteplasser og ferdsel i disse områdene må avveies mot naturverdiene. Dette gjelder særlig hvor torg og møteplasser berører områder i kommunens naturdatabase, se eget vedlegg "Temakart naturområder". Nærheten til vann er også viktig for byens særpreg og identitet, og ferdsel og opphold ved sjøen og vassdragene er en viktig kilde til opplevelser.

- Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested er en gate utenfor sentrum med høy grad av sentralitet og et variert handelstilbud. De har en viktig funksjon som møtested på hele eller deler av strekningen, men også som viktige transportårer for offentlig transport. Til slik gate defineres

i denne planen også tilstøtende allment tilgjengelige sidearealer som skal tilrettelegges og utformes for å øke gatens attraktivitet som møtested.

- Overordnet forbindelse er en overordnet turvei eller annen viktig fotgjengerforbindelse til og mellom byens torg og møteplasser. Viktige er også forbindelsene langs sjøen og vassdragene. Det er de overordnete forbindelsenes rolle som sammenknytning av møteplasser, eller i rollen av selv å være møteplass, som er begrunnelsen for at de tas med i dette planforslaget.

- Lokalt torg/møteplass er en plass som er viktig som bruksområde for et mindre område enn et "byområde". Disse plassene er utpekt dels som et resultat av medvirkningsprosessen i bydelene, i indre Oslo supplert med en analyse på ortofoto av eksisterende og potensielle plassrom. Innspill fra publikum er også vurdert. Skolegårder er definert som lokale møteplasser.

Kriterier for utpeking av overordnete torg og møteplasser i planen
Både overordnete og lokale torg og møteplasser er viktige for sine brukere. Ofte har de både overordnete og lokale roller. Det har likevel vært vurdert som fornuftig med en prioritering av det store antallet plasser (totalt over 1000), slik at materialet blir lettere håndterbart ved bruk og oppfølging av planen. Inndelingen kan være et utgangspunkt for prioritering av gjennomføring av nye eller oppgradering av eksisterende møteplasser.

Som grunnlag for inndelingen i overordete og lokale torg og møteplasser i planen ligger en vurdering av følgende forhold:

- rolle: steder som har en rolle som møteplass for et "byområde" som er større enn et "boligstrøk" men mindre enn en bydel
- størrelse: områdene må ha en viss størrelse som gir rom for en viss bredde i mulig aktivitetstilbud. Nødvendig størrelse antas å være større i ytre enn i indre by
- avstand til møteplass: avstand fra bolig/arbeidsplass til møteplass må være så kort at plassen oppleves tilgjengelig og blir brukt. Avstanden antas å kunne være noe større i ytre enn i indre by. Den må korrigeres for vesentlige barrierer
- alle møteplasser langs Oslos åtte hovedvassdrag er i utgangspunktet definert som overordnete
- idrettsanlegg med kunstgressbane defineres som overordnete møteplasser
- tilgjengelighet til et byområde og grad av offentlighet
- lokale prioriteringer: ønsker fra bydelene
- lokalt behov I: vurdering av bydelens særskilte behov og utfordringer knyttet til bl.a befolkningssammensetning, bystruktur og lignende
- lokalt behov II: vurdering av bydelens behov knyttet til prioriterte grupper (barn, unge, eldre osv.)
- gjennomførbarhet: de samarbeidende etatenes vurdering av gjennomførbarhet/samsvar med prosjekter på gang
- forhold til reguleringsstatus: forslaget bør ikke være i strid med nylig vedtatt reguleringsplan (til f.eks. byggeområde)
- et håndterbart antall overordnete plasser per bydel er anslått til mellom 15 og 25

Juridisk bindende bestemmelser skal sikre høy kvalitet og tilrettelegging for ulik bruk.
Det er fastlagt dels generelle bestemmelser som gjelder alle torg og møteplasser, dels bestemmelser som knytter seg til de enkelte typer plasser. Etablering av nye allment tilgjengelige møteplasser ved større utbyggingsprosjekter sikres også i bestemmelsene.

Bestemmelsene skal sikre høy kvalitet ved bl.a. offentlig tilgjengelighet, biologisk mangfold, stedsidentitet, minste arealstørrelse, tilrettelegging for variert bruk og for ulike brukere, universell utforming, trygghet, vegetasjon og vann, sol-, lys- og klimaforhold, frihet fra støy og forurensing, tilrettelegging for sitteplasser.

Planen omfatter både eksisterende og nye torg og møteplasser
De fleste eksisterende torg og møteplasser er planmessig sikret fra før. Vanligvis er de regulert til trafikkområder eller friområder. Men reguleringsbestemmelsene har oftest lite fokus på plassene som møteplasser, og de suppleres derfor med denne planens bestemmelser. I planen er disse torg og møteplassene vist som ***"Eksisterende torg/møteplass – reguleringsplan opprettholdes"***
Dette gjelder også i de situasjoner hvor torg og møteplasser er regulert til byggeområder, med bestemmelser og eventuelt byggegrenser som sikrer offentlig tilgjengelig areal. I de fleste slike tilfeller anses torg/møteplass sikret, supplert med kommunedelplanens bestemmelser.

I sentre som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygd del av tomta, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra, er det gitt en bestemmelse om dette.

