PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

ØKERNVEIEN 214

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

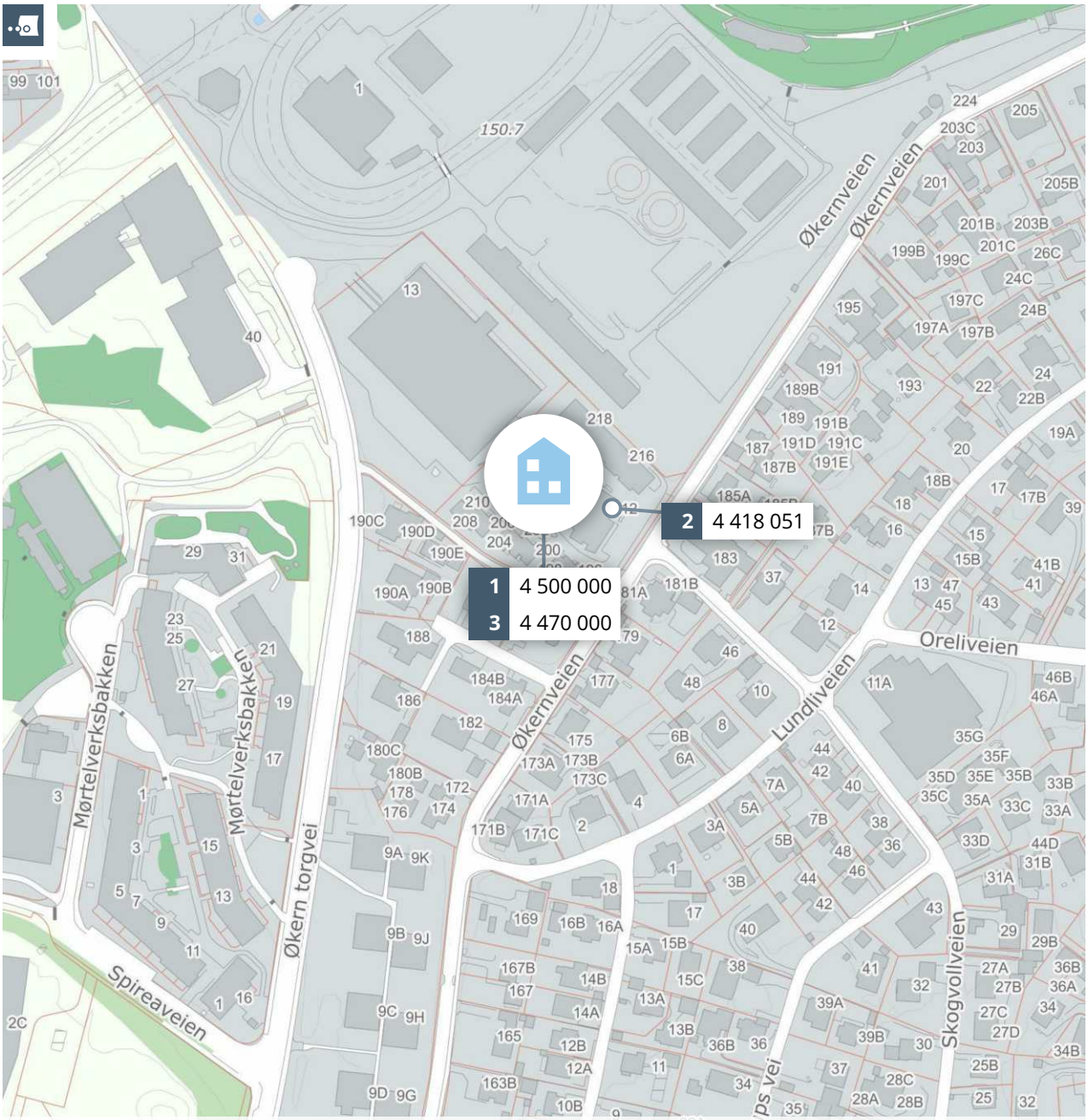
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ØKERNVEIEN 214

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 21.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Økernveien 214, 0584 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2008

GNR 84 BNR 187 FNR 0 SNR 52 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Refstad sør

Verdivurdert til

4 400 000

-	4 400 000	91 667
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	48 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2008

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasje	5

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Økernveien 214 48 m²	2008	4. etg	1 sov	17.12.2025	4 390 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**93 750**
2	Økernveien 212 48 m²	2008	1. etg	1 sov	13.01.2026	4 230 000	**4 360 000**	58 051	4 418 051	**92 043**
3	Økernveien 214 50 m²	2008	1. etg	1 sov	04.03.2025	4 250 000	**4 470 000**	0	4 470 000	**89 400**

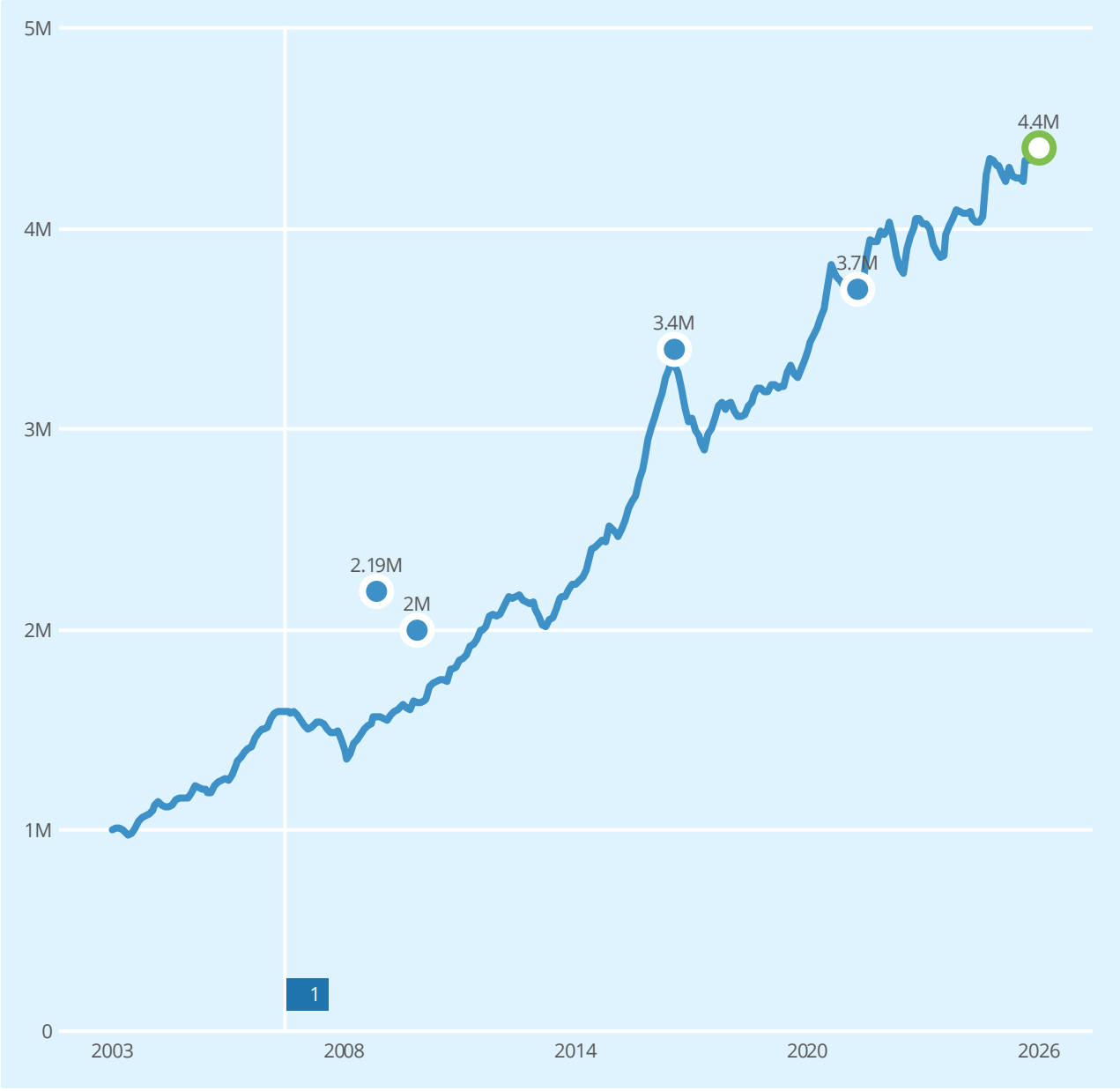
Lys og fin 2-roms selveier med en rolig og attraktiv beliggenhet. Boligen holder en gjennomgående fin standard fra byggeår, og fremstår velholdt og innbydende. Fra stuen er det adkomst til solrik balkong med flott utsikt over byen. Leiligheten ligger fint til i byggets 5.etasje med heisadkomst. Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene som gir forutsigbare boutgifter.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



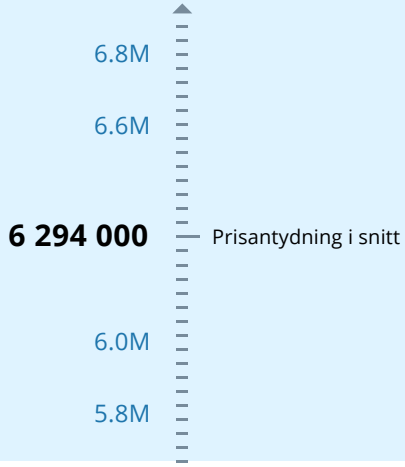
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
10.08.2021	04.10.2021	01.12.2021	3 700 000	3 700 000	0	3 700 000
29.03.2017		29.03.2017	-	3 400 000	-	3 400 000
28.05.2010	03.09.2010	02.11.2010	1 990 000	2 000 000	-	2 000 000
16.09.2009		16.09.2009	-	2 190 000	-	2 190 000

Leiligheter til salgs i Refstad sør grunnkrets nå

11
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
71
dager

Leiligheter solgt i Refstad sør grunnkrets siste 3 mnd

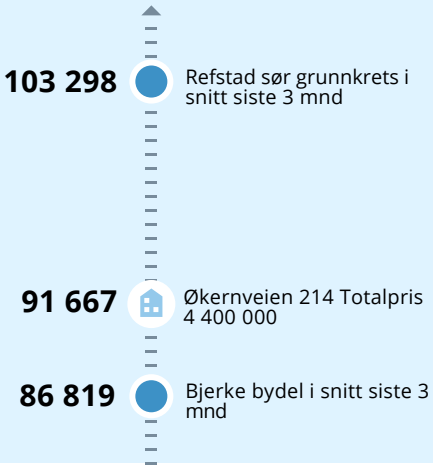
22
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
14
dager

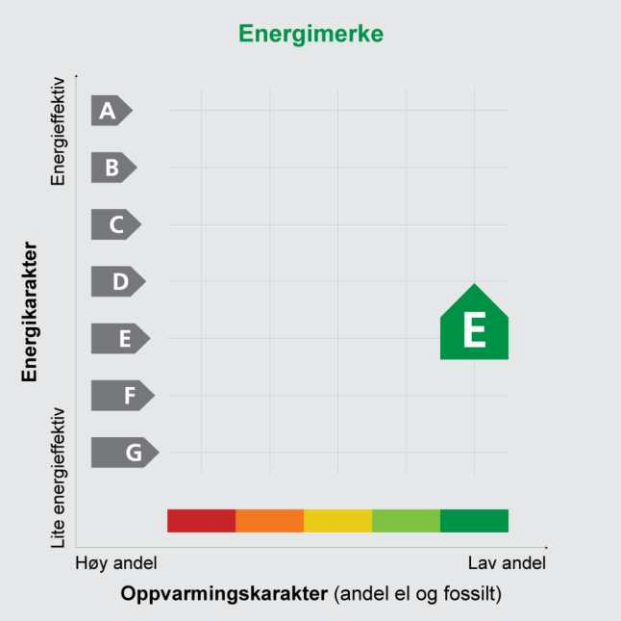
for 1.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Økernveien 214
Postnr	0584
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	84
Bnr.	187
Seksjonsnr.	52
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1294749
Dato	06.08.2021



Innmeldt av	Milla Johnsen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.energimerking.no**

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**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2008
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	48
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Vet ikke

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Økernveien 214
Postnr/Sted: 0584 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 06.08.2021 17:09:43
Energimerkenummer: A2021-1294749
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Milla Johnsen

Gnr: 84
Bnr: 187
Seksjonsnr: 52
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 2: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tilstandsrapport

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Selveierleilighet

Økernveien 214, 0584 OSLO

OSLO kommune

gnr. 84, bnr. 187, snr. 52

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 01.06.2026 **Rapportdato:** 29.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22372-1670 **Referansenummer:** JC5926

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn®

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2008. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2021.

Selveierleilighet - Byggeår: 2009

UTVENDIG Gå til side

Nordvestvendt balkong i betongkonstruksjon på ca. 8 m². Trefliser er lagt på gulvet. Rekkverk av aluminium og glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til 110 cm.

Boligblokk bygget i 2009. Bygningen er trolig fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med prefabrikerte betongelementer og malte plater. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden ble målt til 2,21 m i entré og 2,54 m i stue/kjøkken.

- Det registreres noe bruksmerker på gulvoverflater i boligen. Dette anses som et mindre avvik og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller sikkerhet.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med lakkerte stålplater og innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser og gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i benkeplate, innfelt speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Fliser over benkepkaten. Oplegg for komfyr og oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp med vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Det er gulvvarme på badet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

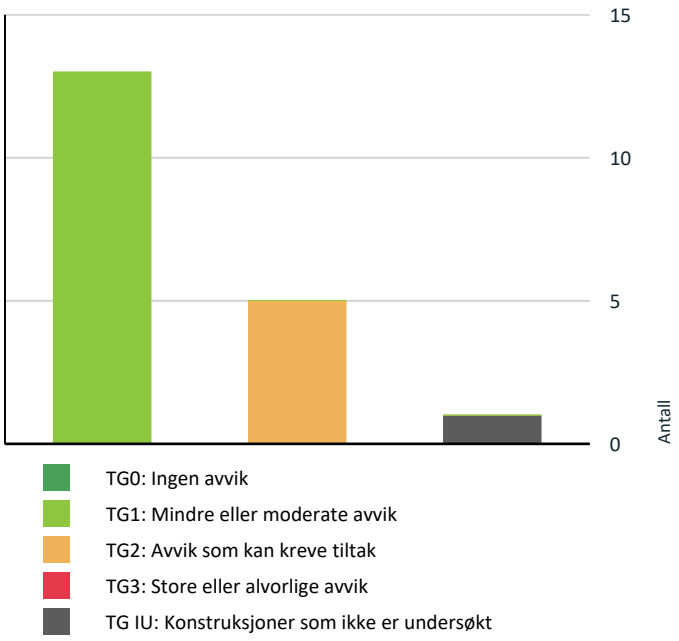
• Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkongdør Gå til side

Våtrom > 5. etasje > bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 5. etasje > bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 5. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 5. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2009

Kommentar
Hentet fra Eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags press glass, produsert i 2008.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkhull.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med 2-lags press glass, produsert i 2008.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres sprekkdannelser i utvendig karm/trevirke på balkongdør. Forholdet vurderes å skyldes alder, værpåvirkning og normal materialslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å følge med på sprekkdannelsene i karm/trevirke, og utføre nødvendig vedlikehold eller utbedring dersom tilstanden forverres. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt fuktopptak, redusert levetid og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Nordvestvendt balkong i betongkonstruksjon på ca. 8 m². Trefliser er lagt på gulvet. Rekkverk av aluminium og glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til 110 cm.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 2009. Bygningen er trolig fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke

besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med prefabrikerte betongelementer og malte plater. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden ble målt til 2,21 m i entré og 2,54 m i stue/kjøkken.

- Det registreres noe bruksmerker på gulvoverflater i boligen. Dette anses som et mindre avvik og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller sikkerhet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen formpressede innerdører med speil.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp med vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Det er gulvvarme på badet.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med lakkerte stålplater og innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser og gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i benkeplate, innfelt speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med lakkerte stålplater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, gulvvarme. Det er målt minimum 25mm høydeforskjell til sluk fra dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i benkeplate, innfelt speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

5. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Fliser over benkepkaten. Oplegg for komfyr og oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass.

5. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Det registreres at vrider/bryter til ventilator er defekt. Dette medfører redusert funksjon og kan begrense normal bruk av ventilatoren. Utskifting eller reparasjon av vrider/bryter må påregnes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør). Stoppekraner er plassert i himling på bad. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon m/varmegjennvinning.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2008

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Tilstandsrapport



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

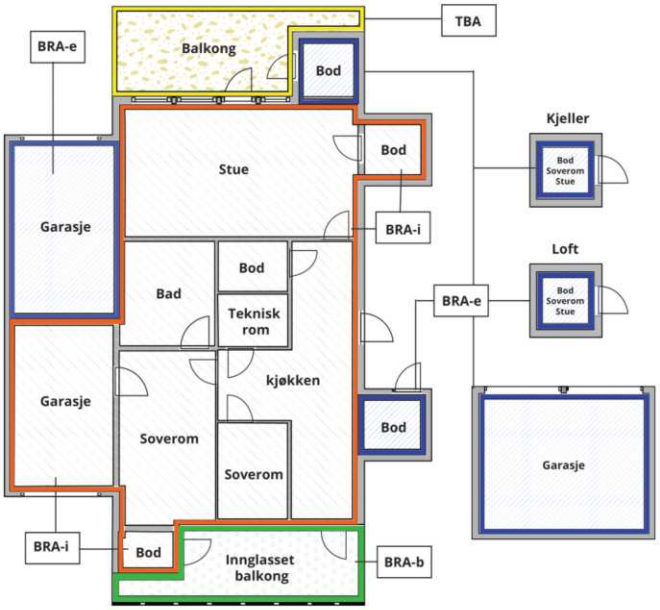
Hva er måleverdig areal?

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

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. etasje	48			48	8
Kjeller		6		6	
SUM	**48**	**6**			**8**
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. etasje	Entré, bad, soverom, og stue/kjøkken		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesarealer:

- En kjellerbod på ca. 5,5 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2026	Marcus Pettersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	84	187		52	7184.1 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Økernveien 214, 0584 OSLO

Hjemmelshaver
,

Eierandel
48 / 5928

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Soria Moria	Oppdragsnr.	154260108
Addresse	Økernveien 214		
Postnr.	0584	Sted	OSLO
Selgers navn	Trond Østby Rensel		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

12/21

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sluk på badet har ved en enkelt anledning vært tett. Løst med avløpsåpner og har fungert normalt siden.

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det ble gjennomført sanering/bekjempelse av skadeinsekter i eiendommen. Forholdet ble utbedret ved sanering april 2024, og det er ikke sett noe siden

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 18.06.2026

Signert av *Trond Østby Rensel*

Initialer selger:
T Ø

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Bjerke Terrasse eierseksjonssameie		**Vår ref.:**	1621/52	**Fødselsdato eier:**	03.09.1992
Økernveien 214		**Type:**	Boligsameie		
0584 OSLO		**Eiere:**	Trond Østby Rensel		
Organisasjonsnr:	994 928 678	**Seksjonsnr:**	52		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 845**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	123
	Felleskostnader drift	1 830
	Avdrag felleslån	347
	Renter felleslån	680
	Heis og renhold	250
	Oppvarming/varmtvann	619
	Renter felleslån	316
Tilleggsytelser:	Kabel-tv	625
	Ab.callinganlegg	55

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	189 665	Gjeld siste årsoppg.:	57 687
Klient ajourf. lån:	11 603 805,76	Klient gj. s. årsoppg.:	2 812 293

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15161127938, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 09.06.2026: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 78

Saldo per 09.06.2026: 2 793 806

Andel av saldo: 57 309

Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.09.2045)

Lånenummer: 15162154432, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 09.06.2026: 6.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 80

Saldo per 09.06.2026: 8 810 000

Andel av saldo: 132 357

Neste termin/avdrag: 30.06.2026 (siste termin 31.03.2046)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2026 utgjøre ca kr 579,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Daniel Bunzel
Adresse:	Økernveien 210
Postnr/-sted:	0584 OSLO
Telefon:	Mob.: 41105644
E-post:	dcbunzel@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	57 687	Andre inntekter:	650
Annen formue:	16 007	Utgifter:	1 098		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

Boligopplysninger:

Bjerke Terrasse eierseksjonssameie
Økernveien 214
0584 OSLO

Vår ref.: 1621/52
Type: Boligsameie
Eiere: Trond Østby Rensel

Fødselsdato eier: 03.09.1992

Organisasjonsnr: 994 928 678

7: Pålydende

Pålydende:
Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 52
Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 84/187 - seksjon:52
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Eiet
Tomteareal: 7184

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF
Polisenr: SP2270481

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0503

Etasje: 5
Oppvarmingstype: Uspesifisert
Heis: Ja
Parkeringstype: Ingen ()
Systemlås: Nei
Antall rom:
Husdyrhold: Se husordensregler
Oppr. antall rom:
Livsløp standard: Nei
Kategori: Boligseksjon

Fasiliteter:

Ekstra garasjeplasser er tinglyst som ideell andel av gnr 84 bnr 187, snr 76 og snr 77. Disse plassene er registrert som egne objekter, og kan selges utenom leiligheten. For de andre kreves det reseksjonering ved salg.

Sameiet har vedtatt fasaderehabilitering. Se innkalling eks.ord. årsmøte 16.06.2025

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



INNKALLING 2025

Bjerke Terrasse eierseksjonssameie

Mandag 24.03.2025 kl. 18:00
Klubbhuset til Hasle/Løren idrettslag, Spireaveien 1

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Bjerke Terrasse eierseksjonssameie

Tid og sted: Mandag 24.03.2025 kl. 18:00
Klubbhuset til Hasle/Løren idrettslag, Spireaveien 1

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Fasade - reparasjon vs full rehabilitering
- 5.2 Utskiftning av aggregater til ventilasjonsanlegg?
- 5.3 Gjesteparkeringen - tilby utleie til beboere av noen av plassene?
- 5.4 Utnyttelse av garasje
- 5.5 Orientering/til diskusjon

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr.150.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Fasade - reparasjon vs full rehabilitering

Styret har fått utarbeidet en tilstandsrapport av Bygg- og Malermestertjenesten (BMT) med kostnadsoverslag i forhold til hva som bør gjøres med fasaden. Det er laget en rapport for blokkene (Økernveien 212-218) og en rapport for byhusene (Økernveien 196-210).

Rapporten er delt opp i to; - vesentlige skader og småskader. Selvom vår bestilling i utgangspunktet var å kartlegge hva som må repareres, er anbefalingen fra BMT at vi utfører en fullstendig rehabilitering.

Antydet kostnad for reparasjon av vesentlige skader er ca kr 750.000 for blokkene og kr 300.000 for byhusene - totalt 1.050.000. I tillegg må vi rengjøre fasadene (dette anbefales å bli utført hvert 3-5 år på generelt grunnlag og hvert 3. år spesielt for vår beliggenhet). Et grovt anslag for dette er på ca. kr 900.000. Dette er arbeider som må utføres, men som det ikke finnes midler til - sameiet må derfor ta opp lån og/eller kreve inn bidrag fra hver sameier.

Styret ønsker å legge frem alternativet med full rehabilitering (som anbefalt) for sameierne. Det er påvist diverse småskader som utvikler seg over tid, og det er ingen garanti for at det ikke kan oppstå nye problemer andre steder. Skal vi ta en større kostnad nå, i håp om at vi ikke må gå igjennom tilsvarende reparasjoner om noen få år?

Kostnadsoverslag for full rehabilitering (inkl rengjøring og reparasjon av vesentlige skader) er på ca kr 5.500.000 for blokkene og kr 1.750.000 for byhusene - totalt kr 7.250.000.

Eksempler på kostnad for den enkelte:

Nødvendig reparasjon (inkl fasadevask): mellom 12.500 (minste leilighet) og 42.000 (byhus).

Full rehabilitering: mellom 47.000 (minste leilighet) og 160.000 (byhus).

Det er viktig å presisere at dette kun er anslåtte kostnader fra tilstandsvurderingen, som er utført fra bakke-nivå. Ingen vet hva som kan dukke opp når man starter opp, og derfor ønsker ikke entreprenører å tilby en fastpris. En annen joker er pris for leie av lift og stillas. Styret er i dialog med potensiell entreprenør, men har i skrivende stund ikke mottatt kostnadsoverslag.

Forslag til vedtak: Full rehabilitering av fasade (reparasjon, vask og maling) utføres i 2025.

Styrets innstilling: Styret innstiller på full rehabilitering.

5.2 Utskiftning av aggregater til ventilasjonsanlegg?

Styret har blitt anbefalt av vår servicepartner for ventilasjon å starte planleggingen med å skifte ut aggregatene til ventilasjonsanlegget. Det er allerede flere funksjoner som de ikke har mulighet til å justere. På grunn av alder, risikerer man at det ikke vil finnes deler dersom noen av disse skulle ryke og må byttes. Man risikerer da å stå uten ventilasjon frem til nye aggregat er på plass. Leveringstid på nye aggregat er flere måneder.

Vi har fått forespeilet en pris på ca. 3,2 millioner for utskifting av totalt 5 aggregat. Kostnaden fordeles etter sameiebrøk, og vil utgjøre ca 21.000 for de minste seksjonene og ca 70.000 for de største (byhus).

Kostnaden for utskifting må dekkes via låneopptak av sameiet og/eller egeninnbetaling.

Forslag til vedtak: Det vedtas at aggregatene skiftes ut.

Styrets innstilling: Styret ønsker en diskusjon på og eventuelt vedtak om vi skal ta en slik kostnad i forkant av når det er absolutt nødvendig.

5.3 Gjesteparkeringen - tilby utleie til beboere av noen av plassene?

Styret foreslår å gjøre om inntil fire av tolv parkeringsplasser på gjesteparkeringen til utleieplasser til beboere. Bakgrunnen for dette er at vi opplever et økt behov for parkeringsplasser fra beboere. Videre oppleves det ofte at ikke alle plassene er i bruk. Det er per i dag 12 parkeringsplasser som kan benyttes av gjester til beboere. Dette er veldig mange gjesteplasser per beboer sammenlignet med andre borettslag/ sameier i området. I tillegg er det en fin måte å få inn inntekter til sameiet.

Styret foreslår en ordning der plasser innvilges etter ansiennitetsprinsipp og med gjensidig 3 måneders varsel om oppsigelse. Plassene nederst mot søppelbrønnene foreslås som beboerplasser. Uteleiekostnad vil bli tillagt felleskostnadene til sameier. Foreslått leiepris 1.000 kr per måned.

Forslag til vedtak: 4 gjesteplasser tilbys som utleie til seksjonseiere. Leiepris pr plass kr. 1.000 pr måned.

5.4 Utnyttelse av garasje

Styret foreslår at det ikke lenger gis anledning til å parkere motorsykler på sykkelparkering og/eller på fellesområder i garasjene.

Bakgrunnen for forslaget er at det ikke er nok plass til alle de som ønsker å parkere motorsykler, og det oppleves ikke rettferdig at kun enkelte beboere har mulighet til å benytte fellesområder/oppmerket sykkelparkering til dette. I tillegg er det ikke alltid plass til sykler på sykkelparkeringen fordi plassene opptas av motorsykler.

Forslag til vedtak: Det gis ikke lenger tilgang til å parkere motorsykler på fellesområder - inklusive på sykkeparkering - i garasjene.

5.5 Orientering/til diskusjon

Installering av renseanlegg for vannet i radiatorene

Styret har etter anbefaling fra vår service-partner på VVS tatt vannprøver for å analysere kvaliteten i vannet som sirkulerer gjennom radiatorene i boenhetene. Basert på dette er vi anbefalt å installere permanent delstrømsfiltrering. Det er anslått at vi vil oppnå en besparelse i vårt forbruk til varme på ca 15%. Anslått kostnad for installering av systemet er 300-400.000. Dette er ikke medtatt i budsjett for 2024.

Rens av ventilasjonsanlegg

Styret har gjennomført befaring med ulike firmaer hos boenheter i forskjellige oppganger, for å vurdere behovet for å utføre rens av ventilasjonsanlegget. Flere beboere opplever støv fra ventilene og såvidt nåværende styre er kjent med har det ikke tidligere vært utført rens av anlegget.
Både vår servicepartner for ventilasjon og de eksterne firmaene som har vært på befaring anbefaler å utføre rens, dette bør gjøres hvert 5 år for å forebygge potensiell brannfare og ivareta luftkvaliteten i anlegget.

I tillegg ble det under befaring oppdaget at enkelte boenheter har feil ventiler for tilluft (stue og soverom) og vi har derfor også fått tilbud på å bytte disse til ventiler for tilluft.

Styret har mottatt estimert tilbud på kroner 150.000 for rens av alle 75 boenheter. Skifte av ventiler vil komme i tillegg med ca kr 200 pr ventil.
I utgangspunktet er rensingen tiltenkt å bli dekket som normale vedlikeholdskostnader, men de er ikke konkret budsjettert og forutsetter at vi ikke får noen andre uforutsette kostnader.

Vedlikeholdsfond?

Hvordan skal vi finansiere fremtidig vedlikehold - prøve å bygge opp et fond eller basere oss på lån og/eller egeninnbetaling ved behov?

Løsøre som oppbevares i innendørs fellesområder.

Styret ønsker en diskusjon på hvordan vi vil ha det. Eksempler er forskjellige ting som ligger oppå rør etc som er ført langs i taket i garasjene.

Forslag til vedtak: Styret tar med seg innspill fra årsmøtet til videre vurdering og styrearbeid.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Liv Sand (2024-2025)
Styremedlem, Guri Mugaas (2023-2025)
Styremedlem, Liv Tonje Løkken (2024-2026)
Styremedlem, Vibeke Langva (2024 - 2026)
Styremedlem, Nilima Malla (2024-2025)
Varamedlem: Erik Stene (2024-2025)
Varamedlem: Mona Bingen (2024-2025)

6.1 Valg av leder

Kandidater:

Daniel Bunzel (Økernveien 210)

Forslag til vedtak: Daniel Bunzel velges som ny styreleder for to år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer - kandidatene som har meldt seg er:

Erik Rundgren, Økernveien 212

Aslak Johansen, Økernveien 208

Nilima Malla (gjenvalg, har vært styremedlem i ett år)

Liv Sand (gjenvalg - for ett år, har vært styremedlem i to år og styreleder i ett år)

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Begge medlemmer - Erik Stene og Mona Bingen - er på valg;

Erik Stene har sagt seg villig til å fortsette.

Andre kandidater:

Felix Anker Klein i 216

6.4 Valg av valgkomite

Vi oppfordrer kandidater til å melde seg. Sittende representant Anne Klewe ønsker ikke å ta gjenvalg etter å ha hatt oppgaven i to år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**791 754**	**615 484**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-103 331	176 271
B. Endring arbeidskapital	**-103 331**	**176 271**
C. Arbeidskapital	**688 423**	**791 754**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 382 628	1 144 810
Kortsiktiggjeld	-694 205	-353 056
C Arbeidskapital	**688 423**	**791 754**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Bjerke Terrasse eierseksjonssameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 449 979	4 132 280	4 371 980	4 732 405
Sum leieinntekt		**4 449 979**	**4 132 280**	**4 371 980**	**4 732 405**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	93 712	134 057	55 000	55 000
Sum annen inntekt		**93 712**	**134 057**	**55 000**	**55 000**
Sum inntekt		**4 543 691**	**4 266 337**	**4 426 980**	**4 787 405**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	16 920	16 920	21 150	21 150
Styrehonorar	3	120 000	120 000	150 000	150 000
Driftskostnad					
Energikostnad		1 212 391	1 344 997	1 500 000	1 430 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	296 697	258 848	244 434	320 500
Kommunale avgifter/renovasjon		813 504	690 971	810 500	900 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	45 945	7 275	15 000	16 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	25 842	34 654	11 000	16 000
Reparasjon og vedlikehold	7	1 207 137	735 750	709 808	2 282 000
Revisjonshonorar		7 603	19 878	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar		119 487	113 365	120 000	125 000
Andre honorar	8	32 958	4 125	7 000	8 000
Kontorkostnad		150	0	4 000	2 000
TV/bredbånd		562 125	560 863	591 500	552 000
Kontingenter og gaver		3 100	3 121	3 800	3 800
Forsikringer		200 906	170 987	201 000	300 360
Andre kostnader	9	12 232	27 468	28 500	38 000
Sum kostnad		**4 676 997**	**4 109 222**	**4 425 692**	**6 172 810**
Driftsresultat		**-133 306**	**157 114**	**1 288**	**-1 385 405**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		29 975	19 157	0	0
Netto finansposter		**-29 975**	**-19 157**	**0**	**0**
Årsresultat		**-103 331**	**176 271**	**1 288**	**-1 385 405**
Overført sameiekapital		-103 331	176 271	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-103 331**	**176 271**	**0**	**0**

Balanse 2024 Bjerke Terrasse eierseksjonssameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		10 215	13 124
Kundefordringer		0	18 431
Andre kortsiktige fordringer		17 349	2 948
Forskuddsbetalte kostnader		416 046	345 997
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		939 018	764 310
Sum omløpsmidler		**1 382 628**	**1 144 810**
SUM EIENDELER		**1 382 628**	**1 144 810**

Balanse 2024 Bjerke Terrasse eierseksjonssameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		688 423	791 754
Sum opptjent egenkapital		**688 423**	**791 754**
Sum egenkapital	**10**	**688 423**	**791 754**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		10 441	0
Leverandørgjeld		130 609	130 191
Annen kortsiktig gjeld		553 155	222 865
Sum kortsiktig gjeld		**694 205**	**353 056**
Sum gjeld		**694 205**	**353 056**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 382 628**	**1 144 810**

Sted:_____ Dato:_____

Liv Sand Styreleder	Vibeke Langva Styremedlem	Nilima Malla Styremedlem
Liv Tonje Løkken Styremedlem	Guri Mugaas Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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

Eiendom:
Sameiet består av 75 seksjoner.
Eiendommer er oppført på g.nr 84, b.nr.187 i Oslo kommune. Eiertomt på 7184 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring NUF, polise nr. SP2270481.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 415 456	2 142 294
3609 Leie parkering	99 875	77 900
3616 Leietillegg varmtvann	1 089 120	1 039 614
3617 Leietillegg heis og renhold	215 145	209 904
3618 Leietillegg strøm	21 350	8 100
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	567 225	520 200
3622 Abonnement callinganlegg	41 808	134 268
Sum	**4 449 979**	**4 132 280**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	93 712	121 224
3999 Andre inntekter	0	12 832
Sum	**93 712**	**134 057**

Konto 3990: Gjelder innbetaling fra eierseksjonene for ladestrøm til el-bil.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	16 920	16 920
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	120 000	120 000
Sum	**136 920**	**136 920**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	67 733	87 747
6340 Heisalarm	70 757	24 065
6360 Annet renhold	0	14 081
6361 Fast renhold	81 589	76 713
6364 Matteleie	14 970	14 260
6390 Andre driftskostnader	0	7 875
6391 Snømåking/strøing/feiing	52 227	17 454
6392 Containerleie/tømming	4 452	10 670
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	4 969	5 983
Sum	**296 697**	**258 848**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar Vedlikehold/DEFA Cloudcharge	38 070	7 275
6450 Leie parkering	7 875	0
Sum	**45 945**	**7 275**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	498
6525 IT utstyr	10 689	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	15 053	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	34 036
6552 Driftsmateriell	100	120
Sum	**25 842**	**34 654**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	353 168	102 364
6602 Vedlikehold VVS	49 791	39 721
6603 Vedlikehold elektro	37 718	123 864
6605 Vedlikehold fellesanlegg	302 100	5 188
6611 Vedlikehold heiser	111 312	85 091
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	66 373	28 735
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	206 175	267 481
6630 Egenandel forsikring	20 000	0
6648 Vedlikehold dører og porter	60 500	83 306
Sum	**1 207 137**	**735 750**

Konto 6601: Gjelder oppmerking, skraping av garasjegolv.
Konto 6602: Gjelder diverse rørleggerarbeide.
Konto 6605: Gjelder utskifting av avfallsbrønner.
Konto 6621: Gjelder porttelefon og service ventilasjonsanlegg.

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 450	4 125
6720 Juridisk honorar	6 508	0
6730 Teknisk honorar	25 000	0
Sum	**32 958**	**4 125**

Konto 6730: Gjelder bistand fra Bygg og Malertjenesten as angående tilstandsvurdering fasader.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	5 990	5 673
7720 Årsmøte	2 000	1 500
7770 Betalingskostnader	1 057	1 073
7771 Andre gebyrer	0	18 300
7772 Omkostninger inkasso	226	0
7773 Omkostninger innkreving	2 720	922
7790 Andre kostnader	240	0
Sum	**12 232**	**27 468**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	791 754	-103 331	688 423
Sum opptjent egenkapital	**791 754**	**-103 331**	**688 423**
Sum egenkapital	**791 754**	**-103 331**	**688 423**

Resultat og balanse med noter for Bjerke Terrasse eierseksjonssameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bjerke Terrasse eierseksjonssameie

Styreleder	Liv Sand (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Guri Mugaas (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Nilima Malla (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Liv Tonje Løkken (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Vibeke Langva (sign.)	25.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Bjerke Terrasse Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjerke Terrasse Eierseksjonssameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo document key: 0UK2I-20KOT-QZLCZ-YH473-S5D10-XQVZ4

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 0UK2I-20KOT-QZLCZ-YH473-S5D10-XQIVZ4

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-02-27 11:29:54 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 0UK2I-20KOT-QZLCZ-YH473-S5D10-XQVZ4

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Bjerke Terrasse eierseksjonssameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Liv Sand
Styremedlem, Liv Tonje Løkken
Styremedlem, Vibeke Langva
Styremedlem, Guri Mugaas
Styremedlem, Nilima Malla
Varamedlem, Mona Bingen
Varamedlem med all tilgang, Erik Arne Stene

Styret i Bjerke Terrasse eierseksjonssameie består av 5 kvinner og ingen menn.

Virksomhetens art

Bjerke Terrasse eierseksjonssameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Bjerke Terrasse eierseksjonssameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 994928678

Bjerke Terrasse eierseksjonssameie består av 75 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Bjerke Terrasse eierseksjonssameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP2270481. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Bjerke Terrasse eierseksjonssameie har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Inngått kontrakt med Norsk Brannvern som utfører årlig befaring i hver seksjon. Første befaring ble gjennomført i november 2024, med oppsamlingsrunde samt utbedring av påpekte mangler i fellesområdene i februar 2025.
- Internkontroller i sameiet i tillegg til løpende oppfølging av punkter for utbedring.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 12 styremøter i 2024. Styret har bestått av fem styremedlemmer samt to varamedlemmer, hvorav det ene har hatt ansvar for el-bil anlegget.

Det har vært avholdt vår og høst dugnad, samt tenning av julegran 1. desember. Det ble dessverre ikke avholdt "gatefest" dette året.

Ventilasjon

Det har vært et problem med trykkfall i 214 som har medført at det ikke har kommet tilstrekkelig varme til aggregatene, med utkobling av ventilasjon ved kaldt vær som konsekvens. I januar 2025 ble det oppdaget en lekkasje i et innvendig rør i 214, som medfører at rør fra tak til 1. etg. må skiftes. Dette vil bli dekket av vår forsikring, men arbeidet vil dessverre påføre endel ulemper for enkelte beboere da reparasjon må foretas fra leilighetene.

Vedlikehold og oppgradering

Alle søppelbrønner ble skiftet ut vår/sommer 2024.

I garasjen under 212/214 er det blitt vasket og påført Epoxy på gulvet. Av forskjellige årsaker tok dette dobbelt så lang tid som først antatt. Midlertidig parkering ble arrangert på grusplassen til Bjerke travbane, i tillegg til utendørs på vår egen tomt. Dessverre er arbeidet ikke tilfredsstillende og styret har reklamert. Skader og mangler vil bli rettet til våren 2025, dessverre med ny stenging av garasjen når arbeidet skal utføres. Vi har holdt tilbake deler av betalingen, men fullt beløp er inkludert i 2024 regnskapet.

Fasade

Vi har fått utarbeidet en tilstandsrapport fra Bygg- og Malermestertjenesten, som har påvist at det er et stort antall skader som trenger å bli reparert snarest mulig samt diverse mindre skader som bør utbedres i løpet av 3 år. Da ingen entreprenører er villig til å gi en fast-pris på et slikt arbeid anså styret at det var nødvendig å få en nøytral rapport med kostnadsanslag for å ha noe å forholde oss til. Se videre egen sak som presenteres på årsmøtet 24. mars 2025.

Økonomi

Sameiets økonomi er tilfredsstillende for normal drift/mindre vedlikehold, dog ligger vi et godt stykke under USBL's anbefalte driftskapital. Kostnader for tjenester vi benytter oss av fortsetter å stige, og styret vurderer fortløpende om det er behov for å øke felleskostnadene. I 2024 har det vært 2 justeringer (1. januar og 1. oktober).

Selvom dette ikke faller innunder "mindre vedlikehold" så har både nye søppelbrønner og nytt dekke i garasjen blitt finansiert gjennom vanlig driftskonto, og har medført et negativt resultat for 2024.

For 2025 har vi budsjettert med et stort underskudd knyttet til reparasjon av fasade, som må dekkes gjennom felles-lån og/eller egeninnbetaling.

TV/Internett

Vår avtale med Telia utløp i 2024, og styret vurderte i løpet av våren tilbud fra alternative leverandører. Vår konklusjon ble at vi foreløpig fortsetter med Telia. Ny avtale er inngått for tre år fra 1. juli 2024.

Ressursgruppe

På sameiemøtet i 2024 uttrykte styret et ønske om det kunne dannes ressursgrupper

som kan bistå styret med f.eks. dugnad og sosiale sammenkomster, og/eller har spesialkompetanse innenfor forskjellige felt som styret kan rådføre seg med ved behov. En "handy-gruppe" ble nedsatt, og de har bl.a. hjulpet til med å organisere dugnader. Dette håper vi kan videreføres, og oppfordrer beboere om å melde sin interesse og kompetansefelt.

Annet

Betydelig arbeid ble nedlagt av styret i forbindelse med å avvise et krav om erstatning fra en beboer på ca kr 175.000. Dette endte til slutt opp i Forliksrådet - som frikjente sameiet fra alt ansvar.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 24.03.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

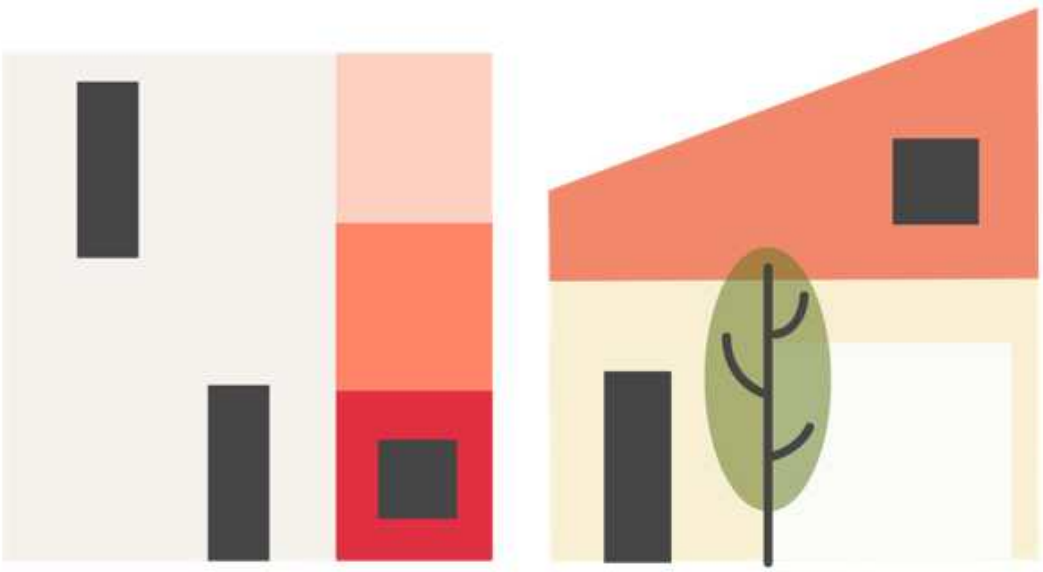
Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



INNKALLING 2026

Bjerke Terrasse eierseksjonssameie

Mandag 23.03.2026 kl. 18:00

Refstad skole

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Bjerke Terrasse eierseksjonssameie

Møtet finner sted mandag 23.03.2026 kl. 18:00 - Refstad skole

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Bjerke Terrasse eierseksjonssameie det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Kostnadsfordeling ventilasjonsanlegg

5.2 Kameraovervåkning i parkeringsgarasje 212/ 214 og 216/ 218

5.3 Justering av husordensregler

5.4 Hage og forskjønnelsesløft

5.5 Merker på vegger og tak i oppgang 216

5.6 Parkeringsplassen-mulig å hindre mer av uønsket trafikk?

5.7 Orienteringssak fasaderehabilitering 2026

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.
Økt med NOK 20.000,- fra i fjor.
Økningen deles mellom 4 styremedlemmer.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på NOK 170.000,- godkjennes.