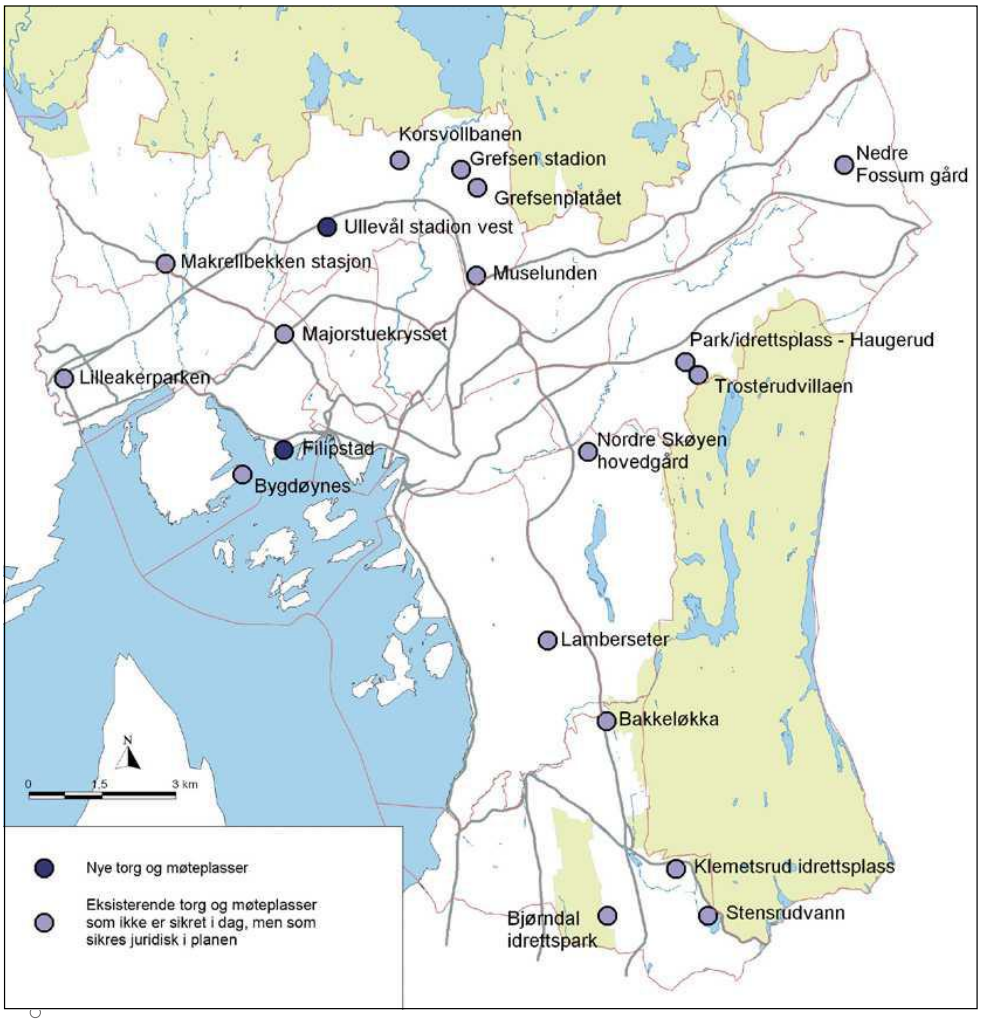
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

Enkelte eksisterende torg og møteplasser er ikke sikret planmessig og sikres i denne planen. De er fastlagt som ***"ny eller eksisterende plass – reguleringsplan tilsidesettes"*** som også omfatter nye plasser. I de tilfeller det gjelder en eksisterende plass kan den være uregulert eller regulert til byggeområde men ikke bygd ut. I disse tilfellene settes gjeldende reguleringsplan til side og erstattes av denne planen, med sine bestemmelser og retningslinjer. Kartet under viser en samlet oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

På side 13 - 17 er vist de torg og møteplasser hvor reguleringsplan er satt til side og erstattes av foreliggende plan.

Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

For å sikre at behov for torg og møteplasser blir ivaretatt ved nye utbyggingsprosjekter er det definert "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" som er fastlagt som byggeområder med bindende bestemmelser. Dette er områder hvor det foreligger vedtak eller forslag om byutvikling, og hvor det pågår eller kan forventes bli satt i gang planlegging, og hvor et viktig moment er at det skal etableres torg og møteplasser som del av en ny allment tilgjengelig byromsstruktur. Hensikten med bestemmelsen er ikke å fastlegge områder hvor det skal skje byutvikling, men hvor en eventuell byutvikling vil utløse krav til torg/møteplasser.



Oversikt over nye og eksisterende torg og møteplasser som sikres juridisk i planen.

I enkelte av områdene er torg og møteplasser fastlagt konkret, i enkelte er de vist som prinsipp, og i enkelte er plassering og omfang ikke avklart. Dette framgår av plankartene. Avgrensingen av områdene er vurdert og eventuelt justert i forhold til om krav om torg og møteplasser er relevant. Følgende områdetyper er tatt med:

- knutepunktområder ifølge kommuneplan 2004
- områder med vedtatte områdeprogram
- områder for regulering til "bymessig utvikling" som del av småhusstrategien fra 1997
- område for "Områdeanalyse Sinsen"
- øvrige stasjonsnære områder med utviklingspotensial, se Plan- og bygningsetatens utredningsforslag "Boligutvikling i stasjonsnære områder" datert februar 2006
- Filipstad innenfor fjordbyområdet
- "institusjonelle utviklingsområder" i forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo
- enkelte andre utviklingsområder (bl.a. Majorstulokket, Kværnerbyen, Bjerke – Løren osv.)

Bestemmelsene som knyttes til "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" stiller krav om at det skal sikres minst et torg/én møteplass for hver 20 000 m^2 BRA i bebyggelsen, med et areal på minst 5 % av bruksarealet. Minste størrelse på et torg/én møteplass skal være 1 daa, som også er 5 % av 20 000 m^2.

En grov gjennomgang av enkelte aktuelle utviklingsprosjekter viser at størrelsen på offentlig tilgjengelige torg og møteplasser varierer mye, liksom arealandel avsatt til formålet. I større prosjekter (over 100 000 m^2 BRA) er det som regel avsatt areal til formålet. I Lodalen – Kværnerområdet er andelen offentlig plass/park i underkant av 7 %, i Ensjø ca. 17 % pluss gater og i Bjørvika 39 % pluss gater. I mindre prosjekter (mellom 5000 m^2 og 40 000 m^2) er det ofte ikke satt av offentlig tilgjengelig plass i planen, noe som kan ha med den konkrete situasjonen å gjøre.

Et byggs BRA sier vanligvis noe om bruksintensiteten, det er konkret og lett forståelig, og er derfor vurdert som et gunstig grunnlag for å stille krav om torg og møteplasser.

Minstekravet på 1 daa areal for nytt torg/møteplass og en minste bredde på 25 m antas å kunne sikre nok størrelse til at man kan få en viss variasjon i typene aktiviteter, og samtidig unngå opplevelse av privatisering av arealet. Eksempler på plasser på omtrent denne størrelsen er Knud Knudsens plass på St. Hanshaugen og den runde plassen på Dobloug løkka.

Bestemmelsen om torg/møteplass i nye prosjekter gjelder i tillegg til krav om felles utearealer knyttet til boligutbygging, fordi det er arealer med i stor grad ulik rolle.

Områder med behov for torg og møteplass er vist på plankartene og er gitt veiledende retningslinjer som skal fokusere på behovet og på hvordan det kan imøtekommes. Som utgangspunkt er valgt en norm på 200 m avstand i indre Oslo og 300 m i ytre by for hvor lang maks avstand (i luftlinje) alle i byen bør ha til nærmeste torg eller møteplass. På plankartene vises med egen skravur de større sammenhengende områdene i byen med større avstand enn dette til nærmeste overordnete eller lokale møteplass, og som defineres som "områder med behov for torg og møteplass".