Styrets innstilling: Vedtas.

5. Andre saker

5.1 Kostnadsfordeling ventilasjonsanlegg

Endring av vedtekter.

Styret har ikke kontroll over når og hvordan ventilasjonsanleggene i byhusene blir brukt og vedlikeholdt. Selv om byhusene har betalt for vedlikehold av ventilasjonsanlegg i blokkene i alle år, har byhusene bekostet vedlikehold av sine respektive anlegg selv.

Styret ser viktigheten av å formalisere ansvarsfordelingen og kommer derfor med følgende forslag:

Eksisterende ordlyd:

§ 3

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene løper fra overtagelsesdato. Alle fellesutgifter som vann- og avløps-utgifter, avfallshåndtering, huseierforsikring, fellesstrøm, snørydding, vedlikehold av fellesarealer, bygninger, teknisk anlegg og installasjoner m.v. fordeles i henhold til sameiebrøken.

Byhusene, seksjon 68 tom seksjon 75 skal likevel ikke dekke kostnader til knyttet til drift og vedlikehold og fornyelse av heisanlegg og kostnader knyttet til trappevask og matteleie i blokkene.

Foreslått ny ordlyd:

§ 3

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene løper fra overtagelsesdato. Alle fellesutgifter som vann- og avløpsutgifter, avfallshåndtering, huseierforsikring, fellesstrøm, snørydding, vedlikehold av fellesarealer, bygninger, teknisk anlegg og installasjoner m.v. fordeles i henhold til sameiebrøken.

Byhusene, seksjon 68 tom. seksjon 75 skal likevel ikke dekke kostnader tilknyttet til drift og vedlikehold og fornyelse av heisanlegg, ventilasjonsanlegg og kostnader knyttet til trappevask og matteleie i blokkene.

Hver seksjonseier i seksjon 68 tom. seksjon 75 står for vedlikeholdskostnader og evtl. utskiftningskostnad av eget ventilasjonsanlegg selv.

Flertallskrav: 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Ny ordlyd vedtas

Styrets innstilling: Vedtas.

5.2 Kameraovervåkning i parkeringsgarasje 212/ 214 og 216/ 218

Datatilsynet sier følgende om kameraovervåkning i sameier:

"Borettslag, sameier og andre boligselskap

I et borettslag, boligsameie eller andre boligselskap skal all form for kameraovervåking av fellesområder (i tillegg til å oppfylle kravene i personvernforordningen) være forankret i et **ønske blant beboerne**, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har **to tredjedels flertall** blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen **vedtektsfestes**. **Dette innebærer at saken legges frem på** et allmøte, **en generalforsamling** eller lignende, og at vanlige vedtektsbestemmelser gjelder. Det er ikke tilstrekkelig at et flertall i styret er for overvåkingen.

Overvåking for å avklare etterlevelse av husordensregler, god kildesortering eller andre mindre tungtveiende formål, er ikke tillatt."

Styret foreslår derfor å vedtektsfeste kameraovervåkning i parkeringsgarasje 212/ 214 og 216/ 218.
På bakgrunn av gjentatte innbrudd med skade på eiendom og infrastruktur. Tiltaket skal både kunne brukes til oppklaring av framtidige hendelser og virke avskrekkende for den som har tenkt å utøve innbrudd og/ eller skadeverk. Vedtektene justeres som følger - ny paragraf opprettes:

"§24
Kameraovervåkning i sameiet
Sameiet overvåker parkeringsgarasje 212/ 214 og 216/ 218 ved hjelp av kamera for å forebygge innbrudd og skade på eiendom og infrastruktur. "

Flertallskrav: 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Forslag vedtatt

Styrets innstilling: Vedtas.

5.3 Justering av husordensregler

Fyll inn ny overskrift, beskrivelse og forslag til vedtak.

Dersom styret ikke skal registrere noen saker kan saken slettes.

Flertallskrav: 2/3 flertall / Enstemmig **(fylles inn kun dersom flertallskrav avviker fra "alminnelig flertall")**

Forslag til vedtak: Fyll inn *forslagsstillers* forslag til vedtak

5.4 Hage og forskjønnelsesløft

Hei

I fjor kom jeg og Erik Rundgren i gang med å gjøre enkelt vedlikehold på benker og bord - som har ledet til økt levetid og sparing av kostnader. Dette var hyggelig arbeid, og godt miljøet og naboskapet.

Ønsker å vurdere ytterligere forskjønnelse av enkelte områder i sameiet. Vi har et slitt gjerde langs Økernveien. Jeg mener at vedlikehold av dette er bortkastet, og at vi heller burde sette opp hekk - lik den som byhusene har. Dette vil gjøre eiendommen mer privat og trivelig, samt redusere støy og støvplage.

Arbeidet gjør vi selv - penger tas fra kassen. Tenker også at det vil være hyggelig å plante frukttrær i sentralområdet, når dette per i dag er brakk.

Vi kunne trengt en gartnergruppe og jeg vil gjerne delta i denne.

Forslag til vedtak: Vedta å sette opp hekk for gjerde og opprette gartnergruppe som lager en langsiktig plan for oppgradering av grøntarealer.

Styrets innstilling: Styret har ikke kapasitet til å drifte denne saken nå. En arbeidsgruppe utenom styret kan utarbeide et konkret forslag som så presenteres styret.

5.5 Merker på vegger og tak i oppgang 216

Det er stygge merker etter de gamle lampene i oppgangen. Vi ønsker at merkene i tak og på veggene i trappeoppgangen rettes opp.

Forslag til vedtak: Styret bevilger penger og oversetter oppussing av tak og vegger i trappeoppgangene.

Styrets innstilling: Det startes med å vaske vegger og tak på dugnad.

5.6 Parkeringsplassen-mulig å hindre mer av uønsket trafikk?

Parkeringsplassen vår benyttes mye til annet enn besøk i sameiet. Dette gjelder foreldre som bruker det som snuplass for å levere og hente barn som skal på skolen på morgen og ettermiddag. I tillegg til dette er det en del trafikk på natten der flere biler møtes på parkeringsplassen. Usikker på hva som foregår, men ut fra slik det høres ut er det ikke noe vi ønsker at vår parkeringsplass skal benyttes til.

Jeg lurer derfor på om det er noen tiltak vi kan gjøre for å hindre uønsket trafikk på parkeringsplassen?

Forslag til vedtak: Det utredes mulige tiltak for å gjøre parkeringsplassen avstengt for uønsket trafikk både på dagtid og kveldstid.

Styrets innstilling: Styret har i dialog med P-Service blitt enig om hyppigere tilstedeværelse v/ P-Service i gitte tidsperioder der vi vet at det er mye uønsket trafikk. Styret har også fått et direkte telefonnummer til P-Service ved konkrete hendelser der de kan møte opp raskt. I tillegg har vi vært i kontakt med skolen både på mail og telefon. Vi ser an om disse tiltakene utgjør en forskjell ila. 2026.

5.7 Orienteringssak fasaderehabilitering 2026

Fasaderehabilitering
Styret viser til tidligere informasjon om påkrevet fasaderehabilitering.

Dette arbeidet ble startet i 2025. Som informert var det i fjor knyttet usikkerhet til utvikling i tilstanden av fasadene gjennom høsten 2025, vinteren 2025/ 2026 og videre.

Dessverre viser det seg at vi blir nødt til å rehabilitere raskere enn først antatt:

Blokk 212

Høsten 2025 viste det seg at det har vært stor vanninntrengning rundt og over inngangspartiet og at skadene på denne blokken forverrer seg og krever tiltak.

Byhusene

Ett av byhusene opplevde en større vanninntrengning som førte til både inn- og utvendige skader sent på høsten 2025. Samme konstruksjon og utforming er brukt på alle byhus. Det ble tydelig at tilstanden til fasadene på byhusene forverret seg raskt og at en varig sikring ville kreve rehabilitering av alle byhus.

Planen for 2026

Styret har derfor besluttet å rehabilitere følgende fasader i 2026:

- Balkongsiden 216/ 218 samt gjenstående kortside (ferdig ca. slutten av juni) (allerede planlagt 2025)
- Hele 212 (ferdig ca. slutten av juni)
- Alle byhus (ferdig ca. slutten av oktober)

Kostnad for 2026

Kostnaden fra entreprenør inkludert byggeledelse anslås til NOK 14.400.000,- inkl. mva.

Det er alltid noe usikkerhet knyttet til den type prosjekter, der man ikke kjenner til tilstanden før man begynner å rive. Vi har imidlertid lært av prosjektet gjennomført i 2025 og priset inn både bruk av presenning på hele stillaset, bedre løsninger på beslag og vannbrett, isolasjon og gipsplater fra start og håper at estimatet ligger tett opp mot den faktiske kostnaden.

Styret velger allikevel å kalle inn ekstra midler også i år på NOK 1.600.000,- inkl. mva.

Totalbeløp

Den totale kostnaden for fasaderehabliteringen i 2026 vil beløpe seg til

NOK 16.000.000,- inkl. mva.

Totaloversikt per år

Faktisk 2025
Faktisk brukt i 2025 er NOK 5.948.637,50 inkl. mva.
I tillegg ble det hentet inn NOK 1.000.000,- til diverse vedlikehold.

Estimat 2026
NOK 16.000.000,- inkl. mva.

Estimat 2027

Ca. NOK 3.500.000,- inkl. mva. med forbehold om prisstigning.
Inkluderer blokk 214 - begge kortsider (nordøst og sørvest) samt langsiden mot nordvest. Da vil alle fasader i sameiet være rehabilitert.

Vurdering av vår rettslige posisjon v/ advokat Johannes Kleppe

Advokat Johannes Kleppe i Advokatfirmaet Lippestad AS vurderer sameiets sjanser for å vinne fram med en rettslig klage mot utbygger Bunde Bygg AS til ca. 10 - 20%, basert på at forholdene kan være foreldet og ute på garantitiden. Svar fra Bunde Bygg AS på et innledende brev og påfølgende dialog på e-post, er blankt avslag der de avviser ethvert ansvar.
Et naturlig neste steg vil være en rettslig prosess, men dette vil være tidkrevende, kostbart og vil etter Kleppes vurdering sannsynligvis ikke ende i vår favør.

Kapitalinnkalling

Som i 2025 vil hver seksjonseier ha mulighet til å velge mellom å betale inn sin andel kontant eller å være med på et sameielån.

Vedlagt oversikt over hva dette koster for den enkelte seksjon.

For å vite hvor stort lån sameiet skal ta opp, ønsker vi tilbakemelding fra dere, om dere vil betale:
1. kontant eller
2. være med på sameielån

=> Svar på e-post med din adresse og seksjonsnummer til bjerketerrassesameie@gmail.com innen tirsdag, 24.03.2026.

USBL vil følge opp med informasjon om hvordan kostnadsbildet (avdrag og renter) vil se ut for den enkelte seksjon ved deltagelse på felleslån.

Forslag til vedtak: Tas til etterretning.

Styrets innstilling: Tas til etterretning.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Daniel Bunzel, Valgt fra 24.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Erik Einar Rundgren, Valgt fra 24.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Liv Tonje Løkken, Valgt fra 18.03.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Vibeke Langva, Valgt fra 18.03.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Liv Sand, Valgt fra 24.03.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Felix Anker Klein, Valgt fra 24.03.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem med all tilgang, Erik Arne Stene, Valgt fra 24.03.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av medlemmer til styret

På valg:

Styremedlem, Liv Tonje Løkken, Valgt fra 18.03.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Vibeke Langva, Valgt fra 18.03.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Liv Sand, Valgt fra 24.03.2025, Valgt for 1 år

Forslag til vedtak: Valg:

Styremedlem, Liv Sand, velges for 1 år
Styremedlem, Per Einar Bækkelund, velges for 2 år
Styremedlem, Harald Oppshaug Bakke, velges for 2 år

Styrets innstilling: Velges.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Valg:
Varamedlem, Felix Anker Klein, Valgt fra 24.03.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem med all tilgang, Erik Arne Stene, Valgt fra 24.03.2025, Valgt for 1 år

6.3 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**688 423**	**791 754**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-1 564 890	-103 331
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	2 812 294	0
B. Endring arbeidskapital	**1 247 404**	**-103 331**
C. Arbeidskapital	**1 935 827**	**688 423**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	3 385 151	1 382 628
Kortsiktiggjeld	-1 449 324	-694 205
C Arbeidskapital	**1 935 827**	**688 423**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Bjerke Terrasse eierseksjonssameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	8 955 417	4 449 979	4 732 405	4 849 414
Sum leieinntekt		**8 955 417**	**4 449 979**	**4 732 405**	**4 849 414**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	101 678	93 712	55 000	90 000
Sum annen inntekt		**101 678**	**93 712**	**55 000**	**90 000**
Sum inntekt		**9 057 095**	**4 543 691**	**4 787 405**	**4 939 414**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	21 150	16 920	21 150	23 970
Styrehonorar	3	150 000	120 000	150 000	170 000
Driftskostnad					
Energikostnad		1 135 744	1 212 391	1 430 000	1 055 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	251 605	296 697	320 500	322 000
Kommunale avgifter/renovasjon		818 281	813 504	900 000	985 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	51 326	45 945	16 000	47 250
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	13 087	25 842	16 000	11 000
Reparasjon og vedlikehold	7	7 187 147	1 207 137	2 282 000	859 000
Revisjonshonorar		8 299	7 603	8 000	9 000
Forretningsførerhonorar		124 147	119 487	125 000	131 000
Andre honorar	8	13 625	32 958	8 000	15 000
Kontorkostnad		0	150	2 000	0
TV/bredbånd		556 501	562 125	552 000	570 000
Kontingenter og gaver		3 200	3 100	3 800	4 000
Forsikringer		300 356	200 906	300 360	358 929
Andre kostnader	9	12 635	12 232	38 000	49 744
Sum kostnad		**10 647 104**	**4 676 997**	**6 172 810**	**4 610 893**
Driftsresultat		**-1 590 009**	**-133 306**	**-1 385 405**	**328 521**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		78 692	29 975	0	0
Rentekostnad		53 573	0	0	179 649
Netto finansposter		**-25 119**	**-29 975**	**0**	**179 649**
Årsresultat		**-1 564 890**	**-103 331**	**-1 385 405**	**148 872**
Overført sameiekapital		-1 564 890	-103 331	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-1 564 890**	**-103 331**	**0**	**0**

Balanse 2025 Bjerke Terrasse eierseksjonssameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		17 047	10 215
Andre kortsiktige fordringer		6 901	17 349
Forskuddsbetalte kostnader		445 939	416 046
Innestående konsernkonto og bank		2 915 263	939 018
Sum omløpsmidler		**3 385 151**	**1 382 628**
SUM EIENDELER		**3 385 151**	**1 382 628**

Balanse 2025 Bjerke Terrasse eierseksjonssameie

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-876 467	688 423
Sum opptjent egenkapital		**-876 467**	**688 423**
Sum egenkapital	**10**	**-876 467**	**688 423**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	2 812 294	0
Sum langsiktig gjeld		**2 812 294**	**0**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		6 901	10 441
Leverandørgjeld		1 256 445	130 609
Påløpne renter		994	0
Annen kortsiktig gjeld		184 984	553 155
Sum kortsiktig gjeld		**1 449 324**	**694 205**
Sum gjeld		**4 261 617**	**694 205**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 385 151**	**1 382 628**

Sted:_____ Dato:_____

Daniel Bunzel
Styreleder

Liv Tonje Løkken
Styremedlem

Liv Sand
Styremedlem

Erik Einar Rundgren
Styremedlem

Vibeke Langva
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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.

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Eiendom:
Sameiet består av 75 seksjoner.
Eiendommer er oppført på g.nr 84, b.nr.187 i Oslo kommune. Eiertomt på 7184 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring NUF, polise nr. SP2270481.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 592 216	2 415 456
3609 Leie parkering	100 500	99 875
3610 Sameieinnbetalinger	4 179 756	0
3616 Leietillegg varmtvann	1 197 960	1 089 120
3617 Leietillegg heis og renhold	230 868	215 145
3618 Leietillegg strøm	26 413	21 350
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	543 600	567 225
3622 Abonnement callinganlegg	41 808	41 808
3650 Innkrevde felleskostn. renter	30 103	0
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	12 193	0
Sum	**8 955 417**	**4 449 979**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	101 678	93 712
Sum	**101 678**	**93 712**

Konto 3990: Gjelder innbetaling fra eierseksjonene for ladestrøm til el-bil.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	21 150	16 920
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	150 000	120 000
Sum	**171 150**	**136 920**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	65 846	67 733
6340 Heisalarm	0	70 757
6360 Annet renhold	37 763	0
6361 Fast renhold	85 358	81 589
6364 Matteleie	16 380	14 970
6391 Snømåking/strøing/feiing	41 250	52 227
6392 Containerleie/tømming	4 085	4 452
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	924	4 969
Sum	**251 605**	**296 697**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar Vedlikehold/HMS/CloudCharge AB	43 451	38 070
6450 Leie parkering	7 875	7 875
Sum	**51 326**	**45 945**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	5 138	0
6525 IT utstyr	0	10 689
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	4 360	15 053
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	3 061	0
6552 Driftsmateriell	529	100
Sum	**13 087**	**25 842**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	18 445	353 168
6602 Vedlikehold VVS	215 779	49 791
6603 Vedlikehold elektro	195 326	37 718
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	302 100
6610 Andre vaktmestertjenester	4 131	0
6611 Vedlikehold heiser	216 207	111 312
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	5 525	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	124 057	66 373
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	42 724	206 175
6630 Egenandel forsikring	42 000	20 000
6641 Malerarbeider	1 305	0
6642 Fasaderehabilitering	5 877 138	0
6648 Vedlikehold dører og porter	100 379	60 500
6663 Vedlikehold ventilasjon	344 133	0
Sum	**7 187 147**	**1 207 137**

Konto 6601: Gjelder fjerning av mose, ny sluk og lufteventiler på tak.
Konto 6602: Gjelder bla. rens av avløp, montering av delstrømsfilter, vakuumutlufter og lekkasje i garasje.
Konto 6603: Gjelder bla belysning og fordelingstavler.
Konto 6621: Gjelder porttelefon.

Note 8 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	10 500	1 450
6720 Juridisk honorar	3 125	6 508
6730 Teknisk honorar	0	25 000
Sum	**13 625**	**32 958**

Konto 6720: Gjelder juridisk bistand fra Advokatfirma Lippestad AS.

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	903	5 990
7719 Møter, div. styret	5 655	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 000	2 000
7770 Betalingskostnader	1 322	1 057
7772 Omkostninger inkasso	0	226
7773 Omkostninger innkreving	2 755	2 720
7790 Andre kostnader	0	240
Sum	**12 635**	**12 232**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	688 423	-1 564 890	-876 467
Sum opptjent egenkapital	**688 423**	**-1 564 890**	**-876 467**
Sum egenkapital	**688 423**	**-1 564 890**	**-876 467**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Fasaderehabilitering og nødvendig vedlikehold
Lånenummer:	**15161127938**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2025
Rentesats:	6.45 %
Beregnet innfridd:	30.09.2045
Opprinnelig lånebeløp:	2 830 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	17 706
Opptak i perioden:	2 830 000
Lånesaldo 31.12:	**2 812 294**
Saldo 5 år frem i tid:	2 394 607

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15161127938	3	151 432	454 296
	2	128 596	257 192
	1	122 587	122 587
	3	100 954	302 862
	5	97 349	486 745
	2	78 119	156 238
	2	76 917	153 834
	2	67 303	134 606
	8	57 688	461 504
	5	56 486	282 430

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Bjerke Terrasse eierseksjonssameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bjerke Terrasse eierseksjonssameie

Styreleder	Daniel Bunzel (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Liv Sand (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Liv Tonje Løkken (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Vibeke Langva (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Erik Einar Rundgren (sign.)	23.02.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Bjerke Terrasse Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: XEAEH-2E6RI-0CWIC-J9Q6H-5AO19-7M8AI

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XEAEH-2E6RI-0CWIC-J9Q6H-5AO19-7M8AI

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2026-03-02 16:09:54 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: XEAEH-2E6RI-0CWIC-J9Q6H-5AO19-7M8AI

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

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

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

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

Årsmelding 2025 - Bjerke Terrasse eierseksjonssameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Daniel Bunzel
Styremedlem, Erik Einar Rundgren
Styremedlem, Liv Tonje Løkken
Styremedlem, Vibeke Langva
Styremedlem, Liv Sand
Varamedlem, Felix Anker Klein
Varamedlem med all tilgang, Erik Arne Stene

Styret i Bjerke Terrasse eierseksjonssameie består av 3 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Bjerke Terrasse eierseksjonssameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Bjerke Terrasse eierseksjonssameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 994928678

Bjerke Terrasse eierseksjonssameie består av 75 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Bjerke Terrasse eierseksjonssameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP2270481. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Bjerke Terrasse eierseksjonssameie har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Tiltak: Internkontroll elektisk anlegg fellesareal i regi av Inspect AS desember 2025, utbedring mars 2026
- Tiltak: Sjekk av branntekniske innredninger i regi av Norsk Brannvern AS desember 2025
- Tiltak: Service på branntavle for å få bort feilmeldinger; 0 feil per mars 2026
- Tiltak: HMS-runde februar og oktober 2025
- Bytte av koder på fjernkontroll til garasjeporten i 214 pga. tyveri av 1 fjernkontroll; i regi av Industriporter AS desember 2025

Styrets arbeid

Styrets arbeid 2025, Bjerke Terrasse eierseksjonssameie

Styret har siden årsmøtet i fjor bestått av Styreleder, Daniel Bunzel, styremedlemmer, Liv Sand, Vibeke Langva, Liv Tonje Løkken, Erik Einar Rundgren og varamedlemmer Felix Anker Klein og Erik Arne Stene. Det har vært tradisjon for at styreleder samt styremedlemmer stort sett møter på alle styremøter, og at alle har tildelte arbeidsoppgaver og ansvarsområder. På den måten sikres god kontinuitet og fordeling av arbeidsoppgavene.

Generelt
Det har blitt avholdt 21 styremøter i 2025. Utover styremøtene har vi utstrakt kontakt både fysisk, på telefon, Messenger og e-post. Kommunikasjon opp mot eiere og andre beboere skjer i all hovedsak via Bonabo eller e-post. Styret opplever at denne kommunikasjonen fungerer godt, bortsett fra individuelle meldinger til enkelte beboere der varslingen via Bonabo eller e-post ikke ser ut til å fungere like tilfredsstillende. Her har styret oppfordret til å ha e-postadresser oppdatert, akseptere elektronisk kommunikasjon via Bonabo og følge godt med på den elektroniske kommunikasjonen.

Økonomi
Sameiets økonomi er noe bedre enn i starten av 2025, basert på at det ble utløst en kapitalinnkalling på NOK 1.000.000,- til diverse vedlikehold. Allikevel er kapitalen ikke mer enn hva et sameie bør ha som minimum. Ca. NOK 500.000,- av egenkapitalen står på en høyrentekonto som genererer renteinntekter som kommer felleskapet til gode. På sikt bør det være et klart mål å styrke egenkapitalen i sameiet.

Fasaderehabilitering 2025
Sameiet har opplevd store utfordringer med sprekker, hull og diverse typer skader på fasadene i sameiet som består av murpuss. 2024/ 2025 ble det vurdert en del entreprenører som kunne rehabilitere skadene. Pga. usikkerhet rundt nøyaktig omfang og totalkostnad på prosjektet bestemte styret seg våren 2025 for å engasjere en murmester/ takstmann for å få en takstrapport og få oversikt over omfanget og kostnadsbildet. Murmester Narve Helle med lang erfaring og fartstid i bransjen ble valgt. Etter befaringen ble det klart at blokkene 216/ 218 og inngangsiden på 214 var i verst forfatning og måtte rehabiliteres så raskt som mulig. Etter en grundig avveing besluttet styret å utløse en kapitalinnkalling der seksjonseierne kunne velge mellom en privat innbetaling eller et sameielån. Høsten 2025 ble det kalt inn NOK 6.000.000,- til fasaderehabilitering pluss NOK 1.000.000,- til diverse vedlikehold da det var klart at fjernvarmeanlegget, ventilasjonsanlegget, gulv i fellesarealer og diverse elektriske installasjoner trengte vedlikehold som kom til å koste mer penger enn hva sameiet hadde i egenkapital. Videre kunne den ekstra kapitalen fungere som en buffer, skulle det vise seg at fasaderehabiliteringen kom til å bli dyrere enn antatt pga. uforutsette forhold. Selve rehabiliteringen gikk finansielt som budsjettert, til tross for ekstra kostnader til presenning på stillas som følge av kraftig uvær oktober 2025, og skader der deler av veggene ble våte og entreprenørens forsikringen måtte kartlegge og reparere skader i flere seksjoner, samt behov for noe oppvarming de siste ukene inn mot jul. Stillasleverandøren kom i skade for å bore gjennom veggen flere steder da stillasets festepunkter skulle forsterkes etter uværet, noe som førte til at noen leiligheter hadde behov for rehabilitering av vegger og skap. Fasaderehabiliteringen ble avsluttet ca. 1 uke før julen 2025. Noen utbedringer, slik som visuelt flekkete partier skal pusses på nytt våren 2026. Her har sameiet holdt igjen penger fra sluttfakturaen for 2025 inntil dette er utbedret.

Juridisk vurdering av saken
For å avklare den juridiske siden av skadene og rotårsaken ble det engasjert advokat Johannes Kleppe i Advokatfirmaet Lippestad. Han vurderer sameiets sjanse på 10 - 20% for å vinne frem i en rettsak mot utbygger Bunde Bygg, med risiko for en tidkrevende prosess og advokat- og prosesskostnader som i verste fall vil kunne bety finansiell konkurs for sameiet. Dette er basert på at både den relative og den absolutte reklamasjonstiden kan anses som foreldet.

Ventilasjonsanlegg
Ventilasjonsaggregatene i 212, 216 og 218 har til tider vært ustabile i drift og ventilasjonsfirmaet og rørlegger har blitt rekvirert flere ganger for å finne årsaken og løse problemet. Dette vil følges opp videre i 2026.
Ventilasjonsanleggene i byhusene har aldri blitt vedlikeholdt av sameiet og seksjonseierne har stått for filterbytte og vedlikehold selv i alle år. Dette til tross for at byhusene har via felleskostnader betalt for vedlikehold av ventilasjonsanleggene i blokkende. Sameiet har ikke kontroll på hvor ofte eller nøye filterbytte og vedlikehold av aggregatene har blitt utført i byhusene, så styret ser det som en klart best løsning at ansvaret for vedlikehold og bekostning av et evtl. bytte av ventilasjonsaggregatene påfaller seksjonseieren selv.
Ventilasjonsanlegget i hele sameiet ble renset for å bedre inneklima, øke effektiviteten og unngå skadedyr.

Fjernvarme
Styret så viktigheten med et godt fungerende og vedlikeholdt fjernvarmesystem, så høsten 2025 ble det installert en magnetittrenser i fjernvarmesentralen for å fjerne rustpartikler fra systemet. Dette vil kunne forbedre effekten med 25 - 30% på sikt og redusere tette ventiler i radiatorer i sameiet. Styret ser dog at flere stigerør kan være rustne, så kartlegging og evtl. utskiftning av disse vil kunne bli aktuelt i årene som kommer for å unngå at nye rustpartikler og evtl. rørbrudd oppstår. Automatisk påfyll av vann i kretsløpet vurderes fortløpende.
Høsten 2025 inngikk sameiet en avtale på Norgespris for fjernvarmen i sameiet for å spare kostnader.

Elektrisk anlegg
Styret ble klar over at det ikke var gjennomført en internkontroll av det elektiske anlegget i sameiet, enten på mange år eller aldri i dets levetid. Høsten 2025 ble det derfor engasjert en eltakstmann fra Inspect AS, for å gjennomføre en internkontroll av alle elektriske installasjoner i fellesarealene i sameiet. Dette resulterte i 41 avvik som bør lukkes snarest, pluss ca. like mange som kan lukkes på sikt. Sameiet har lagt en plan for lukking av de 41 som bør lukkes snarest i samarbeid med den faste elektrikeren vår, Danor Elektro AS.
Utskiftning av gamle lamper i fellesarealet i 216 er blitt utført slik at anlegget er oppgradert til sensorstyrte led-pærer. På sikt bør dette også gjøres i 212 og 214.
Høsten 2025 inngikk sameiet en avtale på Norgespris for strømmen i sameiet for å spare kostnader.

Utebelysning
Utebelysningen i fellesareal ble reparert. Her vil det bli nødvendig å bytte pullerter etter hvert da festene og selve pullerten i de fleste tilfellene er nokså slitt og utsatt for biler som kjører bort i disse.

Gulv i garasjen 214
Styret ga i 2024 oppdraget for å male garasjegulvet i 214 med epoxymaling til Ren Service AS. Oppdraget ble ikke utført tilfredsstillende, og selv etter 2 runder med utbedringer flasser malingen av etter kort tid. Sameiet har holdt igjen penger fra sluttfakturaen og følger opp leverandøren våren 2026 når det er mindre fuktighet på veiene og i luften og resultatet og/ eller mangler er lettere å se.

Garasje
Garasjeportene i både 214 og 216 ble vedlikholdt, ødelagte deler byttet og 214 ble permanent koblet til strøm for å unngå dyrt bytte av batterier på årlig basis.

Elbilladere
Elbilladerne har til tider hatt driftsforstyrrelser på grunn av overbelastning under nødstrømlading. Effekten er satt for høyt av leverandøren og fører til overbelastning når internettet ikke fungerer. Vanskelig kommunikasjon og fraværende oppfølging fra Cloudcharge sin side har ført til flere dager med driftsstans.

Bevar HMS
Styret innførte bruken av HMS-systemet HMS Bevar sommeren 2025. Systemet er tatt i

bruk, men må tilpasses noe mer for å fungere optimalt.

Vedlikeholdsspyling
Avløpsrør som tettes pga. matrester som kastes i sluk. Disse bør vedlikeholdsspyles hver annet år for å unngå at vannet slår tilbake i de nederste leilighetene.

Heis
Bytte av slitedeler i heisene og heisstopp er noe styret opplever jevnlig. Økt renhold i dørskinner og tidlig bytte av slitedeler utføres for å unngå stans og dyre utrykninger.

Trær fjernet
Trær på travbanens eiendom som hang inn på vår tomt og ført til grønske på fasader og tak ble fjernet av travbanens driftsselskap.

Det ble et år med høy aktivitet og store utgifter til rehabilitering av fasader, men styret er trygg på at resultatet kommer til å stå seg godt over tid.

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.03.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 23.03.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift



INNKALLING 2025

Bjerke Terrasse eierseksjonssameie

Mandag 16.06.2025 kl. 08:00
Digitalt via Bonabo på usbl.no

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Bjerke Terrasse eierseksjonssameie

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Bjerke Terrasse eierseksjonssameie

Tidspunkt for digitalt møte: 16.06. kl. 08.00 - 22.06. kl. 23:00.
Sted: Digitalt via Bonabo på usbl.no

Beboermøte: 17.06 kl 18.00 - 19:30.
Sted: Utendørs utenfor 214 og på Teams:

https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_NjgyOWZmZDQtZWFmNS00ODNhLWIwODItMDcyMjk5YjI3NjRm%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%22d02b4c26-5109-47e0-8712-0e19a90257d6%22%2c%22Oid%22%3a%2208b6f205-277c-4ad1-bb87-57b1a97a28c6%22%7d

Rekkefølgen er altså som følgende:

Mandag 16.06. kl. 08 gjøres sakspapirene gjøres tilgjengelig og eierne kan sende inn spørsmål digitalt
Tirsdag 17.06. kl. 18.00 - 19.30 blir det et beboermøte der styret informerer om fasadesaken, status, nødvendige arbeider som bør utføres i løpet av 2025 og senere år, samt hva dette koster sameiet/ den enkelte eier. Murmester Narve Helle er tilstede og svarer på spørsmål.
Beboermøtet foregår live utenfor 214 og på Teams for de som ikke kan være der fysisk.
Onsdag 18.06. kl. 12.01 åpnes avstemningen som forblir åpent fram til den stenges søndag 22.06. kl. 23.00

På den måten håper styret at flest mulig får deltatt og brukt stemmen sin.

Høringsperiode: 16.06.2025 08:00 - 18.06.2025 10:00
Stemmeperiode: 18.06.2025 12:01 - 22.06.2025 23:00

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Fasade

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

2. Fasade

Tilstanden til fasadene i Bjerke Terrasse eierseksjonssameiet har blitt diskutert på årsmøtet tidligere i 2025.

Fasadene bærer preg av sprekker og hull i murpuss i varierende grad. Siden det var sprikende informasjon uten godt funderte kostnadsestimater i tidligere innhentede tilbud om fasadenes tilstand engasjerte styret murmester Narve Helle for utarbeidelse av en komplett tilstandsrapport med alvorlighetsgrad og kostnadsestimat. Se rapport vedlagt.

UMIDDELBART OPPUSSINGBEHOV I 2025 OG ANSLÅTT KOSTNAD
Kortfattet er det følgende fasader som ifølge rapporten bør utbedres i løpet av 2025: -216 fasaden mot nordøst ved inngangspartiene -218 fasaden mot nordøst ved inngangspartiene samt fasaden mot sørøst over garasjeinnkjøringen -214 fasaden mot sørøst ved inngangspartiet Disse 3 akutt nødvendige utbedringer er av murmester Narve Helle taksert til å koste NOK 5.200.000,- 6.000.000,- inkl. mva.

OPPUSSINGSBEHOV ETTER 2025
Videre anbefaler Narve Helle å rehabilitere fasaden mot sørvest i 216 og 218 i 2026, da det her er skader som vil utvikle seg i løpet av relativt kort tid. Kostnaden på rehabilitering av dette anslås å ligge på ca. NOK 4.000.000,-. Narve Helle anbefaler samtidig en kort, årlig befaring for å ha kontroll på skadeutviklingen på alle fasader, her særlig byhusene. Byhusene vil på sikt måtte rehabiliteres, det er dog usikkert hvor raskt skadene utvikler seg på byhusene. En befaring våren 2026 vil vise om det er tilstrekkelig med enkelte utbedringer på utsatte steder, eller om det trengs en full rehabiliterig. NB: Her kan det komme ytterligere, høye kostnader i mangemillioners-klassen. Narve Helle mener at noen av fasadene, her særlig fasader i lavblokkene som vender mot sørvest, vil kunne stå i flere år framover før de har behov for rehabilitering.

KONKLUSJON FRA STYRET
Styret ser det som absolutt nødvendig å rehabilitere fasadene som ifølge rapporten har akutt behov for vedlikehold, for å ta vare på bygningsmassen i sameiet og unngå problemer med kondens, råte og vanninntrenging. Økonomien i sameiet er dessverre ikke god nok til å kunne dekke den type kostnader som beskrevet over, så sameiet er nødt til å ta opp lån for å dekke 100% av kostandene forbundet med fasaderehabiliteringen.

LÅNEBEHOV OG FORDELING

2025
Behovet for et lån for 2025 er estimert til NOK 6.000.000,- totalt; styret anser det som nødvendig å legge på 10% som sikkerhet for uforutsette kostnader, altså totalt NOK 6.600.000,-. Se Sameiebrøk vedlagt for estimerte kostnader for hver seksjon.

2026
Behovet for et lån for 2026 (som vi vet om per 10.06.2025) er på NOK 4.000.000,- totalt; styret anser det som nødvendig å legge på 10% som sikkerhet for uforutsette kostnader, altså NOK 4.400.000,-. Det tas forbehold om at det ved en befaring våren/ sommeren 2026 finnes ytterligere skader som bør prioriteres, her særlig byhusene.

Se Sameiebrøk vedlagt for estimerte kostnader for hver seksjon.

2027++
Behovet for et lån for 2027 og utover er nokså uvisst per nå.
Det blir mest sannsynlig en kort årlig befaring framover for å få en oppdatert status på fasadenes tilstand. Vi må ta ytterligere behov for rehabilitering av fasadene etterhvert som nødvendigheten melder seg, her særlig byhusene.

Totalt må sameiet altså regne med kostnader på minimum NOK 11.000.000,- for 2025 og 2026 for fasadene. Det er mulig at summen kan bli lavere eller høyere enn dette, det avhenger av tilbudene som vi får av entreprenørene i disse dager, samt skader som evtl. er forverret ved sjekk i 2026.

HVA BETYR DETTE FOR DEN ENKELTE? LEGALPANT
Vi har ikke alle detaljer for lånet avklart per 10.06., men vedlagt finner dere et sameiebrøk som viser ca. kostnad ved et lån på NOK 12.000.000,- med en nedbetalingstid på 20 år.
Bankene gir normalt lån til sameier mot **legalpant**, det betyr at sameiet kan ta opp fellesgjeld til store vedlikeholdskostnader, og gjelden betales vanligvis gjennom fellesutgiftene. Men til forskjell fra borettslag kan ikke banken ta pant i bygningen. Om den enkelte sameieren ikke lenger kan betale felleskostnadene, vil han måtte selge boligen. Hvis han ikke gjør dette frivillig, vil sameiet ved mislighold starte en inkassoprosess, som vil ende opp med et tvangssalg av boligen.

KAPITALINNKALLING ELLER LÅN FOR DEN ENKELTE EIER? DU VELGER SELV.
Kapitalinnkalling
Hver og én seksjonseier har mulighet til å innbetale sin del av kapitalen innen en gitt dato på forskudd (datoen kommuniseres senere når vi vet nøyaktig når kapitalen trengs). Om man gjør dette gjennom oppsparte midler eller et privat lån i banken er overlatt til hver og én. Den enkelte vil gjøre lurt i å ta kontakt med sin bank allerede nå for å undersøke muligheter for et privat lån. Ca. nødvendig totaltsum (den faktiske summen vil kunne bli en del lavere eller høyere, ref. over) finnes i sameiebrøken vedlagt (baser på NOK 12.000.000,-).

Sameielån
Alternativt er eieren med på et sameielån med tradisjonelt høyere rentesatser enn hva man får tilbudt i form av et lån som privatkunde. Om sameiet må ta opp et sameielån blir legalpanten (se over) uansett bestående inntil lånet for hele sameiet er innfridd. Etter dagens regler får den enkelte eier skattefradrag for sin andel av rentekostnadene på samme måte som ved et privat lån.

NOK 1.000.000,- I TILLEGG TIL VEDLIKEHOLD
Styret anbefaler på det sterkeste å ta opp et lån på NOK 1.000.000,- i tillegg til de til NOK 11.000.000,- over, sånn at sameiet har tilstrekkelig økonomi til å kunne vedlikeholde gulv i fellesarealer, fjernvarmeanlegg, sentralventilasjon etc. Her har det dukket opp prosjekter som sameiet per dags dato ikke har tilstrekkelig med midler til å kunne utføre, men som må tas tak i snart for å unngå store kostnader senere.

TOTALT ESTIMERT BEHOV FOR LÅN ER PÅ CA. NOK 12.000.000,-.
Denne summen vil som sagt kunne bli en del lavere eller høyere, ref. over.

Forslag til vedtak: Styret gjør en tilstrekkelig **kapitalinnkalling** for å kunne håndtere rehabilitering av fasaden som beskrevet i tilstandsrapport fra murmester Narve Helle.
Seksjonseiere som ikke vil/ kan betale inn den innkrevde kapitalen innen gitt frist er automatisk med på et **sameielån** med en nedbetalingstid på 20 år. Sameielånet i banken tas opp med **legalpant** som sikkerhet mot alle seksjoner i sameiet inntil lånet er nedbetalt i sin helhet.

Totalt estimeres det at kapitalinnkallingen vil være på ca. NOK 12.000.000,- for vedlikeholdet (beløpet vil kunne være en del lavere eller høyere, ref. over).
Styret avgjør hvilken entreprenør som skal benyttes for

rehabiliteringen og vurderer behovet for en ekstern byggherre for å sikre kvalitativ høy utførelse av fasaderehabiliteringen.

Evtl. overskytende beløp innbetalt ved kapitalinnkalling avregnes mot den enkelte.

Tilstandsvurdering av fellesareal

Fasader på boligblokker og rekkehus

Økernveien 196 - 218

0584 Oslo

Gnr: **84** Bnr: **187**



Bygningssakkyndig
Narve Helle

Rapport kode: *541584*
Opprettet: *01.06.2025*
Utskrift: *02.06.2025*

Murmester og Takstmann Narve Helle AS

Foretaksnr.: 915825710
Adresse: Selma Ellefsens vei 6
0581 Oslo
E-post: post@narvehelle.no
Telefon: 90048030

Innledning

Rapporten

Dokumentet er en rapport for fritekst. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Bygningssakkyndig - Narve Helle

Bygningsansvarlig

Murmester og takstmann Narve Helle

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:	Daniel Bunzel	**Rekvirert dato:**	14.05.2025

Besiktigelse

Til stede:	Narve Helle Daniel Bunzel	**Besiktigelsesdato:**	14.05.2025

Kommentar til oppdragsopplysninger

Foreta en vurdering av skadeomfanget på samtlige boligblokker og rekkehus i sameiet.
Oppdraget utføres med lift hvor det er tilgjengelig. Øvrige fasader som ikke er tilgjengelig med lift er utført fra bakkenivå.

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Økernveien 196 - 218, 0584 Oslo **Kommunnr:** 0301 **Kommune:** Oslo

Gnr	Bnr
84	187

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):

Beskrivelse

Vurdering av sameiets fasader

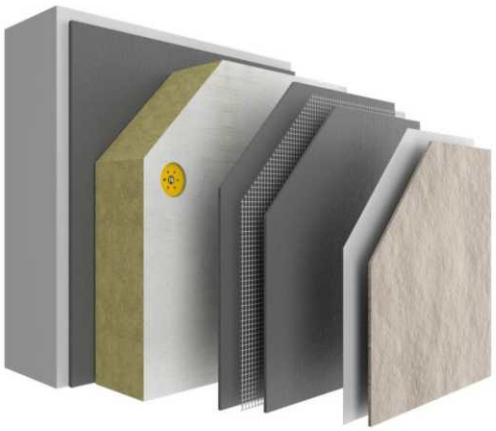
Gitte opplysninger

Sameiet består av totalt 12 bygninger med til sammen 8 rekkehus, 3 frittstående boligeblokker med 3 etasjer eller mer og 1 garasjeuthus til bolig. Sameiet består av 77 seksjoner. Byggene sto ferdig i 2008. I løpet av de siste åra har det skjedd en eskalering med skader på fasadene. Dette gjelder samtlige fasader med større eller mindre skader.

Oppbygging av fasadene.

Fasadesystemet som er benyttet er av typen Sto Therm Mineral og er levert av Sto Norge AS.
Oppbyggingen av pussystem:
Isolasjonsplater av 5 cm EPS eller Rockwool plater er festet til underlaget med klebemørtel og innfestingsplugger.
Påføring av grunnpuss hvor det legges armering.
Deretter et ekstra skikt med grunnpuss, for å bygge over armering slik at den er godt innbakt i pusskiktet.
Grunning og sluttpuss som i dette tilfelle er påført med sprøyte.
På betongvegger er det benyttet 10 cm isolasjon.

Bilder



Bildet viser oppbygging av pussskiktet lag for lag slik det skal være.
I tillegg kommer tilleggsmateriell som hjørnebeslag, startlister og svinnriss armering etc.