Luftlinjeavstandene 200 m og 300 m betyr 30 – 50 % lenger reell gangavstand, og kan betraktes som en rimelig gangavstand til holdeplass for buss og trikk. Torg/møteplass er et gode for allmennheten hvor kravene til tilgjengelighet bør kunne sammenlignes med bl.a. offentlig transport og ordinære friområder.

Det foreslås som retningslinje at det ved utbygging over 20 000 m^2 BRA i disse områdene bør sikres minst ett torg/møteplass, og at behovet vurderes i utbygging under 20 000 m^2 BRA.

Det er i typiske villastrøk i Oslo vest og på Nordstrand at de største sammenhengende "områder med behov for torg og møteplass" finnes. Dette samsvarer også med områder med generelt svak dekning av utearealer for allmennheten. Holmenkollen og Vinderen – Smestad peker seg ut som de to største områdene. Mindre områder med svak dekning finnes i småhusområder i hele byen, og i den tette byen på Frogner og Majorstua.

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

Byens møteplasser i det offentlige uterom er varierte og omfatter alt fra plasser og parker til balløkker og bydelstorg. Hver enkelt bruker påvirker byens sosiale møteplasser, gjennom sin bruk og adferd knyttet til uterommene. Til sammen bidrar dette til et komplekst samspill mellom møteplasser og brukere.



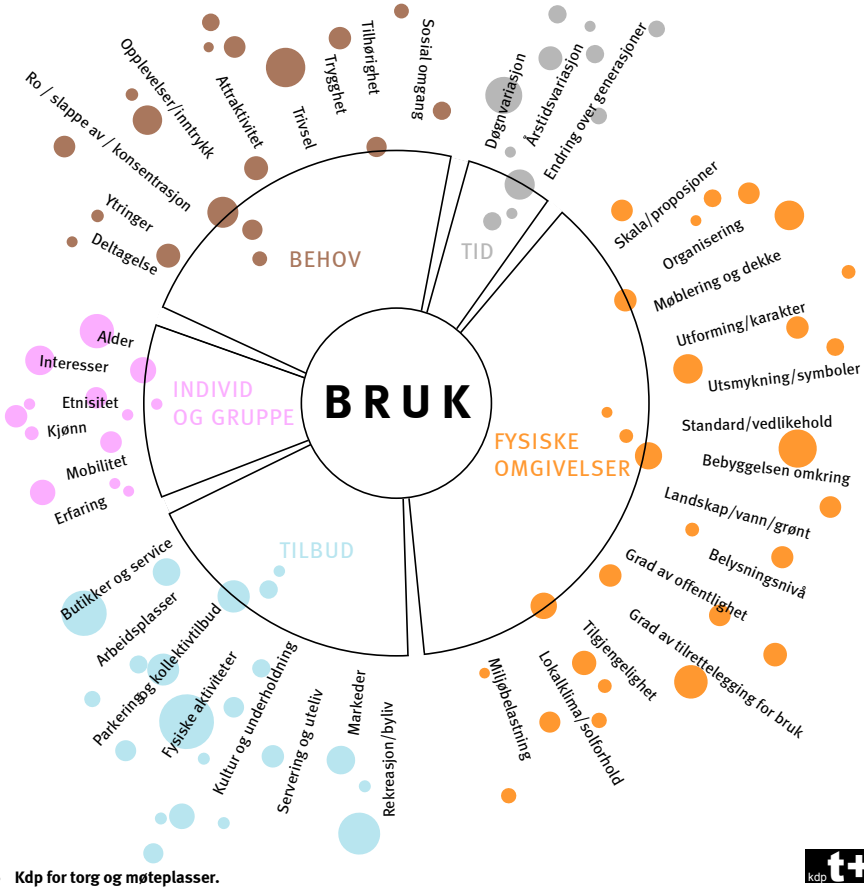
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan forstås som "for alle". Ordene allmennhet – allemannsrett – allemannseie, som alle har forstavelsen allmenn, spiller på fellesskapets rettigheter.

Herav følger planens definisjon:
"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten".

BYENS UTEROM
Arenaer for ulike møter
Byens uterom legger til rette for en rekke former for møter, både planlagte og ikke-planlagte. I de planlagte møtene ligger det grader av utvelgelse både sosialt og fysisk; hvem man ønsker å omgås og hvilke steder man foretrekker å oppsøke.

De ikke-planlagte møtene skjer spontant og finner sted mer eller mindre tilfeldig. Disse møtene kan skje både mellom folk som kjenner hverandre og mellom ukjente. I møtet med folk man ikke kjenner, ligger det et potensial for nye erfaringer, refleksjon og læring, samtidig som konfrontasjoner og utrygghet kan komme til syne i møtet med det ukjente.

"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten"



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre.





"A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence" Aristoteles



Møtet med det ukjente

Ulike sosiale og kulturelle tilhørigheter og fellesskap, ulike interesser, behov og preferanser, alder, kjønn osv. påvirker hvordan man opptrer, forholder seg til og bruker omgivelsene. Bykultur og byliv utvikler seg variert, fra sted til sted. Noen byområder fremstår med en mer homogen bykultur, andre er mer sammensatte.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre. Det skjer ingen direkte interaksjon og samhandling. Likevel innebærer tilstedeværelsen en tilvenning til det ukjente, der toleransegrensene for ulikhet justeres. Aksept av og fortrolighet til det fremmede, skjer som en gradvis læring. Dette er et første og viktig ledd i en mulig integreringsprosess mellom ulike mennesker. Den sosiale og kulturelle læringen skjer gjerne ubevisst, men forståelsen av normalitet og ulikhet utfordres og justeres. Dette påvirker også den enkeltes oppfattelse av seg selv som individ i forhold til de andre og derav endret praksis i det offentlige rom.

Ulikhet – en del av byens vesen

I "Politikken" skriver Aristoteles: "A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence". Dette kan oversettes slik: "En levende by er sammensatt av ulike typer mennesker; like mennesker skaper ikke en by". I dette utsagnet definerer Aristoteles ulikhet til å være en del av byens vesen. Motsetninger er et uttrykk for byens mangfold og liv.

Hvis vi erkjenner at møter mellom ulike mennesker er en del av byens grunnleggende vesen, og at det ligger en verdi i denne ulikheten, får også det offentlige uterommet en sentral rolle i byen. Som arena der ulike mennesker møtes, ligger byrommenes kanskje største utfordring: Hvordan fremme tilstedeværelse av nettopp forskjellige mennesker med ulike preferanser og behov? Om møter skjer eller ikke, kan bare til en viss grad påvirkes av ulike tiltak og tilrettelegginger. Men først og fremst handler dette om fremming av en tolerant og inkluderende bykultur. En forutsetning er at byområder fremtrer som tilstrekkelig varierte, med en intensitet og bredde i tilbudene som trekker mange og ulike brukere til seg.