Vurdering av årsak til skader

I forbindelse med befaringer jeg har hatt på fasadene, er det stort sett de samme skadene som går igjen.
- Skader over og rundt vinduer.
- Felter på plane flater som er forvitret og går i oppløsning.
- Blemmer på sluttpussen som flere steder i dag ikke er synlige fra bakkenivå.

Årsak:
- Det som går igjen på alle fasadene, er manglende pusstykkelser over armeringsduken.
- Det er manglende bruk av flexyl - som er et materiale som skal beskytte systemet mot vanninntrenging. Benyttes mot bakken og fuktutsatte områder.
- Sprekker og riss i pussoverflatene som skyldes manglende rissarmering i hjørner, og isolasjon som ikke er montert i forband i og rundt vinduer.
- Manglende priming av underlaget før sluttpuss.

Alle de manglende utførelsene, gjør at fasaden ser ut slik de gjør i dag. Over tid vil dette forverre seg og konsekvensene på underliggende konstruksjon kan bli skader som fukt/råte/mygg.

Prinsippet for å få en god fasade er at alle detaljer må utføres ihht leverandørens anvisning, noe som ikke er tilfelle på dette prosjektet.

Bilder



Her vises et godt eksempel på manglende grunnpuss over armeringsnettet.
Forholdet her er at det første pusskiktet er for tynt slik at armeringen ikke er bakt inn i pusskiktet. Noe som er veldig viktig.

Vurdering av skader på rekkehus fra 196 - 210

På rekkehusa er det de samme skadene som går igjen over alt.
- Det er sprekker og riss i overgang terrasser og nabohus.
- Skader over dør og vindusåpninger.
- Sluttpuss som slipper fra underlaget i overgang beslag/puss.
- I tillegg til skader på puss systemet er det i tillegg registrert råte i treverket over og under vinduer.

Vurdering av rekkehus:
Som beskrevet er det generelt de samme skadene som går igjen i alle husene. Det er følgende skader:
- Store pussskader i overgang mellom terrassene til hver enkelt rekkehus i 2. etg.
- Større eller mindre skader over vinduspartier mot terrasseside i 2. etg.
- Skader på puss i overgang beslag/vegg og da spesielt på terrassene.
- Riss og sprekker i hjørner over og under vidushjørner.

Utbedring:
Skadene må på et tidspunkt utbedres. Mest sannsynlig må vi rive all puss og isolasjon og utføre det på nytt med nye pårodukter.
Jeg vil anbefale at vi lar det stå en vinter til for så å ta en n y vurdering til våren/sommeren 2026 for å kontrollere utviklingen fra i år.

Bilder



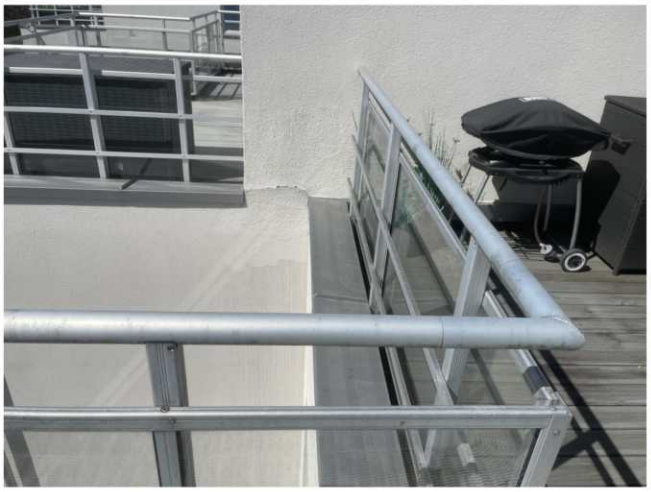
Gjelder nr 196, sprekk/riss på skrå fra tak til hjørne på beslag. Skyldes manglende svinnarmering.



Skade på puss ved beslag - 196



Råte i treverk - nr 196



Skade på puss i overgang beslag mellom to seksjoner.
Dette er mellom 196 og 198.



Løs puss mot tak i overgang beslag/puss. 198.



Viser blemmer på sluttpussen i 202.
Dette vil forverre seg i løpet av vinteren.



Skade over vindu i 202



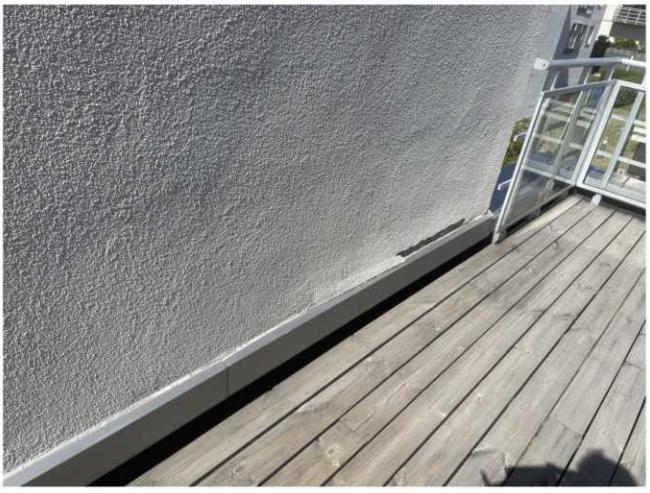
Skade i vindussmyg i overgang mot beslag i 202.



Pusskader over beslag på terrasse 2. etg - i nr 202.



Blemmer i sluttpussen og riss mellom seksjonene.
Dette går igjen i samtlige rekkehus. Dette er i 200



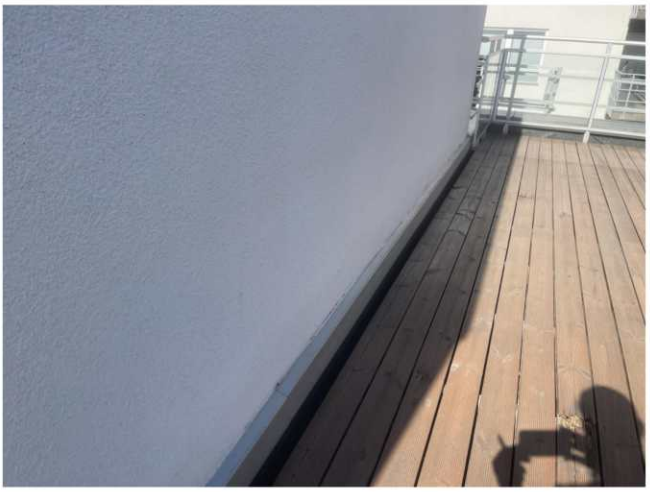
Skade på puss i overgang beslag/vegg på terrasse i 200



Hjørneskade ved beslag - terrasse 206



Typisk skade mellom seksjonene som går igjen i samtlige boliger. 208



Skader i overgang beslag/veggpuss. 208



Skader i overganmg beslag/vegg. 210

Vurdering av skader på Økernveien 212

Tilstanden på lavblokka er mye bedre enn de øvrige. Her er det ikke funnet de store feil og mangler med unntak av noen riss i hjørner over vinduer og ved balkong festene på baksiden.
Mot parkeringsplassen er det registrert noen blemmer i sluttpussen, som over tid vil forsterke seg. Begge gavlveggene er i bra stand pr i dag.
Treverket mellom vinduene er tørt og trenger malings behandling. Det samme gjelder vinduene.

Utbedring:
Det er ikke behov for store utbedringer på noen år enda, men som på de øvrige fasadene er pussskiktet for tynt, slik at skader vil komme.
Men det som anbefales av vedlikehold er maling av vinduer og treverket på fasaden.

Anbefaler en befaring om 1 år for å registrere eventuelle eskalering av skader.

Bilder



.Her ser vi blemmer i sluttpussen som over tid vil gå hull på og flasse av.
Fasade mot parkeringsplass.



Mindre riss utfra nedre del av vindu. Mopt parkeringsplass



Skade ved balkongfeste.



Skade på hjørne mot balkong.

Vurdering av skader i Økernveien 214

På fasadene i 214 er det foretatt befaring med lift på gavlvegg ved garasjenedkjøring, langvegg ved inngangsparti og deler av gavlvegg mot 216. Resterende fasader er ikke tilgjengelig med lift og er derfor befart fra bakkeplan.
Tilstand:
Gavlvegg mot garasjeinnkjøring er i bra stand med unntak av en pusskade i toppetasjen som bildet under viser.
Gavlvegg mot 216 er ingen skader registrert foreløpig. Befaring er foretatt delvis fra lift og fra bakkenivå.
På baksiden med balkonger er det ikke registrert de store feila på fasaden med unntak av mindre riss i balkonginnfestingene. Befaring er foretatt fra bakkenivå.
På fasade mot inngangspartiet er det derimot registrert store skader på fasaden og da spesielt i de to øverste etasjene. Skadene er over vinduer og på store deler av plane flater mot bakkeplan.
I tillegg er det registrert store råteskader på treverket mellom vinduspartiene.

Utbedringer:
Med bakgrunn i de skader som er registrert på denne boligblokka er min anbefaling at hele veggen på inngangspartiet må rives og bygges opp på nytt. Dette gjelder i tillegg alt treverk mellom vinduene. Vinduer males.

Når det gjelder de 3 øvrige fasadene er de i en mye bedre tilstand og ingen utbedringer er nødvendig her, før om noen år.
Men anbefaler en kontroll av fasadene om 1 år for å se om en, eventuell negativ utvikling.

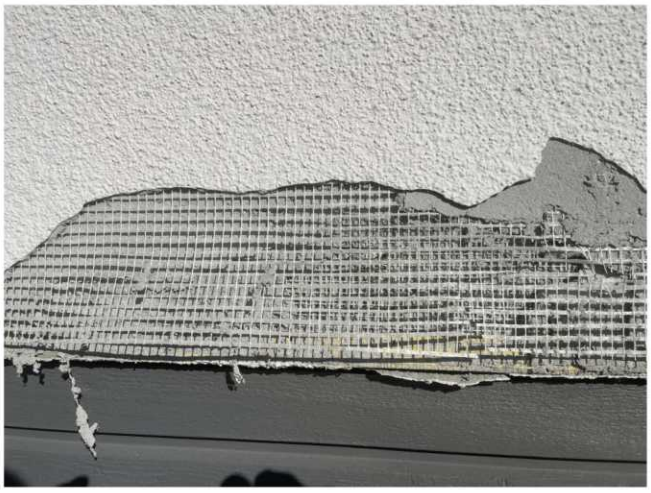
Bilder



Viser pusskade over balkongdør i øverste etasje på gavlvegg mot garasjeinnkjøring.



Skader på puss over vinduer



Viser manglende puss mellom armeringsnetta.



Viser manglende puss mellom armeringsnetta.



Viser manglende puss mellom armeringsnetta.



Råte i treverk



Inntørket treverk



Inntørket treverk



Råte i treverket



Skader i puss over vindu

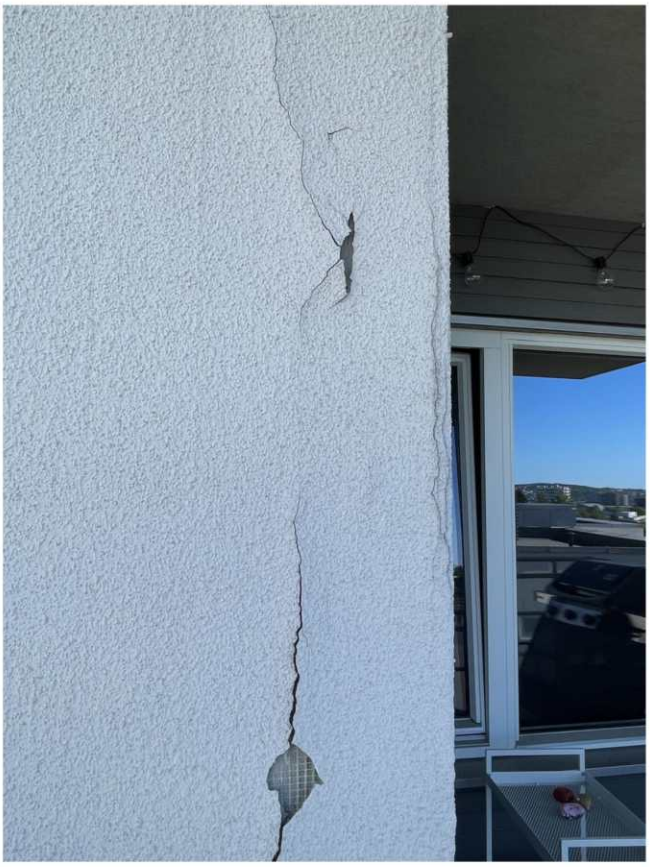
Vurdering av skader på Økernveien 216 - 218

På fasaden mot inngangspartiene i 216 og 218 er det registrert store skader på fasadene, primært over vinduspartier og ned mot bakkenivå. Tendensen her er den samme som er registrert på de øvrige fasadene med dårlig kvalitet, at det er manglende utførelse. Det samme ser vi på gavlfasaden mot innkjøring til garasje.
På gavlfasade mot nabo er tilstanden mye bedre og her er det ikke behov for tiltak nå.

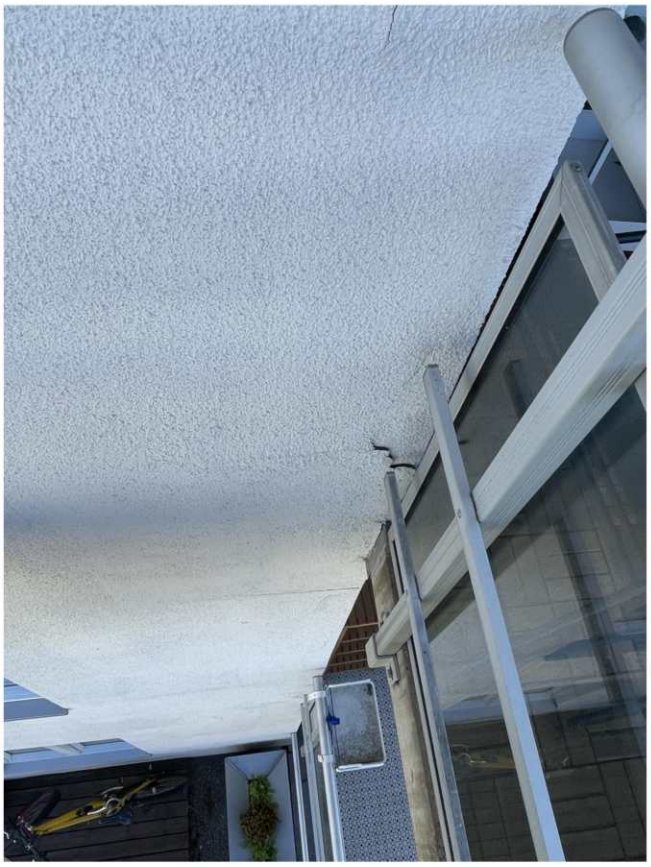
Når det gjelder balkongsiden er kvaliteten varierende. Her er det registrert skader på puss over vinduer og på hjørner mot balkonger. På grunn av manglende tilkomst med lift er kun halve langsiden kontrollert. Men det antas at tilstanden er den samme på resterende del av fasaden.

Utbedringer:
Hele lang fasaden mot inngangspartier er i så dårlig forfatning, samt gavl vegg mot garasje innkjøring, at her anbefales det totalrenovering av hele fasaden.
Når det gjelder langfasade mot balkongsiden, må det foretas utbedringer av skader, men anbefaler at beslutning her tas til våren etter ny befaring.
Gavlfasade mot nabo har ingen umiddelbare skader.

Bilder



Typiske pussskader på hjørner ved balkonger.



Skader på fasade langs fasadeliv mot vinduer.



Riss skader som vil utvikle seg over tid. Ikke kritisk i dag.



Skade på puss mot bakkeplan som er utbedret tidligere.



Parti over garasjeport - må utbedre



Skader over vinduer over garsjeport.



Skader på puss på fasade mot inngangsparti 218



Skader videre opp på fasaden.



Skade under vindu på bakkeplan.



Fasade ved nr 216



På hjørne mot gavlvegg til garasjeinnkjørin



På hjørne mot gavlvegg til garasjeinnkjøring

Konklusjon

Med bakgrunn i det jeg har registrert på fasadene, er det ingen tvil om at det er store variasjoner i kvaliteten på utførelsen av pussarbeider på fasadene.
Det jeg har registrert, er at det er fasader som er i mye bedre tilstand enn andre. En av grunnene til det kan være kvaliteten på håndverkerne som har jobbet på de forskjellige fasadene.
Av erfaring vet jeg at det kan være tilfelle og i kombinasjon med dårlig oppfølging av ledelsen fra utførende firma.
Normalt skal en slik fasade stå i 50 - 70 år før det skal være behov for omfattende vedlikehold med unntak av vask og maling.

Mine anbefalinger til utbedring er som følger:

Rekkehus 196 - 210:
Her er det registrert feil og mangler som går igjen i alle boligene. På et tidspunkt må det utføres utbedringer, men ikke i år. Her vil jeg anbefale en ny befaring til sommeren for å registrere eventuelle økning av skadene. Hvis ikke er det mulig at lokale utbedringen kan utføres.

Lavblokk 212:
Her er det ikke behov for noen overhengende utbedringer av pussoverflatene. Jeg ser at det over tid vil komme, men antar at denne kan stå i 5 - 8 år før noe må gjøres. Det som kan være fornuftig er å gå over treverket og vinduer med maling.

Høyblokk 214:
Fasade mot inngangsparti er id årlig forfatning og anbefales utbedret i år.
Øvrige fasader er i bra tilstand og vil stå i enda noen år føre eventuelle utbedringer er nødvendig.
Men anbefaler en kontroll til sommeren igjen bare for å registrere eventuell utvikling.

Langblokk 216 - 218:
Dette er vel den boligblokka som har størst skader og som det haster mest med å få utbedret. Gavlfasade ved garasjeinnkjøring og langfasade mot inngangspartier anbefales å utbedre i år. Når det gjelder fasade mot balkongsiden, er det registrert skader, som på kort tid vil utvikle seg videre. Her vil jeg anbefale at fasaden utbedres til neste år.
Gavlfasade mot nabo er i bra stand og ingen tiltak er nødvendig i denne omgang.

Samtidig vil jeg anbefale at det utføres en tilsvarende kontroll på de fasadene som ikke tas i år, for å registrere eventuelle negativ utvikling.

Dokumentkontroll

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
FDV dokumentasjon		5 sider
TD		

Utstyrskontroll

Type utstyr

Beskrivelse	Kommentar
Billift	Benyttet for befaring av fasader.

Signatur

Signatur

Oslo - 02.06.2025
Sted - Dato

NARVE HELLE

Forhåndskalkyle over fasadearbeider som er anbefalt utført - Bjerke terrasse:						
	Poster	Enhet	Masse	Enhetspris	Totalpris	
	Økernveien 216 - 218					
1	Montering og demontering av stillas	m2	850	600,00	510 000,00	
2	Inndekking av stillas	RS	1		63 750,00	
3	Rigg og drift	RS	1		100 000,00	
	Pussarbeider:					
1	Riving av eksisterende puss	m2	850	250,00	212 500,00	
2	Utbedring av underlag	RS	1		50 000,00	
3	Nytt puss skikt med isolasjon	m2	850	1 400,00	1 190 000,00	
	Snekkerarbeider:					
1	Riving og montering av ny panel	m2	25	1 000,00	25 000,00	
	Malerarbeider:					
1	Maling/beising av panel	m2	25	450,00	11 250,00	
2	Maling av vinduer	stk	55	1 500,00	82 500,00	
	Diverse arbeider	RS	1		100 000,00	
	Sum eks mva 216 - 218				**2 345 000,00**	2 341 250,00
	Økernveien 214:					
1	Montering og demontering av stillas	m2	610	600,00	366 000,00	
2	Inndekking av stillas	RS	1		45 000,00	
3	Rigg og drift	RS	1		100 000,00	
	Pussarbeider:					
1	Riving av eksisterende puss	m2	610	250,00	152 500,00	
2	Utbedring av underlag	RS	1		50 000,00	
3	Nytt puss skikt med isolasjon	m2	610	1 400,00	854 000,00	
	Snekkerarbeider:					
1	Riving og montering av ny panel	m2	42	1 000,00	42 000,00	
	Malerarbeider:					
1	Maling/beising av panel	m2	42	450,00	18 900,00	
2	Maling av vinduer	stk	36	1 500,00	54 000,00	
	Diverse arbeider	RS	1		100 000,00	
	Sum eks mva 214				**1 782 400,00**	1 782 400,00
	Totalsum eks mva					4 123 650,00
	25 % mva					1 030 912,50
	Totalsum inkl mva.					**5 154 562,50**

Type lån: Annuitetslån 11.06.2025

GRUNNLAG							
	Lånebeløp	kr 12 000 000,00	Avdragstid (år)	20	Terminbeløp	kr	1 115 352
	Avdrag 1. år	kr 288 483	Nom. rente	6,95 %	Engangsgebyr	kr	7 500,00
	Renter 1. år	kr 826 589	Eff. Rente	7,15 %	Termingebyr	kr	70,00

Beløpene er estimerte og kan avvike! Beregningen tar ikke høyde for renteendring

				5 808	kr 12 000 000,00	kr 1 115 352	kr 278 838	kr 92 946					
	Klientnr	Andelsnr	Seksjonsnr	Enhetsnr	Fordelings-nøkkel	Økning fellesgjeld	Terminbeløp årlig	Terminbeløp kv.	Terminbeløp mnd	Kapitalkostnader år 1			
										Avdrag		Renter	
1	1621		1	1	102	kr 210 744	kr 19 588	kr 4 897	kr 1 632	kr	5 066	kr	14 517
2	1621		2	2	65	kr 134 298	kr 12 482	kr 3 121	kr 1 040	kr	3 229	kr	9 251
3	1621		3	3	47	kr 97 107	kr 9 026	kr 2 256	kr 752	kr	2 334	kr	6 689
4	1621		4	4	102	kr 210 744	kr 19 588	kr 4 897	kr 1 632	kr	5 066	kr	14 517
5	1621		5	5	81	kr 167 355	kr 15 555	kr 3 889	kr 1 296	kr	4 023	kr	11 528
6	1621		6	6	47	kr 97 107	kr 9 026	kr 2 256	kr 752	kr	2 334	kr	6 689
7	1621		7	7	81	kr 167 355	kr 15 555	kr 3 889	kr 1 296	kr	4 023	kr	11 528
8	1621		8	8	102	kr 210 744	kr 19 588	kr 4 897	kr 1 632	kr	5 066	kr	14 517
9	1621		9	9	65	kr 134 298	kr 12 482	kr 3 121	kr 1 040	kr	3 229	kr	9 251
10	1621		10	10	47	kr 97 107	kr 9 026	kr 2 256	kr 752	kr	2 334	kr	6 689
11	1621		11	11	102	kr 210 744	kr 19 588	kr 4 897	kr 1 632	kr	5 066	kr	14 517
12	1621		12	12	81	kr 167 355	kr 15 555	kr 3 889	kr 1 296	kr	4 023	kr	11 528
13	1621		13	13	47	kr 97 107	kr 9 026	kr 2 256	kr 752	kr	2 334	kr	6 689
14	1621		14	14	81	kr 167 355	kr 15 555	kr 3 889	kr 1 296	kr	4 023	kr	11 528
15	1621		15	15	102	kr 210 744	kr 19 588	kr 4 897	kr 1 632	kr	5 066	kr	14 517
16	1621		16	16	65	kr 134 298	kr 12 482	kr 3 121	kr 1 040	kr	3 229	kr	9 251
17	1621		17	17	47	kr 97 107	kr 9 026	kr 2 256	kr 752	kr	2 334	kr	6 689
18	1621		18	18	102	kr 210 744	kr 19 588	kr 4 897	kr 1 632	kr	5 066	kr	14 517
19	1621		19	19	81	kr 167 355	kr 15 555	kr 3 889	kr 1 296	kr	4 023	kr	11 528
20	1621		20	20	47	kr 97 107	kr 9 026	kr 2 256	kr 752	kr	2 334	kr	6 689
21	1621		21	21	81	kr 167 355	kr 15 555	kr 3 889	kr 1 296	kr	4 023	kr	11 528
22	1621		22	22	102	kr 210 744	kr 19 588	kr 4 897	kr 1 632	kr	5 066	kr	14 517
23	1621		23	23	65	kr 134 298	kr 12 482	kr 3 121	kr 1 040	kr	3 229	kr	9 251
24	1621		24	24	108	kr 223 140	kr 20 740	kr 5 185	kr 1 728	kr	5 364	kr	15 370
25	1621		25	25	81	kr 167 355	kr 15 555	kr 3 889	kr 1 296	kr	4 023	kr	11 528
26	1621		26	26	47	kr 97 107	kr 9 026	kr 2 256	kr 752	kr	2 334	kr	6 689
27	1621		27	27	108	kr 223 140	kr 20 740	kr 5 185	kr 1 728	kr	5 364	kr	15 370
28	1621		28	28	107	kr 221 074	kr 20 548	kr 5 137	kr 1 712	kr	5 315	kr	15 228
29	1621		29	29	84	kr 173 554	kr 16 131	kr 4 033	kr 1 344	kr	4 172	kr	11 955

29	1621	29	29	84	kr	173 554	kr	16 131	kr	4 033	kr	1 344	kr	4 172	kr	11 955
30	1621	30	30	48	kr	99 174	kr	9 218	kr	2 304	kr	768	kr	2 384	kr	6 831
31	1621	31	31	48	kr	99 174	kr	9 218	kr	2 304	kr	768	kr	2 384	kr	6 831
32	1621	32	32	107	kr	221 074	kr	20 548	kr	5 137	kr	1 712	kr	5 315	kr	15 228
33	1621	33	33	84	kr	173 554	kr	16 131	kr	4 033	kr	1 344	kr	4 172	kr	11 955
34	1621	34	34	48	kr	99 174	kr	9 218	kr	2 304	kr	768	kr	2 384	kr	6 831
35	1621	35	35	48	kr	99 174	kr	9 218	kr	2 304	kr	768	kr	2 384	kr	6 831
36	1621	36	36	56	kr	115 702	kr	10 754	kr	2 689	kr	896	kr	2 782	kr	7 970
37	1621	37	37	37	kr	76 446	kr	7 105	kr	1 776	kr	592	kr	1 838	kr	5 266
38	1621	38	38	107	kr	221 074	kr	20 548	kr	5 137	kr	1 712	kr	5 315	kr	15 228
39	1621	39	39	84	kr	173 554	kr	16 131	kr	4 033	kr	1 344	kr	4 172	kr	11 955
40	1621	40	40	48	kr	99 174	kr	9 218	kr	2 304	kr	768	kr	2 384	kr	6 831
41	1621	41	41	48	kr	99 174	kr	9 218	kr	2 304	kr	768	kr	2 384	kr	6 831
42	1621	42	42	56	kr	115 702	kr	10 754	kr	2 689	kr	896	kr	2 782	kr	7 970
43	1621	43	43	37	kr	76 446	kr	7 105	kr	1 776	kr	592	kr	1 838	kr	5 266
44	1621	44	44	107	kr	221 074	kr	20 548	kr	5 137	kr	1 712	kr	5 315	kr	15 228
45	1621	45	45	84	kr	173 554	kr	16 131	kr	4 033	kr	1 344	kr	4 172	kr	11 955
46	1621	46	46	47	kr	97 107	kr	9 026	kr	2 256	kr	752	kr	2 334	kr	6 689
47	1621	47	47	47	kr	97 107	kr	9 026	kr	2 256	kr	752	kr	2 334	kr	6 689
48	1621	48	48	56	kr	115 702	kr	10 754	kr	2 689	kr	896	kr	2 782	kr	7 970
49	1621	49	49	37	kr	76 446	kr	7 105	kr	1 776	kr	592	kr	1 838	kr	5 266
50	1621	50	50	107	kr	221 074	kr	20 548	kr	5 137	kr	1 712	kr	5 315	kr	15 228
51	1621	51	51	84	kr	173 554	kr	16 131	kr	4 033	kr	1 344	kr	4 172	kr	11 955
52	1621	52	52	48	kr	99 174	kr	9 218	kr	2 304	kr	768	kr	2 384	kr	6 831
53	1621	53	53	48	kr	99 174	kr	9 218	kr	2 304	kr	768	kr	2 384	kr	6 831
54	1621	54	54	56	kr	115 702	kr	10 754	kr	2 689	kr	896	kr	2 782	kr	7 970
55	1621	55	55	37	kr	76 446	kr	7 105	kr	1 776	kr	592	kr	1 838	kr	5 266
56	1621	56	56	107	kr	221 074	kr	20 548	kr	5 137	kr	1 712	kr	5 315	kr	15 228
57	1621	57	57	84	kr	173 554	kr	16 131	kr	4 033	kr	1 344	kr	4 172	kr	11 955
58	1621	58	58	48	kr	99 174	kr	9 218	kr	2 304	kr	768	kr	2 384	kr	6 831
59	1621	59	59	64	kr	132 231	kr	12 290	kr	3 073	kr	1 024	kr	3 179	kr	9 108
60	1621	60	60	107	kr	221 074	kr	20 548	kr	5 137	kr	1 712	kr	5 315	kr	15 228
61	1621	61	61	84	kr	173 554	kr	16 131	kr	4 033	kr	1 344	kr	4 172	kr	11 955
62	1621	62	62	48	kr	99 174	kr	9 218	kr	2 304	kr	768	kr	2 384	kr	6 831
63	1621	63	63	64	kr	132 231	kr	12 290	kr	3 073	kr	1 024	kr	3 179	kr	9 108
64	1621	64	64	107	kr	221 074	kr	20 548	kr	5 137	kr	1 712	kr	5 315	kr	15 228
65	1621	65	65	84	kr	173 554	kr	16 131	kr	4 033	kr	1 344	kr	4 172	kr	11 955
66	1621	66	66	48	kr	99 174	kr	9 218	kr	2 304	kr	768	kr	2 384	kr	6 831
67	1621	67	67	64	kr	132 231	kr	12 290	kr	3 073	kr	1 024	kr	3 179	kr	9 108

68	1621		68	68	126	kr	260 331	kr	24 197	kr	6 049	kr	2 016	kr	6 258	kr	17 932
69	1621		69	69	126	kr	260 331	kr	24 197	kr	6 049	kr	2 016	kr	6 258	kr	17 932
70	1621		70	70	126	kr	260 331	kr	24 197	kr	6 049	kr	2 016	kr	6 258	kr	17 932
71	1621		71	71	126	kr	260 331	kr	24 197	kr	6 049	kr	2 016	kr	6 258	kr	17 932
72	1621		72	72	126	kr	260 331	kr	24 197	kr	6 049	kr	2 016	kr	6 258	kr	17 932
73	1621		73	73	126	kr	260 331	kr	24 197	kr	6 049	kr	2 016	kr	6 258	kr	17 932
74	1621		74	74	126	kr	260 331	kr	24 197	kr	6 049	kr	2 016	kr	6 258	kr	17 932
75	1621		75	75	126	kr	260 331	kr	24 197	kr	6 049	kr	2 016	kr	6 258	kr	17 932

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Bjerke Terrasse eierseksjonssameie Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 16.06.2025 kl. 10:00 - Digitalt via Bonabo på usbl.no

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Bjerke Terrasse eierseksjonssameie mandag 24.03.2025 kl. 18:00
Klubbhuset til Hasle/Løren idrettslag, Spireaveien 1.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marianne Pedersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marianne Pedersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Liv Sand

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 23
Antall fremlagte fullmakter: 4
Totalt: 27

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 150.0000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Fasade - reparasjon vs full rehabilitering

Forslag til vedtak:
Full rehabilitering av fasade (reparasjon, vask og maling) utføres i 2025.

Vedtak:
Full rehabilitering av fasade(reparasjon, vask og maling) med oppstart i 2025.
Styret kaller inn til ekstraordinært årsmøte så snart som mulig med konkrete forslag.

5.2 Utskiftning av aggregater til ventilasjonsanlegg?

Forslag til vedtak:
Det vedtas at aggregatene skiftes ut

Vedtak:
Styret trekker saken.

5.3 Gjesteparkeringen - tilby utleie til beboere av noen av plassene?

Forslag til vedtak:
4 gjesteplasser tilbys som utleie til seksjonseiere. Leiepris pr plass kr. 1.000 pr måned.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

5.4 Utnyttelse av garasje

Forslag til vedtak:
Det gis ikke lenger tilgang til å parkere motorsykler på fellesområder - inklusive på sykkeparkering - i garasjene.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

5.5 Orientering/til diskusjon

Styret tar med seg innspill fra årsmøtet til videre vurdering og styrearbeid.

Vedtak:
Styret tar med seg innspill fra årsmøtet til videre vurdering og styrearbeid.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble:Daniel Bunzel for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Erik Rundgren for 2 år.
Valgt ble: Liv Sand for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Erik Stene for 1 år.
Valgt ble: Felix Anker Klein for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Jon Marius Myhre, Charlotte Haug og Felix Anker Klein.

Møtet hevet: 20:30
Styrets sammensetting etter årsmøtet:
Styreleder, Daniel Bunzel (2025-2027)
Styremedlem, Erik Rundgren (2025-2027)
Styremedlem, Liv Sand (2025-2026)
Styremedlem, Liv Tonje Løkken (2024-2026)
Styremedlem, Vibeke Langva (2024 - 2026)
Varamedlem: Erik Stene (2025-2026)
Varamedlem: Felix Anker Klein (2025-2026)

Protokoll for Bjerke Terrasse eierseksjonssameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Pedersen (sign.)	26.03.2025
Protokollvitne	Liv Sand (sign.)	26.03.2025

Protokoll

Fra ekstraordinært digitalt årsmøte i Bjerke Terrasse eierseksjonssameie,
16.06.2025 - 22.06.2025

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Styreleder, Daniel Bunzel

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 52
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 52

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Fasade

Forslag til vedtak:
Styret gjør en tilstrekkelig **kapitalinnkalling** for å kunne håndtere rehabilitering av fasaden som beskrevet i tilstandsrapport fra murmester Narve Helle.
Seksjonseiere som ikke vil/ kan betale inn den innkrevde kapitalen innen gitt frist er automatisk med på et **sameielån** med en nedbetalingstid på 20 år. Sameielånet i banken tas opp med **legalpant** som sikkerhet mot alle seksjoner i sameiet inntil lånet er nedbetalt i sin helhet.

Totalt estimeres det at kapitalinnkallingen vil være på ca. NOK 12.000.000,- for vedlikeholdet (beløpet vil kunne være en del lavere eller høyere, ref. over).
Styret avgjør hvilken entreprenør som skal benyttes for rehabiliteringen og vurderer behovet for en ekstern byggherre for å sikre kvalitativ høy utførelse av fasaderehabiliteringen.

Evtl. overskytende beløp innbetalt ved kapitalinnkalling avregnes mot den enkelte.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

Protokoll ekstraordinært møte for Bjerke Terrasse eierseksjonssameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Marianne Pedersen (sign.)	23.06.2025
Protokollvitne	Daniel Bunzel (sign.)	23.06.2025

VEDTEKTER

for eierseksjonssameiet

Bjerke Terrasse

i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr.31
Sist endret i sameiermøtet 30.3.2021

§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretnings-kontor i Oslo.
Sameiet består av 75 boligseksjoner samt 2 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 26.08.2009

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen,
gnr. 84 bnr. 187 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

§ 3
FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene løper fra overtagelsesdato. Alle fellesutgifter som vann- og avløps-utgifter, avfallshåndtering, huseierforsikring, fellesstrøm, snørydding, vedlikehold av fellesarealer, bygninger, teknisk anlegg og installasjoner m.v. fordeles i henhold til sameiebrøken.
Byhusene, seksjon 68 tom seksjon 75 skal likevel ikke dekke kostnader til knyttet til drift og vedlikehold og fornyelse av heisanlegg og kostnader knyttet til trappevask og matteleie i blokkene.

For de som har garasjeplasser må det påregnes månedlige driftskostnader. Kostnadene fordeles likt pr. p-plass og belastes de leilighetene som har/benytter p-plassene.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Sameiebrøken er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt etter seksjonenes BRA areal for boligdelen. Kostnadene knyttet til garasjeanlegget fordeles likt blant den som har rettigheter på parkeringsplass.

§ 4
VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsavtalen til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Den enkelte seksjonseier av byhus har selv ansvar for vedlikeholdet og eventuell utskifting av tak/overbygget på terrassen.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 5 FORSIKRING
Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.
Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

§ 6
VEDLIKEHOLDSFOND
Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 7
REGISTRERING AV SAMEIERE
Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 8
STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 4 andre medlemmer. Sameiet velger også to varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt.

§ 9
STYRETS KOMPETANSE
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner rett til å treffe alle bestemmelser som ikke er beskrevet i loven, vedtektene eller beslutninger fattet av sameiermøtet

Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representeres styret ved lederen og ett styremedlem og forplikter dem ved sin underskrift. Styret kan gi prokura.

§ 10
OM STYREMØTET
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styrets varamedlemmer skal innkalles til styremøtene.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 11
SAMEIERMØTET
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på sameiermøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 12
SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE
På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 13
MØTELEDELSE OG INNKALLING
Sameiermøte skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de av gitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold

- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap

- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning

- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet

- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene

- vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere

§ 14
OM SAMEIERMØTET

I sameiet har hver boligseksjon èn stemme. Næringsarealet N76 og N77 har ikke stemmerett i saker som angår boligsdelen.

I saker som angår parkeringsanlegget har hver parkeringsplass en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 15
REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha èn eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner.

I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13.mai 1977 nr 35.

§ 16
FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 17
MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 18
FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf lov om eierseksjoner § 27

§ 19
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/ påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før yggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 20
ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 21
HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRET

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 22
ENERETT TIL BRUK

Dersom det er plasser i garasjeanlegget på eiendommen som ikke blir utskilt som del av egen seksjon eller blir tilleggs-areal til enkelte seksjoner fastsettes i medhold av Eiersek-sjonslovens § 19, 5. ledd følgende enerettsbestemmelser.

Om en beboer med handikapp har og kan dokumentere behov for skifte av p-plass i garasjeanlegget, vil den berørte eier av p-plassen som må bytte plass godta dette. Et slikt bytte vil i såfall være midlertidig og vil ikke medfører endring i hjemmelstilknytting.

For de som har kjøpt en p-plass i tillegg til den som er tilknyttet seksjonen tillates det ikke å selge denne til noen som ikke har hjemmel i en av seksjonene i gnr. 84, bnr, 187 eller gnr. 84, bnr. 186 i Oslo.

De bruksberettigede er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av de arealer som de har enerett til å bruke. Det skal ikke svares leie eller annet vederlag for eneretten til bruk ut over den fellesutgiftsberegning som følger av § 3 ovenfor.

Utearealer:
Seksjoner i 1. etasje som har terrasse på terreng har enerett til bruk av dette tomteareal som vist på kontraktstegninger datert 28.09.06, og de bruksberettigede er forpliktet til å holde dette ved like samt å betale eventuelle vedlikeholds-/ driftskostnader for sitt tomteareal.

§ 23
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

◆ ◆ ◆ ◆

Husordensregler for Bjerke Terrasse Eierseksjonssameie

Gjeldende fra og med 12. november 2008
Sist endret i ordinært sameiermøtet 31.03.2016

Innledning

Alle beboere plikter å følge husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

Alle skriftlige meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som husordensregler.

Vaktmester har fullmakt fra styret til å påse at husordensreglene overholdes, og kan gripe inn ved overtredelser.

1. Balkonger/hageareal

a) Det er ikke tillatt å riste tepper fra vindu eller balkong.

b) Det er ikke tillatt med bruk av kullgrill på balkong, platting eller plen. Det er tillatt med bruk av gass- og elektrisk grill de samme steder, gitt at grillingen skjer under konstant tilsyn.

c) Alle seksjonseiere skal ha like markiser. Dette gjelder så vel farger, mønster, størrelse og kvalitet. Oppsetting av markise må ikke skje uten styrets godkjennelse.

d) Av hensyn til sikkerhet ved ulykke og brann, trappevask og generell adkomst, er det ikke tillatt å hensette større gjenstander i trapper og ganger, eks sykler, barnevogner osv. Sykler henvises til sykkelstativ eller egen sportsbod, og skal ikke låses til lyktestolper e.l. på området. Gjenstander hensatt i strid med dette vil uten varsel bli fjernet.

e) Vedlikehold av hekk mot gangvei er byhusene sitt ansvar. Høyde på hekken skal være lik hele veien og er satt til to meter.

f) Klatreplanter kan skade fasaden og over tid føre til fukt i vegg. Byggherren fraskriver seg ethvert ansvar for fukt i vegg der det er klatreplanter. Det tillates derfor ikke beplantning av klatreplanter mot yttervegg i sameiet.

2. Leiligheten

a) Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Bare klosettpapir skal kastes i klosettskålen. Staking av tette toaletter og avløp vil bli belastet den enkelte seksjonseier.

b) Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som for eksempel maling, antenne/parabol, flaggstenger eller andre utvendige faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige for seksjonseiers regning.

c) Innvendige endringer av byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas.

d) Endring av faste installasjoner som VVS, radiatorer, elanlegg og lignende er kun tillatt utført av autorisert personell.

e) Indre vedlikehold av leiligheten påhviler seksjonseier. Herunder kommer også innvendig vedlikehold av vinduer, vinduskarmer, balkonger og utgangsdør.

f) Feil eller mangler som kan medføre skade på bygninger må snarest meldes til styret slik at skadens omfang kan begrenses.

g) Varmepumper tillates ikke i leilighetene på grunn av manglende opplegg for drenering. Rene airconditionenheter kan monteres i leilighetene og husene etter godkjenning av styret. All montasje av

aircondition og varmepumper må søkes om til styret for godkjenning, med plan over hvordan det vil se ut og med dokumentasjon av støynivå. Slik montasje skal ikke være skjemmende for andre eller gi fasadeendringer.

3. Ro og orden

a) Fra kl 23.00 til kl 0600 må beboerne vise særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

b) Trapper, ganger og garasjeanlegg skal ikke brukes som lekeplass.

c) Kraftig sjenerende støy som hamring, boring o.l. må ikke finne sted mellom kl 20.00 og kl 08.00 på hverdager, ikke finne sted før kl 10.00 og etter kl 18.00 på lørdager, og ikke finne sted på søndager/offentlige helligdager (jf Lov om helligdager og helligdagsfred).

d) Avfall skal legges i underjordisk søppelanlegg (filo sub). For å unngå ubehagelig lukt og skadedyr må avfallsposene knyttes godt igjen før de legges i anlegget. Avfallsposer må ikke under noen omstendighet hensettes i trapper, ganger, garasjeanlegg, på balkonger, eller annet sted på sameiets fellesområde.
Det er obligatorisk å kildesortere i vårt sameie

e) Det må ikke hensettes brannfarlige væsker/gjenstander på sameiets fellesområde.

f) Det er ikke tillatt å avfyre fyrverkeri på sameiets eiendom

4. Husdyr

a) Husdyrhold er tillatt, men forutsetter stor grad av hensyntagen til andre beboere. Husdyr skal ikke slippes løs på sameiets område, men må holdes i bånd til enhver tid, og holdes utenom lekeplass, ballspillplass, sandkasser o.l. Etterlatenskaper skal fjernes. Ved manglende hensyntagen vil styret vurdere tiltak.

5. Tvister, kjøring/parkering

a) Ved tvist mellom seksjonseiere blir denne etter skriftlig henvendelse å avgjøre av styret. Klager vedrørende sameiets fellesområde kan sendes skriftlig til styret.

b) Parkering av beboernes biler skal kun foregå på parkeringsplass i garasjeanlegget, ikke på sameiets fellesområde. Sameiets beboere har ikke tillatelse til å nytte gjesteparkeringen til parkeringsplass for egne kjøretøy. Biler hensatt/parkert på ulovlig sted blir tauet bort for eiers regning og risiko.

c) Hensetting av båter, campingvogner, hengere o.l. kan ikke skje på sameiets fellesområde. Gjenstander/kjøretøy hensatt/parkert på ulovlig sted blir tauet bort for eiers regning og risiko.

6. Dispensasjon fra husordensreglene

a) Styret kan dispensere fra husordensreglene såfremt det finner det rimelig. Dispensasjon fra husordensreglene skjer kun etter skriftlig søknad og styrebehandling.