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

Utvalget av rekreative tilbud påvirker bylivet. Tilstedeværelse av handel, service, kulturtilbud, ulike serverings- og utelivstilbud og arrangementer trekker folk til seg. Oslos sentrumsområde kan betraktes som en sammenhengende arena for ulike former møter i det offentlige rom. Området har betydning som møteplass både for tilreisende og hele Oslo. Andre steder i byen som har denne intensiteten og det fortettede bylivet kan være større knutepunkt, regionale sentra og strøksgater. For øvrig vil innelukkede kjøpesentre også kunne ha denne karakteren for deler av døgnet.





*Analysekart for indre Oslo som viser **konsentrasjonen av tilbud** av butikker, kaféer, restauranter, teater, kino, utstillinger og andre kulturtilbud (fra gult til lilla). Byrom, parker, sjø- og elvefronter og andre uterom som del av byens rekreative arenaer inngår ikke i analysemodellen. Konsentrasjonen av tilbud gir også et bilde av intensitet i byliv. Kartet er utarbeidet av PBE, og baserer seg på foretaksregister og andre GIS-data.*

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen

I denne kommunedelplanen er fokus rettet mot bydelenes og nabolagets arenaer. Byens møteplasser fungerer gjerne både som møteplasser for beboere i nabolaget og for folk fra andre steder i byen. Denne sammensatte og mer overlappende bruken, der nabolagets arenaer har mange brukere med ulik tilhørighet til nabolaget, gir ulike uttrykk for måter å forholde seg til nabolaget på. ("By og byliv i endring", Edward Robbins).

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





Høy mobilitet for store deler av byens befolkning gir gode muligheter til å ta i bruk steder langt fra egen bopel. Spesialiserte behov og ønsker tilsier at svært mange forflytter seg aktivt også ved bruk av hverdagslivets møteplasser. Tilbud i nærmiljøet konkurrerer med tilbud andre steder i byen og nærhet er for mange ikke en avgjørende faktor ved valg av møtested.



Fleksibel nabolagsplass som brukes mye til ballspill mm. om sommeren og skøyting om vinteren.

Barn, unge og eldre i fokus

Ved særlig å fokusere på nærmiljøets arenaer tilgodeser man grupper som har begrenset mulighet til å forflytte seg og velge møtested, eller som av ulike årsaker har større behov for møteplasser i nærmiljøet og ulike former for lokal tilknytning.

Grupper som anses å bruke nærmiljøet mest aktivt er barn, unge og eldre, samt voksne som i mindre grad er i arbeid for en kortere eller lengre periode.

Grad av mobilitet påvirker hvilke steder som tas i bruk og kan til en viss grad knyttes til hvordan man forflytter seg. I oppveksten øker aksjonsradiusen med alder. Fram til man blir voksen er barn og ungdom i stor grad knyttet til nærområdenes arenaer og det kollektive transporttilbudet. Aksjonsradiusen avtar igjen for eldre.

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

Nabolagets plasser kan være svært forskjellige for ulike grupper mennesker. Men noen behov anses som grunnleggende:

- leke- og aktivitetsområder for barn og unge
- rekreasjonsområder og møteplasser for alle, med fokus på tilgjengelighet, aktivitet, trivsel og trygghet
- attraktive urbane møteplasser

For å kartlegge slike arenaer ble det som del av planarbeidet gjennomført en omfattende medvirkningsprosess i samarbeid med bydelene.

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

I det følgende drøftes ulike sosiale og fysiske utfordringer knyttet til utvikling av møteplasser i det offentlige rom. Kommunedelplanens forslag til strategi på disse utfordringene er angitt i blå tekstbokser.



6.2 Sosiale utfordringer

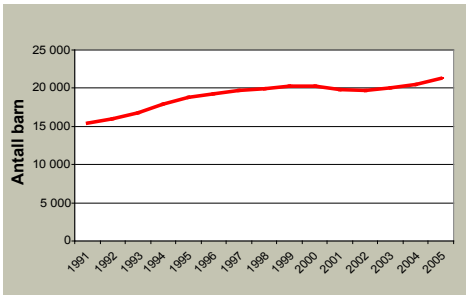
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

Som en følge av internasjonale urbanisringstendenser, sterk sentralisering og tilflytting til de største byene, er byens attraktivitet som bolig- og rekreasjonsarena økt. Preferansene er endret og en større del av rekreasjonen skjer i selve byen. Fremveksten av urban rekreasjon er både knyttet til det forhold at flere bor sentralt i byen, men også regionens bruk av disse arenaene. Mange og små leiligheter i indre by medfører at nærområdets arenaer blir en forlengelse av de private arenaene. Det faktum at barnefamilier generelt i større grad velger å bo sentralt i byen, medfører at andelen barn i indre by øker.

Ved at hverdagslivet i større grad utspiller seg i sentrale byområder, endres til dels behovene. Å kunne ta i bruk nærområdene ytterligere for opphold, lek og aktivitet aktualiseres. Den byrekreative bruken skjer i stor grad som uorganisert bruk, i et samspill knyttet til uterommene, andre tilliggende tilbud og bolig- og næringsarenaer. For mange inngår lokale tilbud som kaffebarer og uteservering som del av hverdagslivet. Parkene benyttes aktivt både på dag- og kveldstid.

Intensivert bruk av begrensede sentrale områder og ulike brukergruppers behov kan til dels være i konflikt med hverandre. Ulike segregeringstendenser og innvandring bidrar til å forsterke konkurransen om tilgang til attraktive utearealer. Gentrifisering, som uttrykk for en av flere segregeringstendenser, der nye ressurssterke beboere inntar tidligere arbeiderstrøk i byen som Grünerløkka og Grønland, medfører endrede forbruksmønstre og uttrykk som spesialiserte handels- og servicetilbud, kaffebarer o.l. En mer ensidig bruk av uterommene kommer til syne i homogene boligområder. De multietniske bymiljøene innebærer også nye uttrykk og påvirker gateliv, vareutvalg og typer gateutsalg og markeder.



Figuren viser at andelen barn (0 - 15 år) i indre by er økende.

Nye behov

Et annet forhold som påvirker bruken er endrede sosiale relasjoner. Mange enslige og aleneforeldre velger å bo sentralt i Oslo. En mer utflytende grense for hvor og når arbeid finner sted, der skillet mellom arbeid og fritid er mer utydelig, bidrar til ny bybruk. Spesialiserte bybrukere forflytter seg aktivt rundt i byen og er selektive i forhold til omgivelsenes attraktivitet. Kontakt og relasjoner utvikles gjennom ulike sett av nettverk, og er ikke i like stor grad knyttet til geografisk nærhet som tidligere. "Image" knyttes både til type aktivitet og sted og gir signaler om ønsket identitet og tilhørighet. Hurtige endringer i valg av arenaer, danner motsats til mer stabil bruk knyttet til nabolagsarenaer for lek og opphold.