7. El-bil og ladepunkt

- Seksjonseier må søke styret skriftlig om å få montere ladepunkt til elbil i garasjen. Søknaden må inneholde tidsperspektiv, biltype og hva slags lader som ønskes montert. Seksjonseier må påregne noe behandlingstid slik at det må søkes i god tid.
- Seksjonseiere som er i prosess med montering av ladepunkt kan søke Styret om midlertidig lading i garasjen, maks i 3 måneder og lading skal finne sted på henvist ladepunkt. Det vil være et begrenset antall ladepukter for midlertidig lading.
- Styret kan kun tillate antall elbiler som lader på fellesstrøm i garasjene som kapasiteten på anlegget tillater. Styret vil ta utgangspunkt i dato for skriftlig søknad ved tildeling av tillatelse. Ut over dette antallet må beboere stå på venteliste.
- Det skal skrives en avtale mellom styret og seksjonseier før lading i garasjen. Styret fastsetter denne avtalen.

- Bruker som har fått godkjent tilknytning til fellesstrøm betaler en fast sum i måneden avhengig av biltype. Dette gjelder både fast og midlertidig lading. Summen tilsvarer både strøm, vedlikehold og administrasjonsutgifter. Styret fastsetter denne summen.
- Ladepunkt som monteres må ha en egen strømmåler som styret har tilgang til.
- Ladepunktet må ha en dedikert kurs med 16A- sikring og en stikkontakt av god kvalitet (ikke husholdningskontakt). Stikkontakten må være låsbar.
- Ved flytting eller hvis beboer ikke lenger bruker ladepunktet må seksjonseier demontere ladepunktet.
- Alle monterings- og frakoblingsutgifter er seksjonseiers ansvar.

Aktuell kontrakt som må inngås følger som vedlegg til disse husordensregler.

8. Iverksetting

a) Husordensreglene iverksettes med virkning fra og med 12. november 2008, og gjelder til nye husordensregler eller endringer vedtas.

Kontrakt for elbil-lading i garasje

mellom

BJERKE TERRASSE SAMEIE

og

---

1. **Bruk av ladeplass**
   a) Ladepunktet skal kun benyttes til lading av elbil/ladbar hybridbil
   b) denne kontrakt gjelder for følgende bil: _____
   c) fremleie av ladeplassen er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

2. **Kostnader**
   a) Brukeren betaler _____ pr. måned til sameiet knyttet til ladepunktet.
   b) Leien kan reguleres med 1 måneds varsel
   c) Gjør brukeren seg skyldig i vesentlig mislighold kan styret fatte vedtak om fjerning av ladeplassen til seksjonseiers kostnad.

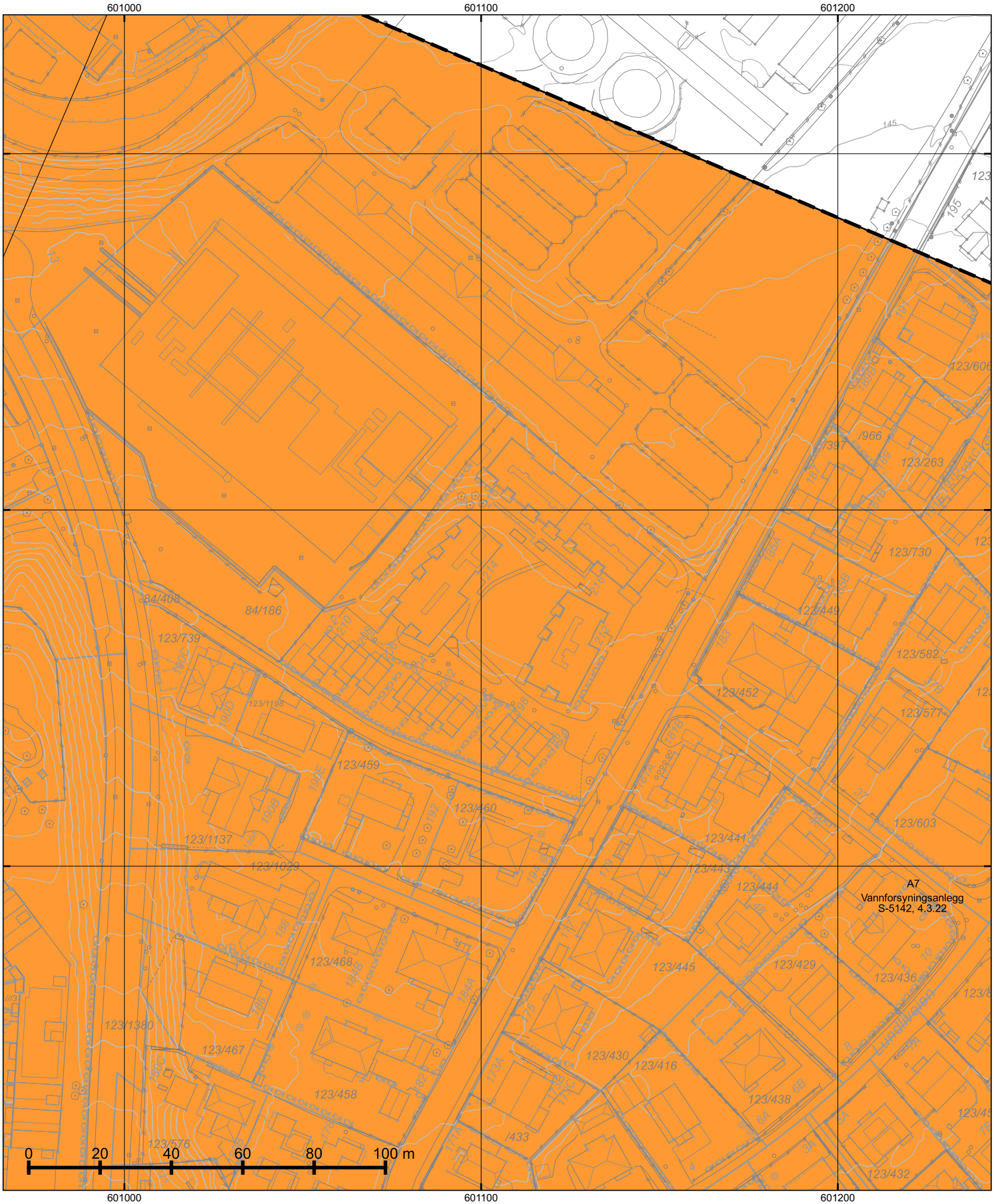
3. **Varighet**
   a) Leieforholdet gjelder inntil oppsigelse av avtalen finner sted.
   Gjensidig oppsigelsesfrist er 1 måned.
   b) Dersom bruker ikke lenger har behov for ladepunktet eller flytter, er seksjonseier forpliktet til å demontere ladepunktet for egen regning.

4. **Kontrakt**
   Kontrakten er underskrevet i to eksemplarer, ett til hver av partene.

_____, den

For sameiet

Seksjonseier/bruker



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.06.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

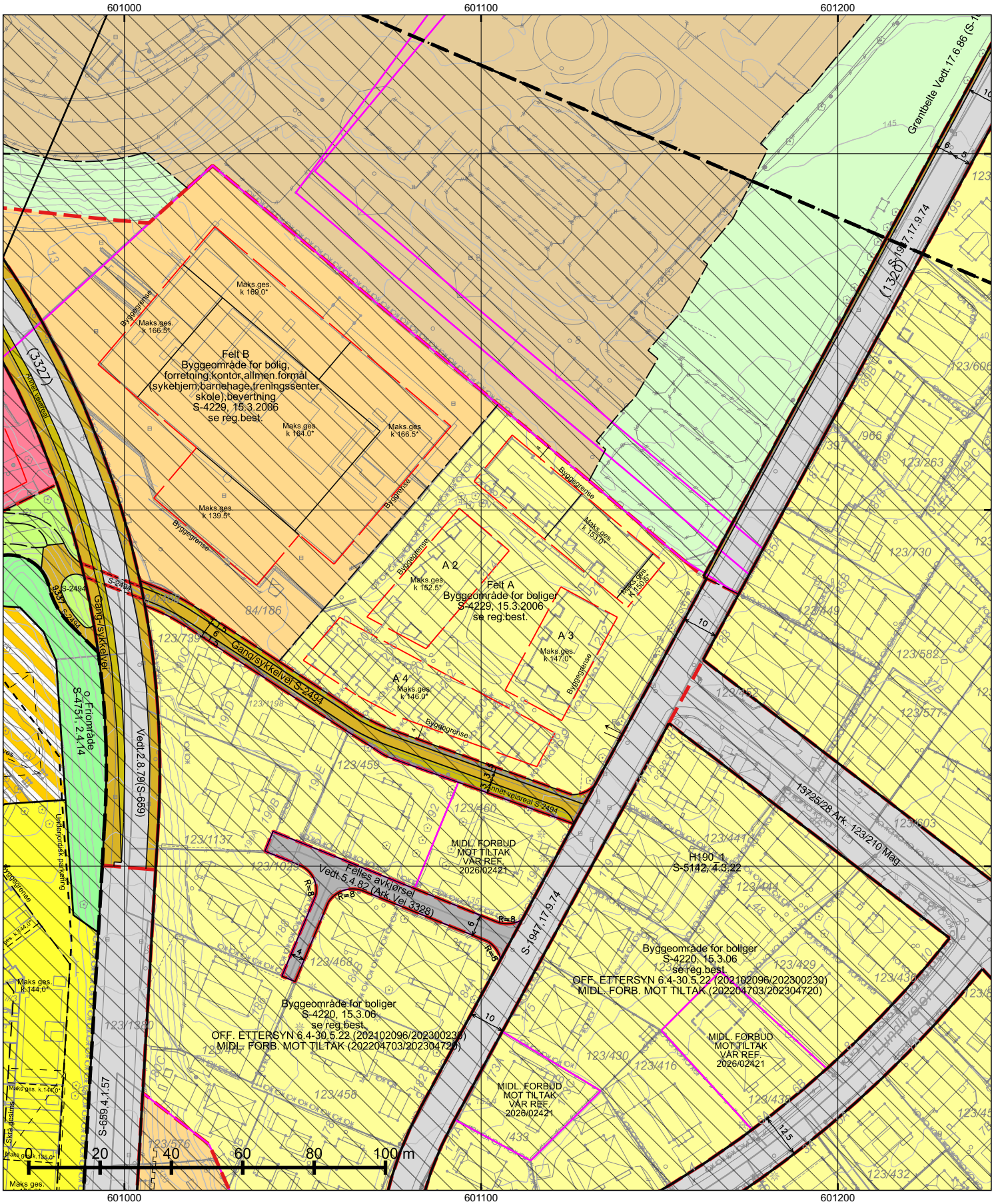
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 335634/ 86534585
Deres ref.: 19720/ NIKLASED
Adresse: ØKERNVEIEN 214
Kommentar:
Gnr/Bnr: 84/187

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: 09.06.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

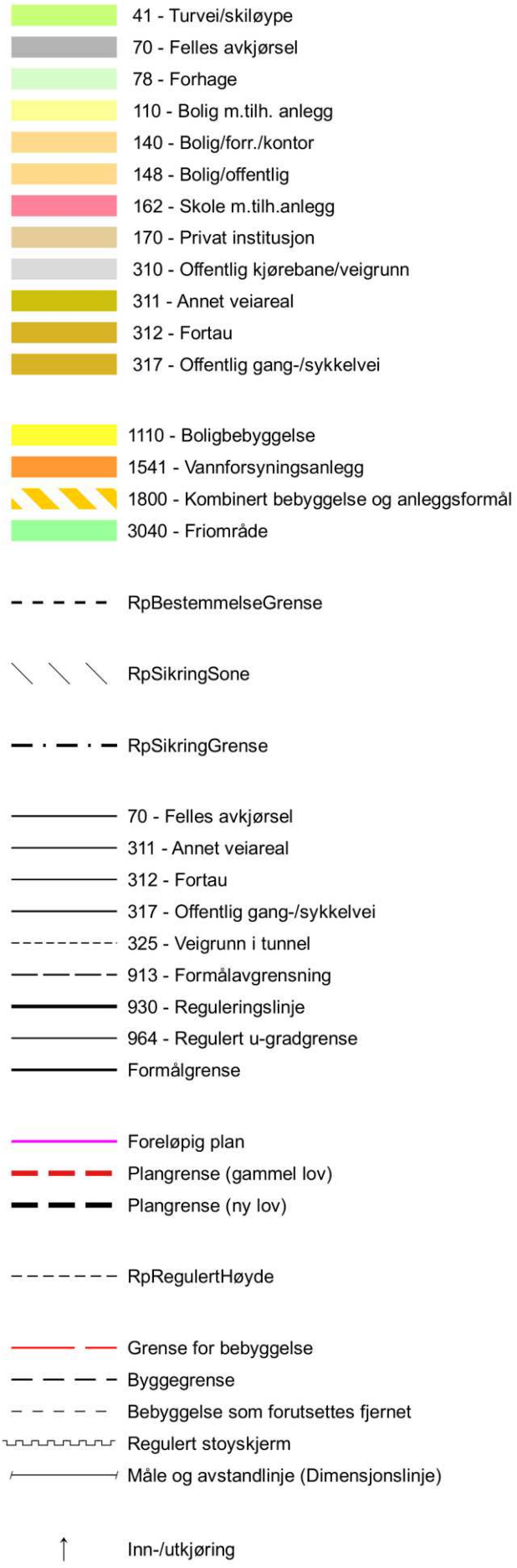
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 335634/ 86534585
Deres ref.: 19720/ NIKLASED
Adresse: ØKERNVEIEN 214
Kommentar:
Gnr/Bnr: 84/187

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

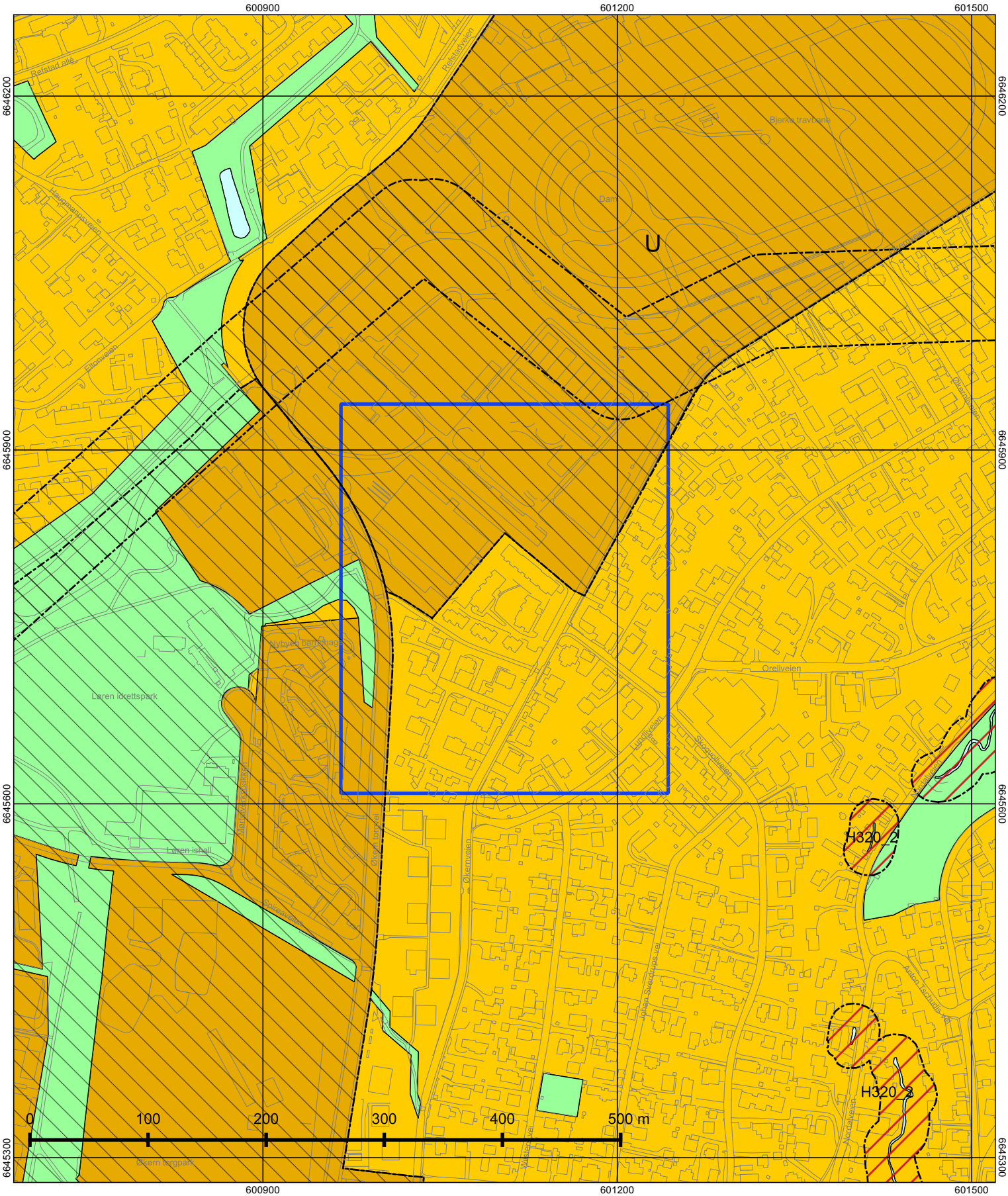
Dato: 09.06.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 335634/ 86534585
Deres ref.: 19720/ NIKLASED
Adresse: ØKERNVEIEN 214
Kommentar:
Gnr/Bnr: 84/187

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 335634/86534585
Deres ref.: 19720/ NIKLASED

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

L.O.F. Arkitekter mnal as
Wergelandsveien 7
0167 OSLO

Dato: 01.10.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200608650-64 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Harald Magnus Kvifte	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ØKERNVEIEN 196	Eiendom:	84/187/0/0
Tiltakshaver:	Bundebygg AS	Adresse:	Postboks 6445 Etterstad, 0605 OSLO
Søker:	L.O.F. Arkitekter mnal as	Adresse:	Wergelandsveien 7, 0167 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - ØKERNVEIEN 196

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

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

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

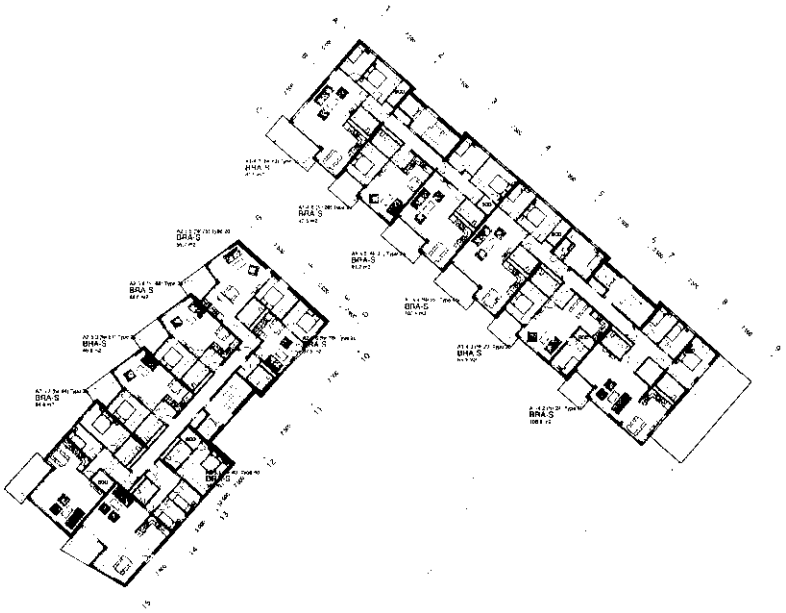
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, Åpen by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.10.2012 av:

Harald Magnus Kvifte - Saksbehandler
Marianne Knutssøn Lindeberg - Enhetsleder

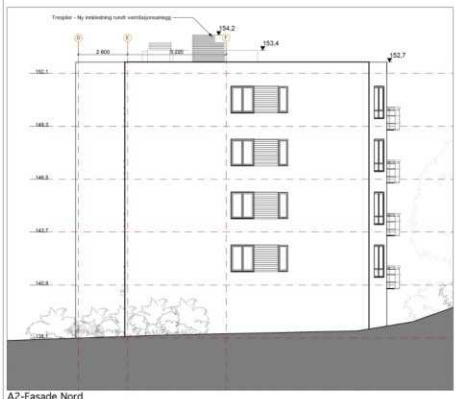
Kopi til:
Bundebygg AS, Postboks 6445 Etterstad, 0605 OSLO
Svein Kittelsen advokat, Rådhusgata 24, 0151 OSLO, adv.kittelsen@online.no

Vedlegg:
Orientering om klageadgang



Plan Nivå 5 1 200

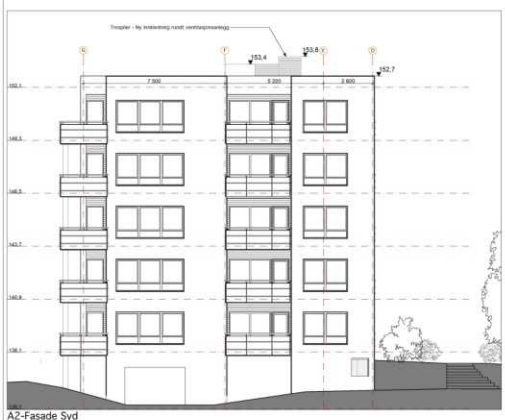
VEDLEGG F-8 Plan Nivå 5 A-007 C



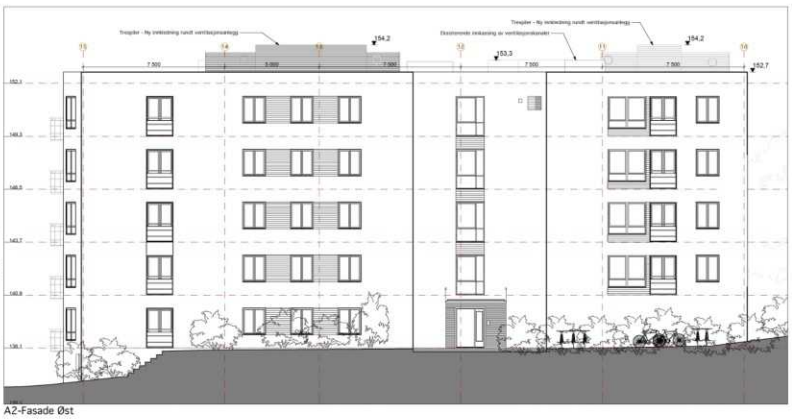
A2-Fasade Nord



A2-Fasade Vest



A2-Fasade Syd



A2-Fasade Øst

Vedlegg E-13
til nabovarsel.
Mål 1:400

Tegningsnavn:	Tegn.nr.	Rev.
Fasader Bygg A2	A-302	L

22.11.11	L	Innkledning av ventilasjonsanlegg lagt	EB	ASI	
04.10.06	K	Utsendt med status "Som bygget"			
Rev. dato	Rev.	Revisjonen omhandler :	Tegl.	Tegn. kontr.	Sign. prosj.	Sign. ansv.