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

PLANSTRATEGI

Gjennom utvelgelsen av en overordnet struktur for torg og møteplasser bidrar planen til at hver bydel får et variert utvalg av møtesteder som ivaretar et intensivert og mangfoldig byliv og som dekker flere brukeres behov. I indre by prioriteres leke- og aktivitetsarenaer. I ytre by prioriteres møteplasser for mange og ulike brukere, med nærhet til andre typer tilbud og etablerte sentre.

Utvikling av arenaer for aktivitet og mer uorganisert bruk vektlegges og fanges opp i bestemmelse.

Gode eksempler på tilrettelegging for allsidig bruk og aktivitet vises i verktøykassen.



"Jibbepark" (snowboard) på Grünerløkka, eksempel på ny bruk av park vinterstid.



Akebakke i urban setting, utradisjonell bruk av byrommet, Amsterdam.

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



Den blå stenen i Bergen har blitt selve symbolet på en møteplass.



IDENTITET OG TILHØRIGHET

Å kunne knytte tilhørighet til steder i byen, er viktig for opplevelsen av å høre til og inngå som en del av samfunnet. Mange og ulike brukeres behov bør i denne sammenheng tilgodeses. Menneskers identitet kan knytte seg til sosial og kulturell tilhørighet og til ulike grupper. Kleskode, adferd, ulike hilseformer, talemåter, språk og etnisitet signaliserer tilhørighet. Dette kommer til uttrykk i valg av møteplasser og hvordan plassene brukes. Lokale møteplasser kan legge til rette for sosial omgang i hverdagen.

Identitet kan knytte seg både til steder og minner knyttet til disse. Parker og plasser, kulturhistoriske anlegg, statuer, symboler, bylandskap og elver er identitetsskapende elementer i byen. Eksempelvis bidrar gårdsanleggene i ytre by til lokal identitet. Det er behov for både å ta vare på og videreføre eksisterende steders identitet og å revitalisere steder gjennom å fremme ny identitet.

Lokal medvirkning i planarbeidet har påvist steder i byen med identitet og lokal egenart. Den overordnede strukturen av møteplasser fanger opp mange av disse stedene.



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

Retningslinjene gir prosesskrav for lokal medvirkning, for detaljplanleggingen av planforslagets møteplasser, som også fremmer tilhørighet til møteplassene.

Bestemmelse fastlegger at tiltak på torg og møteplasser tar utgangspunkt i natur, vann, kulturminner og andre stedlige karaktertrekk. Bruk av identitetsskapende elementer ved utforming av møteplasser, som "den blå sten" i Bergen, eksemplifiseres i planens verktøykasse.

DEN FLERKULTURELLE BYEN

Oslo har de siste tiårene endret befolkningssammensetning mot et mer flerkulturelt samfunn. Bydeler som Sagene, Grünerløkka og Gamle Oslo har lenge hatt en etnisk



sammensatt befolkning. De senere år har bydeler som Søndre Nordstrand og bydelene i Groruddalen fått økt andel av innvandrere. Det er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.

Større bredde i befolkningssammensetningen gir ny bruk av uterommene. Flere byforskningsprosjekter har søkt å gi svar på om byens uterom legger til rette for integrasjon mellom ulike brukergrupper eller ikke. Som vedlegg til planen drøfter rapporten "Møtesteder i multietniske bymiljøer" typer møteplasser som har potensial som integrasjonsarenaer.

Rapporten viser blant annet at:

- For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom. Dette for å sikre allsidig bruk og og legge tilrette for flere grupper samme sted.
- Større parker og parsellhager er utendørs møtesteder der omgang med familie og venner står sentralt.
- Menns møtesteder knytter seg i større grad til urbane byrom som gater og plasser.
- Kvinners bruk av uterommene er i større grad knyttet til hverdagsliv, innkjøp og husholdning.
- Parsellhager er viktige møteplasser for kvinner i multietniske bymiljøer.
- Grønland er et særskilt intensivt, flerkulturelt byområde, attraktivt for hele regionen. Byområdets særskilte multietniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.



- Konsentrasjon av moskeer og andre trossamfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parsellhager er viktige arenaer for samvær.
- Ikke - kommersielle tilbud som bibliotek og fritidsklubber er viktige innendørs møtesteder.
- Gentrifisering og fortetting i indre bys multietniske bydeler har gitt økt konkurranse om bruken av uterommene.

For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom.



Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

Møteplassene som inkluderende arenaer for mange og ulike brukere skal vektlegges, ved at det tilrettelegges for opphold for ulike brukergrupper samme sted.

Ved utvelgelsen av overordnede torg og møteplasser er dette tatt spesielt hensyn til ved bredde i utvalget av typer steder, med ulike roller og bruk. Retningslinjene åpner for parsellhager som del av denne strukturen.

Forhold som berører utforming av uterom og tilliggende bebyggelse, fanges opp i bestemmelser, retningslinjer og verktøykasse. Eksempelvis størrelse, åpne, oversiktlige utearealer og flere, varierte oppholdssoner som kan legge til rette for sambruk av uterommene.

Verktøykassen og rapporten "Møteplasser i multietniske utemiljøer" drøfter ytterligere tiltak knyttet til dette.

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

Barn og unge utfolder seg både gjennom organisert og uorganisert bruk. Barn og unge som ikke i like stor grad har organiserte aktiviteter, er i større grad avhengig av bydelens øvrige møteplasstilbud.

Generell fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder. Steder av betydning for den uorganiserte bruken er gater og plasser, parker, ulike friarealer, "hundremeterskoger", gang- og sykkelveier, skolegårder, barnehager og andre felles uteanlegg. I stor grad er disse arealmessig sikret, men uregulerte grøntområder og ubebygd regulert grunn kan være arealer i fare for gjenbygging.

Fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen sikrer i stor grad regulerte og uregulerte friarealer fra å bli gjenbygd. Arealmangel legger press på bruken av friområdene og ønsket om å benytte disse til utbygging for offentlige formål. Tilliggende boligbebyggelse, skoler og barnehager vil kunne ha behov for tilgang til disse utearealene. Det er nødvendig å unngå at to viktige samfunnsnyttige tilbud, som eksempelvis barnehager og friområder utvikles på bekostning av hverandre. For å unngå dette må "grå" arealer eller transformasjonsområder sikres til disse formålene.

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

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

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

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





PLANSTRATEGI

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

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

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

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

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

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

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

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

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

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

Å iaktta og være deltagende

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

Trygghetsfølelsen er viktig

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

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

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

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

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

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

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

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

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

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

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

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



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

PLANSTRATEGI

I bestemmelsene fastlegges at fysisk overdekking og inngjerding av torg og møteplasser ikke tillates, med noen spesifiserte unntak.

Møteplasser skal utformes slik at de fremstår som allment tilgjengelige for ulike brukergrupper og funksjoner.

UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

Kravet til økt tilgjengelighet for alle brukere er i ferd med å bli skjerpet. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven stiller krav til universell utforming for alle nyanlegg fra og med 2009.

Universell tilgjengelighet skal fremme deltagelse i det offentlige uterom for alle og øke handlingsrommet for brukere som på ulike måter har reduserte muligheter til å ta del i aktivitetene i uterommene. Fysisk tilrettelegging og omtanke ved utforming reduserer bevegelses- eller orienteringshindre og øker aksjonsradiusen til den enkelte.

Som oppfølging av planen kan et "benkeprogram" for byen legge tilrette for mer opphold og fysisk aktivitet i uterommene for mange brukere.



Universell utforming, her eksemplifisert ved en myk overgang mellom gate og fortau.

PLANSTRATEGI

Ivaretagelse av universell tilgjengelighet ved utforming av møteplasser sikres gjennom egen bestemmelse.

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

Økende fokus på trygghet

Opplevelsen av utrygghet i byens uterom er økende for mange. Økt oppmerksomhet, blant annet gjennom media, har ført til økt fokus på temaet.

Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

Fysiske tiltak kan fremme opplevelse av trygghet og dette bør tas hensyn til ved tilrettelegging av møteplasser i uterommene.

Eksempler på dette er:
Styring og intensivering av sirkulasjonsstrømmer, som fremmes av varierte tilbud og aktiviteter i tilliggende bebyggelse og uterom. Et visst aktivitetsnivå er særskilt nødvendig på kvelds- og nattestid for at områder ikke fremstår som øde. Aktivt gateliv bidrar til opplevelsen av attraktive og trygge omgivelser. Steder med folk tiltrekker seg flere folk.

Variasjon i tilbud tiltrekker seg også ulike typer mennesker. Det er først og fremst øde eller ensidige bymiljøer med dominans av en type mennesker, som kan virke utrygge. (Jane Jacobs, "The Death and Life of Great American Cities, 1961). En viss sirkulasjon av biltrafikk bidrar også til at gater ikke fremstår som øde. Blindgater, gatetun og enveiskjørte gater kan gi økt opplevelse av utrygghet på grunn av manglende sirkulasjon.

Tilliggende bebyggelse bør henvende seg mot uterommene for å kunne bidra til uterommenes sosiale kontroll. "Øyne" i gatebildet og fra tilliggende bebyggelse, gir en indirekte justis på bruken. Tilliggende virksomheter får et eierskap til omgivelsene og har en interesse i at uønsket aktivitet ikke skjer.

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

God belysning bidrar til økt opplevelse av trygghet. Høynet belysningsnivå i uterommene bør vurderes for særskilte steder.

PLANSTRATEGI

Kommunedelplanen stiller krav til at opplevelse av trygghet skal hensyntas ved utforming og utvikling av byens møteplasser.

Dette gjelder forhold som berører utforming både av uterom og tilliggende bebyggelse, som belysningsnivå, uterommets åpenhet og oversikt, organisering av sirkulasjonsstrømmer for å øke sosial kontroll, "øyne på gata" fra bebyggelsen osv. Dette fanges opp i bestemmelser og verktøykasse.



Åpne plasser med god belysning føles tryggere på kveldstid (Newcastle).



I bymiljøer med gjennomstrømning av mennesker vil man lettere kunne oppdage og håndtere kriminalitet (Amsterdam).

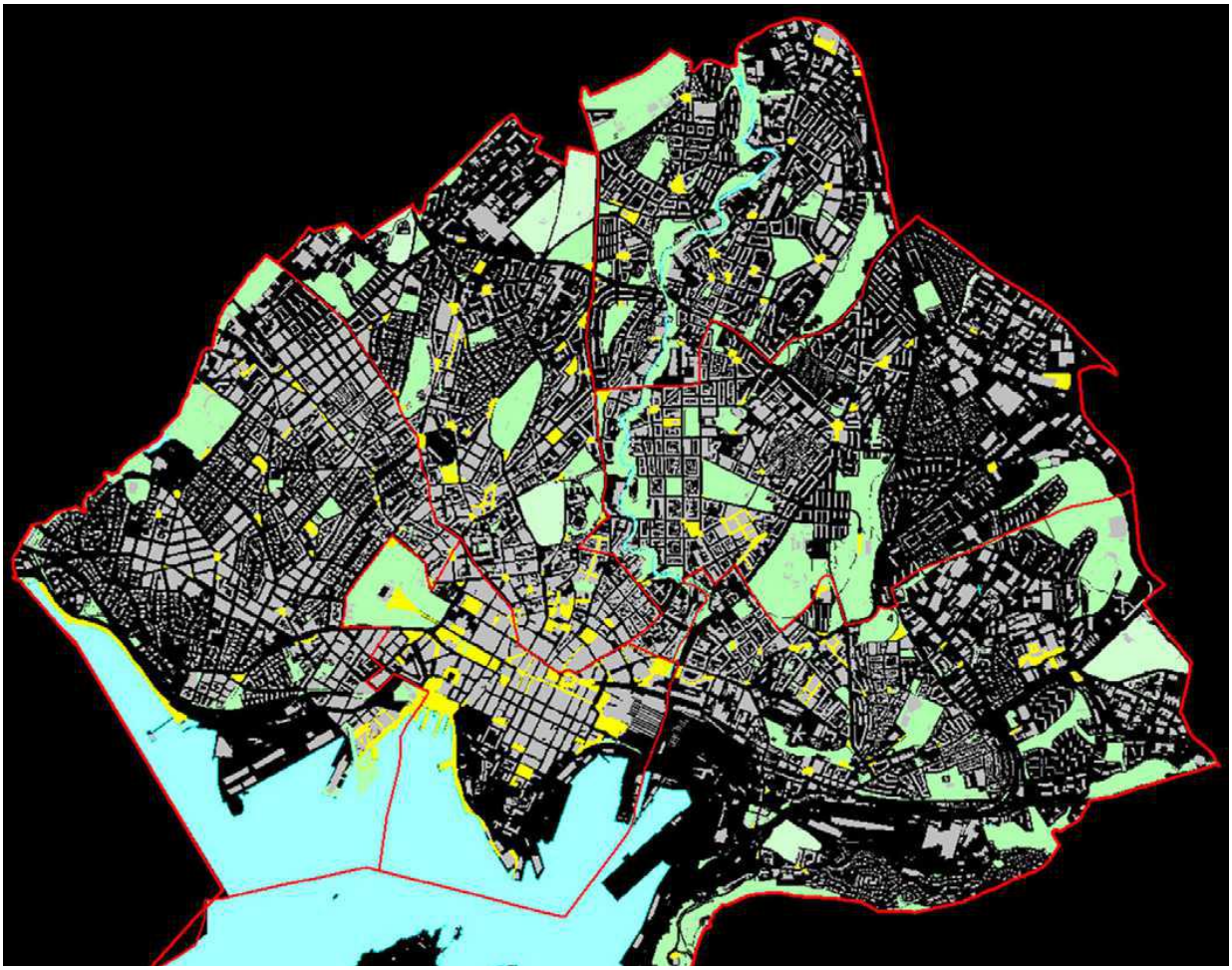
6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER

En tettere by gir økt arealkonkurranse

Fortetting og bytransformasjon øker presset på utearealene. Den generelle fortettingen gir økt utnyttelse av de bebygde arealene og fører til utbyggingspress på mange offentlige arealer. Uterommenes størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommenes oppholdskvaliteter ved reduserte lys- og solforhold. Storskalerte utbygginger kan også redusere tilgjengeligheten i byen dersom de ikke gir rom for et nett av byrom og forbindelser som knytter seg til den eksisterende byen.

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøksgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tilliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



Byromsstruktur for indre by. Kartet viser "grå" struktur (plasser, torg, gater og kryssområder), grønn struktur (parker og grøntområder som parsellhager, skolehager og grønne restarealer) og blå struktur (sjøfront og elvedrag).

Behov for nye møteplasser
Transformasjon av tidligere industriområder krever i stor grad etablering av ny offentlig infrastruktur. Sikring av allment tilgjengelige møtesteder og øvrig byromsstruktur står her sentralt.

Parkering under bakken frigjør arealer
Som ledd i å fristille uterom for parkering, kan parkering under bakken være aktuelt som erstatning. Løsningen muliggjør mer helhetlige opparbeidinger av plassrom og torg og kan bidra til økte oppholdskvaliteter i uterommene dersom arealene frigjøres for parkering på terreng.

I København har man utviklet en annen strategi. Her er over lang tid gateparkering fjernet ved oppgradering av sentrumsnære byrom, som ledd i å øke oppholdsarealene sentralt i byen.

Parkeringsanlegg under bakken krever godt tilrettelagte adkomster. Nedkjøringsramper i selve byrommene bør unngås.





Ubebygde arealer i byen er potesielle møtesteder. Noen tas i bruk som de er, andre krever mer tilrettelegging.

Restarealer – potensielle møteplasser
Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som "lommer" i tett bystruktur. Bredere fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

PLANSTRATEGI

I utpekte områder sikrer bestemmelsene at det etableres torg/møteplasser med bestemte kvalitetskrav i forbindelse med store utbyggingstiltak.

Strøksgater, andre overordnede gater og viktige forbindelser sikres ved å inngå i planens overordnede struktur av møteplasser.

Større arealer med potensiale som lokale møteplasser fremkommer av plankart. Muligheten for å utvikle disse bør vurderes i den enkelte plan- og byggesak.

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

MØTEPLASSER I YTRE BY
Behov for fokus på møteplasser i ytre by
Ytre by har i stor grad en spredt bebyggelsesstruktur og flere byområder mangler velfungerende lokale sentre og gode gangbaserte forbindelser selv om de har en mer åpen bebyggelsestruktur. Aktivitetsnivået ved lokale sentre styres i stor grad av sentrenes åpningstider, som i stor grad gir døde uteområder på kveldstid.

Mangel på mer urbane uforpliktende arenaer
I ytre by fungerer mange uterom som nabolagets nære utearealer, med eksempelvis tilrettelagte lekeplasser og benker. Dette er relativt forpliktende arenaer, basert på tette relasjoner i nabolaget. Det er mangel på mer urbane, flerfunksjonelle og uforpliktende møteplasser, der andre typer aktivitet og møter kan finne sted.

Steder med et slikt potensiale finnes i overgangssonene mellom senter og boliger og i selve boligområdene. Her har uterommene mange steder en romlig utflytende karakter, med lite lesbare skiller mellom offentlige og private utearealer, samt uklare spilleregler for bruk. Flere steder i ytre by tilrettelegges på sikt for en bymessig fortetting rundt stasjonsnære torg. En slik gradvis utvikling vil forhåpentligvis gi flere urbane flerfunksjonelle møteplasser, også i ytre by.

Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser
Offentlige tilbud som skoler, barnehager og ulike idrettsaktiviteter er i varierende grad samlokalisert. I tilknytning til disse tilbudene er det potensial til å utvikle nye møteplasser.

Generelt behov for å heve attraktivitet og kvalitet for uterommene, som ledd i gradvis å likestille standard for ytre og indre by vurderes.



I Oslo er det utpekt flere områder egnet for bymessig fortetting. Utgangspunktet er ofte som på bildet (Røa); et veikryss med antydning til senter- og romdannelse, med et stort potensiale for å bli et mer attraktivt møtested.

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

Større handelssentre utvikles i nærhet til stasjoner med god kollektiv- og biltilgjengelighet. Dette medfører stort utbyggingspress på tilliggende torg og andre utendørs møteplasser, eksempelvis på Lambertseter torg og Grorud senter.

De store handlesentraene legger beslag på store arealer og bryter med lokal romlig skala og struktur. Organisering av sentrene, gjerne med få innganger og orientering mot større parkeringsanlegg, svekker henvendelsen mot tilliggende gater og plasser. Ved å fjerne hele eller deler av de offentlige utearealene, reduseres også muligheten for å legge tilrette for en variert bruk slik som ønskelig.



På kjøpesentere møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentere har attraktive uteoppholdsarealer.



PLANSTRATEGI

Intensivert samarbeid aktørene imellom og muligheter knyttet til øremerkede midler for Groruddalen og Søndre Nordstrand bør vurderes.

Bestemmelse søker å sikre at tilrettelegging og utforming gir variert og mer intensivert bruk rettet mot ulike brukere.

PLANSTRATEGI

Det er fastlagt planbestemmelse hvor gjenbygging av torg/møteplasser ikke tillates.

Verktøykassen viser eksempler på møteplasser i tilknytning til større kjøpesentre og på nye ikke overbygde sentra.

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

Samtidig som steder og byer blir mer like, pågår en internasjonal konkurranse byer imellom, der særpreg, bykultur og attraktive omgivelser står i fokus. Byers identitet er konkurransefaktor, der byrommene og bylivet i seg selv er viktig. Denne konkurransen legger press på oppgradering av sentrale byområder, og medfører økte forskjeller i standard på uterommene. Velstelte og rene byrom er gjerne uttrykk for attraktive og trygge byrom som ledd i denne konkurransen.

Opparbeidelsesstandard og utforming må vurderes i forhold til om dette fremmer bruk eller ikke. Estetiserte utemiljøer kan begrense bruk ved at møblering og overflater forhindrer annen bruk. Oppholdssoner kan være nedprioritert til fordel for mer kommersielle tilbud og tilrettelegginger.

Bruk finner også sted uavhengig av standard på uterommene. Folk skaper sine egne møtesteder. For barn og unge kan møteplasser med liten grad av tilrettelegging være svært attraktive. Å selv kunne påvirke bruken og eksempelvis improvisere ny bruk, kan virke tiltrekkende.

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

Ved tilrettelegging av nye og eksisterende møteplasser, må hensynet til i hvor stor grad man skal spesialisere og tilrettelegge for spesifikk bruk avklares. Siden brukergrupper kan ha svært ulike behov, kan det være nødvendig med en viss grad av spesialisering. Mange aktiviteter lar seg likevel innpasse på samme sted. Andre aktiviteter kan være så spesialisert eller medføre støy eller andre ulemper som virker avvisende på annen bruk.

Steder som av mange oppfattes som gode møteplasser, kjennetegnes ved at de kan brukes av mange og ulike brukere. De er allsidige, er av en viss størrelse og rommer muligheter for flere former for bruk samtidig. Denne generaliteten kan betraktes som en motsats til spesialisering. Ved generalisering kan man i imidlertid stå i fare for å forflate uterommene og bryte ned byens stedegne karakter og variasjonsrikdom.

PLANSTRATEGI

Oslos særegne kvaliteter, karakteristika og egenart ved utvikling av byens møteplasser søkes i planen sikret ved utvelgelse av overordnet struktur og ved bestemmelse og retningslinje knyttet til denne.

I planens verktøykasse skal det gis eksempler på planprosesser og gjennomføring som har fokus på stedsidentitet, gjennom nytenking, eksperimentell arkitektur, bruk av humor, kunst og lignende.







Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:
- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skiktning av vegetasjonen

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

Nærhet til grønne utearealer fremmer psykisk helse. Kontakt med vegetasjon og vann i byen gir opplevelser knyttet til vekst og årstidsvariasjon. Vann kan gis ulike uttrykk og inspirere til lek og glede. Lyden av vann som risler og fosser som durer gir ro og kan brukes til å dempe trafikkstøy og luftforurensning. Byens naturlige vanndrag og elver inngår som del av møteplassene. Håndtering av overvann på overflaten kan bidra til spennende løsninger, eksempelvis som ved studentboligene på Bjølsen.

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

Nærhet til grønt og vann er en del av Oslos særpreg det er naturlig å vektlegge ved utvikling av byens møteplasser. Fokus på biologisk mangfold ved utvikling og detaljutforming av møteplasser skal bidra til å styrke steders karakter og bidra til gode lokale, bærekraftige løsninger.



Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltgelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for anleggenes krav til å være tilstrekkelig utfordrende.

Prinsipper for biologisk mangfold

Ved utvikling av torg og møteplasser skal det tas hensyn til biologisk mangfold. Grad av tilrettelegging for ferdsel og opphold må avveies i forhold til eventuelle vernehensyn. Utvikling og bruk av møteplasser som del av byens grønne og blå struktur kan være i konflikt med ønsket ivaretagelse av biologisk mangfold.

Byens blågrønne struktur skal styrkes ved at nye tiltak bidrar til å reetablere og skape sammenhenger og forbindelser mellom byens grøntarealer. Det skal tas hensyn til grunnleggende byøkologiske prinsipper ved utvikling møteplasser.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse sikrer vurderinger av muligheten for bruk av vann og vegetasjon for byens møteplasser, samt ivaretagelse av biologisk mangfold.

Overvann fra torg og plasser skal i størst mulig grad håndteres lokalt og vurderes å inngå i selve utformingen. Muligheter for elve- og bekkeåpninger skal vurderes og er sikret i bestemmelse.

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommenes attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelenes uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelenes kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode offentlige uteområder.

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtale.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.

Litteraturliste

By og byliv i endring. Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005

På sporet av byen: lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997

Bo i bysentrum. By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005

Endringsprosesser i norske drabantbyer. Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005

Byliv og havnefront. Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005

Open. New Designs for Public Space. Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004

Flesh and stone. The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994

Byens rum. Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

Byens liv.... Gaten som sosial arena. Oslo. Vegdirektoratet 1998

Til stede. Byens rom. Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003

Fra bakgården til Oslo City – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

Stedelijke vrije tijd. Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge. En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

Ungdommens stemme i bydel Sagene – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

Fellesskap for utvikling, PLA – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser, datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

Møteplasser i multietniske miljøer, Byggforsknotat 83 2006, mars 2006.

Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Flø, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

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

Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

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

kdp t+m

kommunedelplan for torg og møteplasser



Eiendomsmegler MNEF

Jan Erik Ellefsrud



Du finner meg hos: Privatmegleren Lillestrøm

E-post: jee@privatmegleren.no

Telefon: 464 20 300

Eiendomsmegler MNEF er en beskyttet tittel som kun kan brukes av medlemmer av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF). Som eiendomsmegler MNEF har jeg forpliktet meg til å følge NEFs megleretiske regler og holde en høy meglerfaglig standard – dét er et kvalitetsstempel.

Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er et landsomfattende profesjonsforbund for eiendomsmeglere MNEF. NEF jobber for en seriøs eiendomsbransje og en trygg bolighandel hvor forbrukerne blir ivaretatt av eiendomsmeglere som holder en høy meglerfaglig standard og har god yrkesetikk. Norges Eiendomsmeglerforbund stiller derfor strenge faglige krav til medlemmene sine.

Les mer om fordelene med MNEF på nef.no/mnef

Carl O. Geving
Administrerende direktør

Norges Eiendomsmeglerforbund

MNEF · MEDLEM I NEF · N E F

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 32, 0674 Oslo
Gnr. 141, Bnr. 101, andelsnr. 5 i HAUGERUD BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
24260233

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillestrøm

Saksbehandler: Jan Erik Ellefsrud

Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 464 20 300

E-post: janerik.ellefsrud@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.