Prosjektleder/ Byggeleder :

ARK:

LOF ARKITEKTER AS
Bergkrystallveien 7, 0187 OSLO
Tel: 22 58 97 70, www.lof.no

RIB:

RIV:

Vent. Entrepr:
Entreprenør navn

Rør Entrepr:
Entreprenør navn

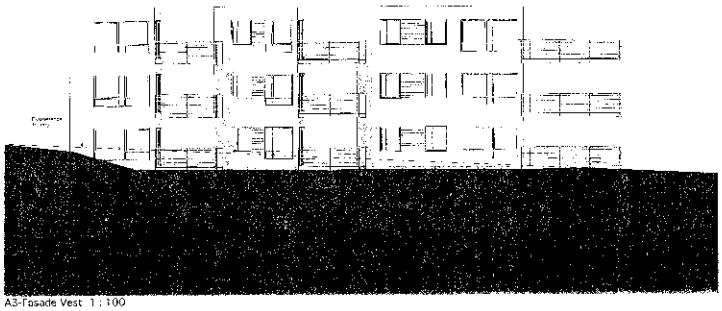
RIE:

Elektro Entrepr:
Entreprenør navn

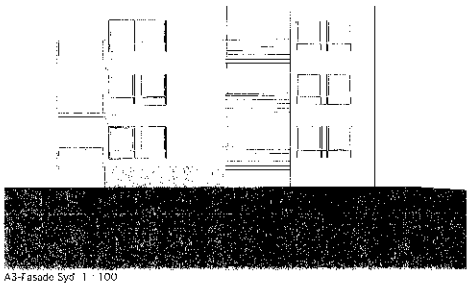
Byggherre: Bumbrebygg AS			
Prosjektnavn: Bjerke Terrasse	GNR/BNR nr. navn: 201_Innebygningar, 1291,65		Antall: IL
Tegningsinnhold: Søknad om endring	Tegl.: EB	Kontrollr.: EAS	Målestokk: 1:1000	Tegn. dato: 07.07.06
Tegningsnavn: Fasader Bygg A2	Tegn.nr.: A-302			Rev. nr.: L



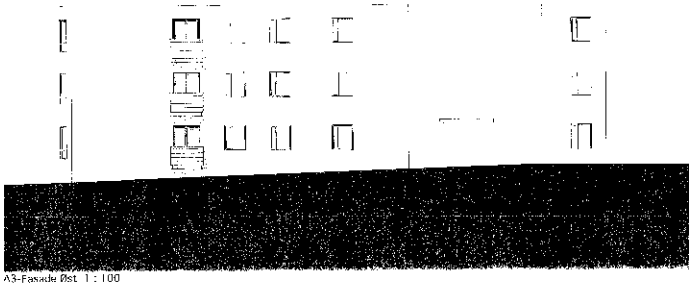
A3-Fasade Nord 1 : 100



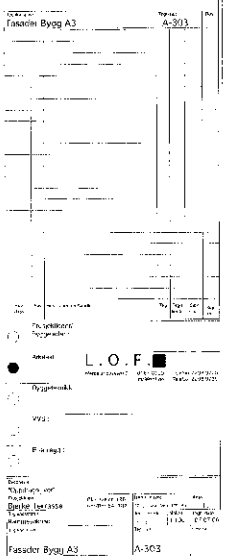
A3-Fasade Vest 1 : 100



A3-Fasade Syd 1 : 100



A3-Fasade Øst 1 : 100



Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200411657

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser







Plan- og bygningsetaten

Forord

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

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

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

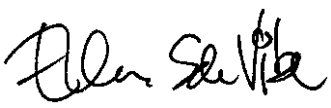
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler,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

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

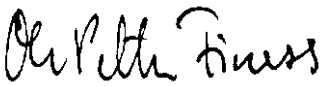
Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

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

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010



Ellen S de Vibe
Etatsdirektør



Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

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

1. Bystyrets vedtak

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

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

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

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

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

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

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

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

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

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

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

2. Planens mål

Hovedmål

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

Delmål

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

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

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

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

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

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

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

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

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

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

§ 2 Hensikt med planen

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

§ 3 Definisjoner i planen

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

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

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

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

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

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

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

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

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

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

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

§ 4 Planens rettsvirkning

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

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

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

R5.1d Inntil torg/møteplass

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

R5.1e Samarbeid og medvirkning

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

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

§ 5.2 Torg/plass

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

R5.2 Retningslinjer for tiltak

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

§ 5.3 Annen overordnet møteplass

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

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

R5.3 Retningslinjer for tiltak

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

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

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

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

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

§ 6 Lokale torg og møteplasser

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

§ 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

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

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

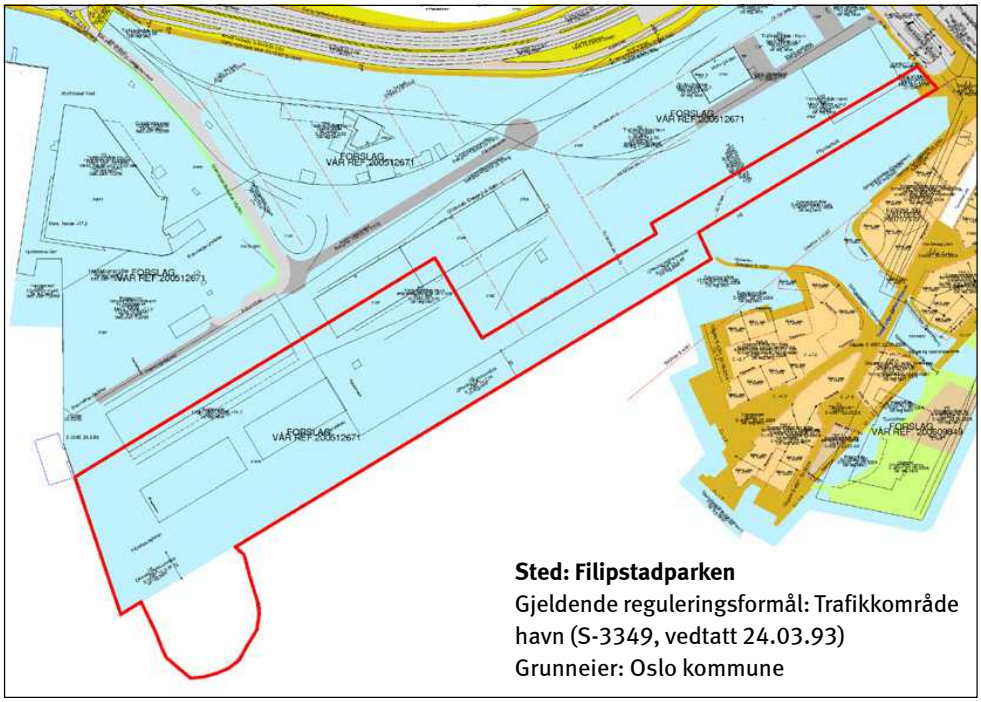
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

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

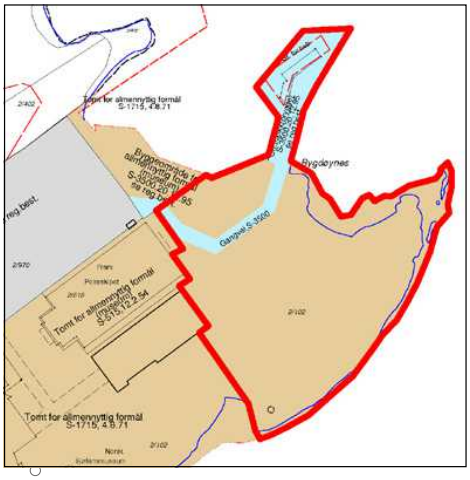
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet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

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

Bydel Frogner

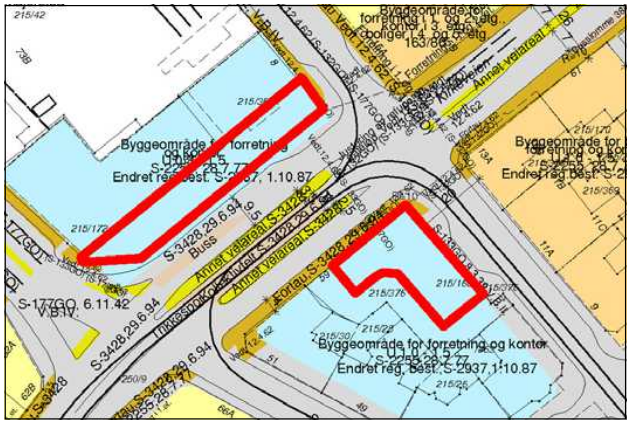


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



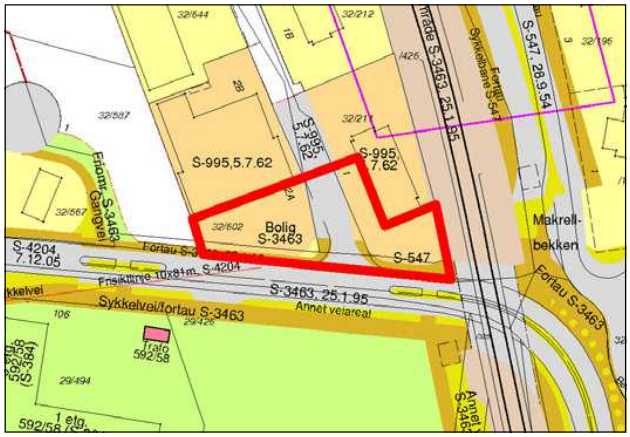
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

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



Bydel Vestre Aker

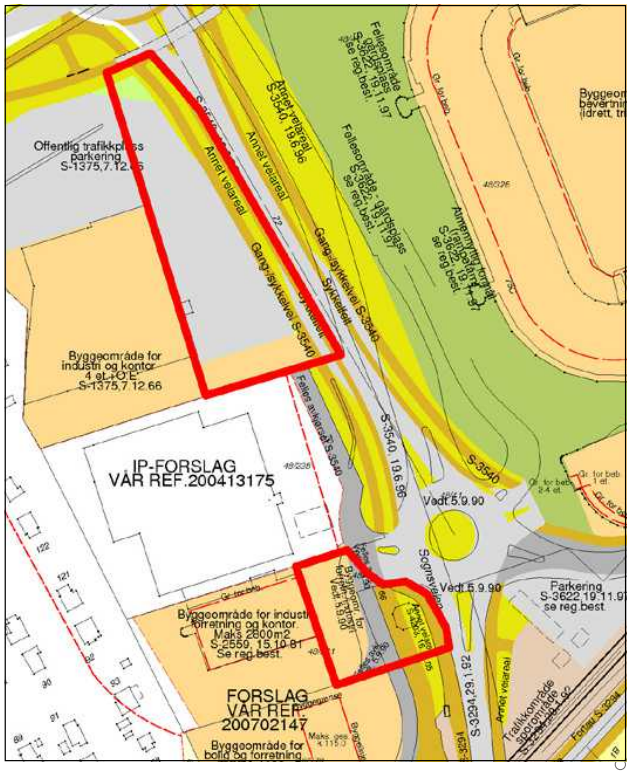
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

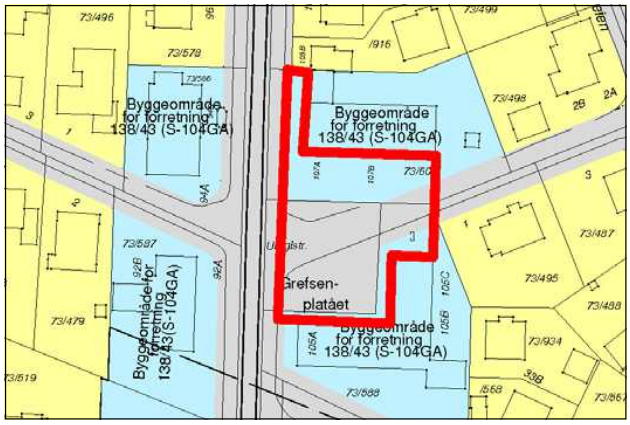


Bydel Nordre Aker

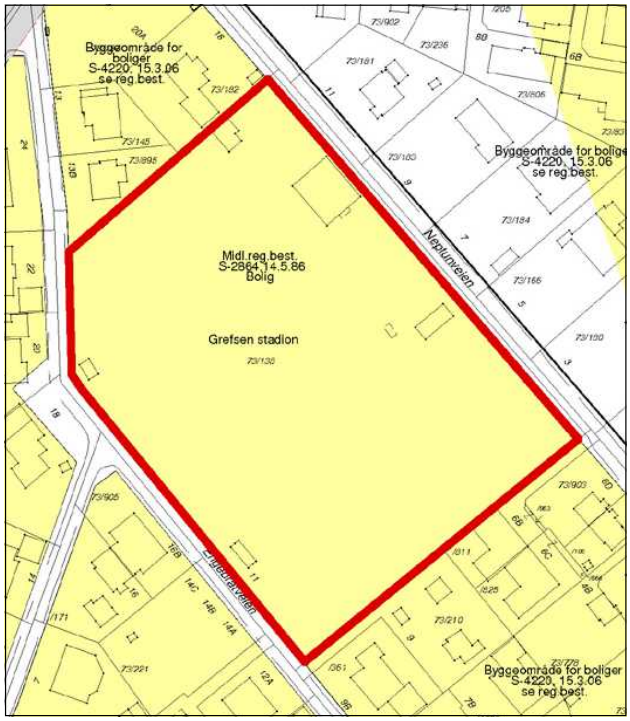
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

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



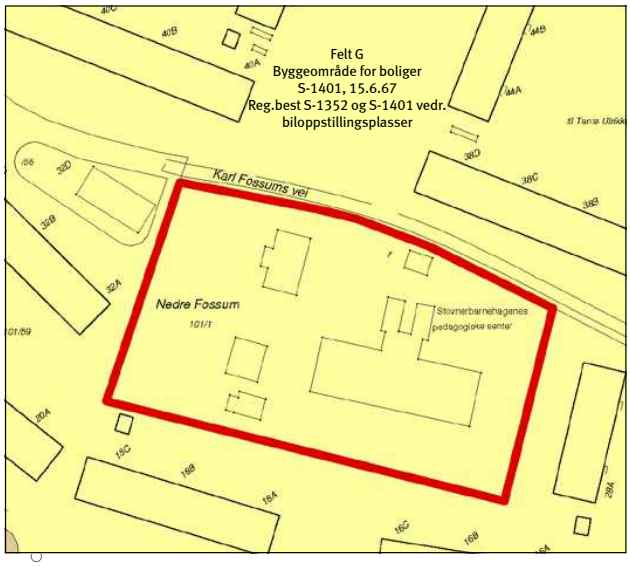


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



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

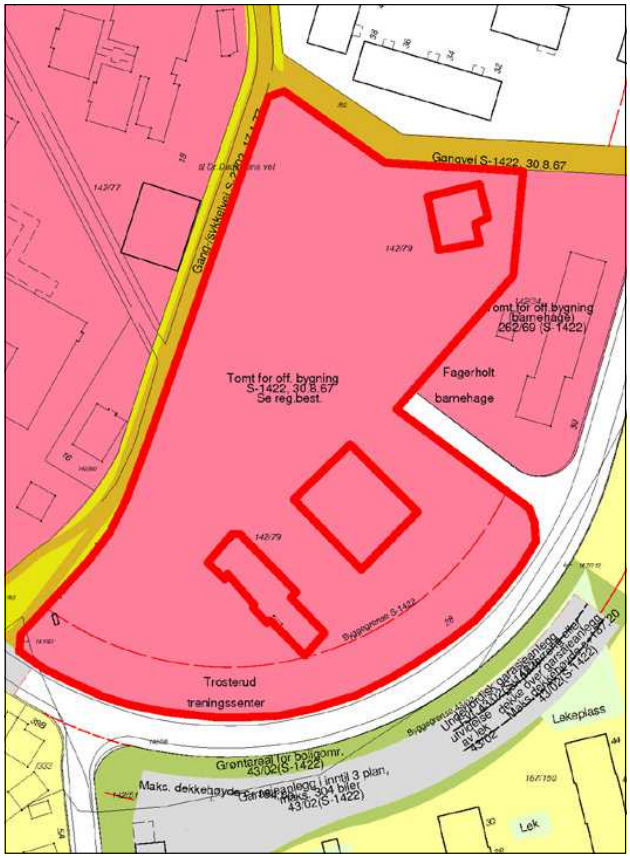
Bydel Stovner



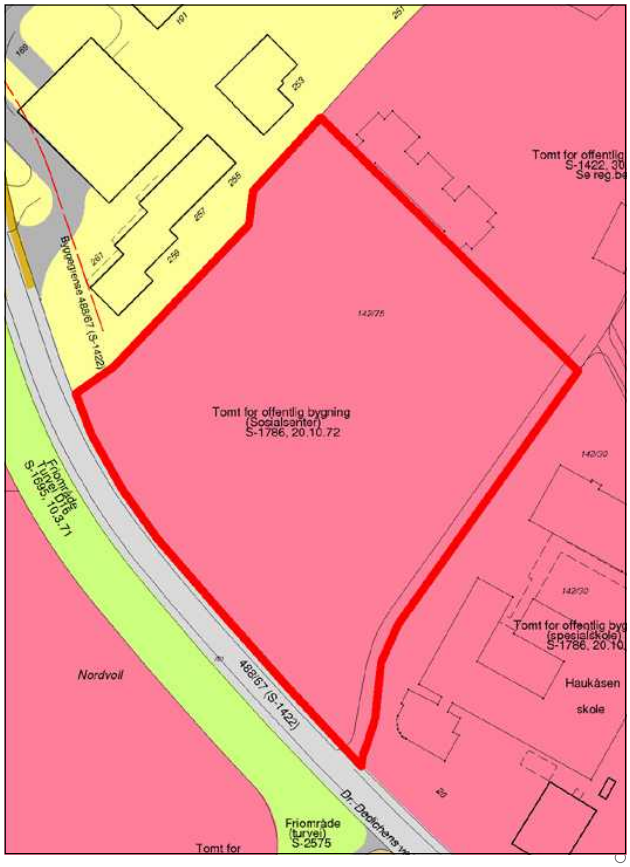
Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

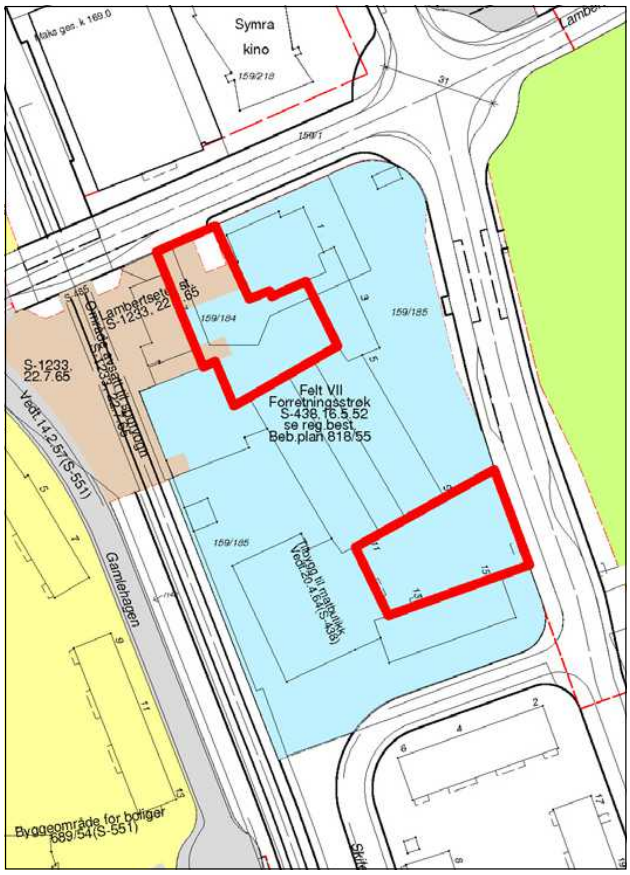
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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

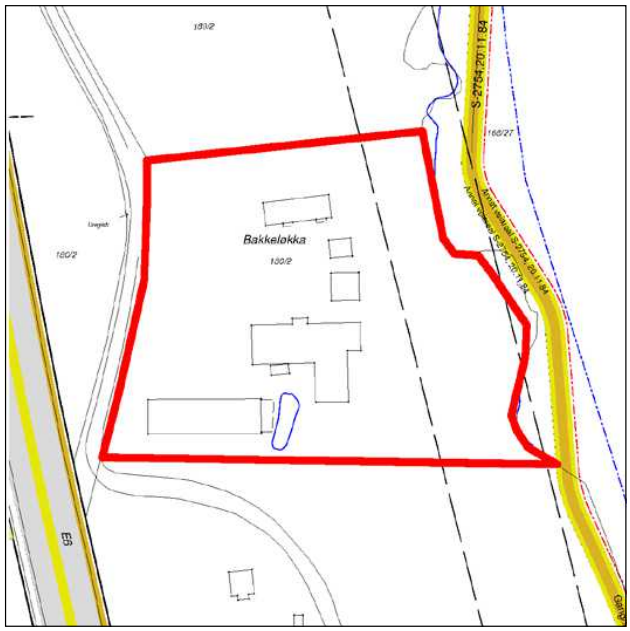


Bydel Nordstrand



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

Bydel Søndre Nordstrand



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

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

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

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

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

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

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

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

Planens innhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

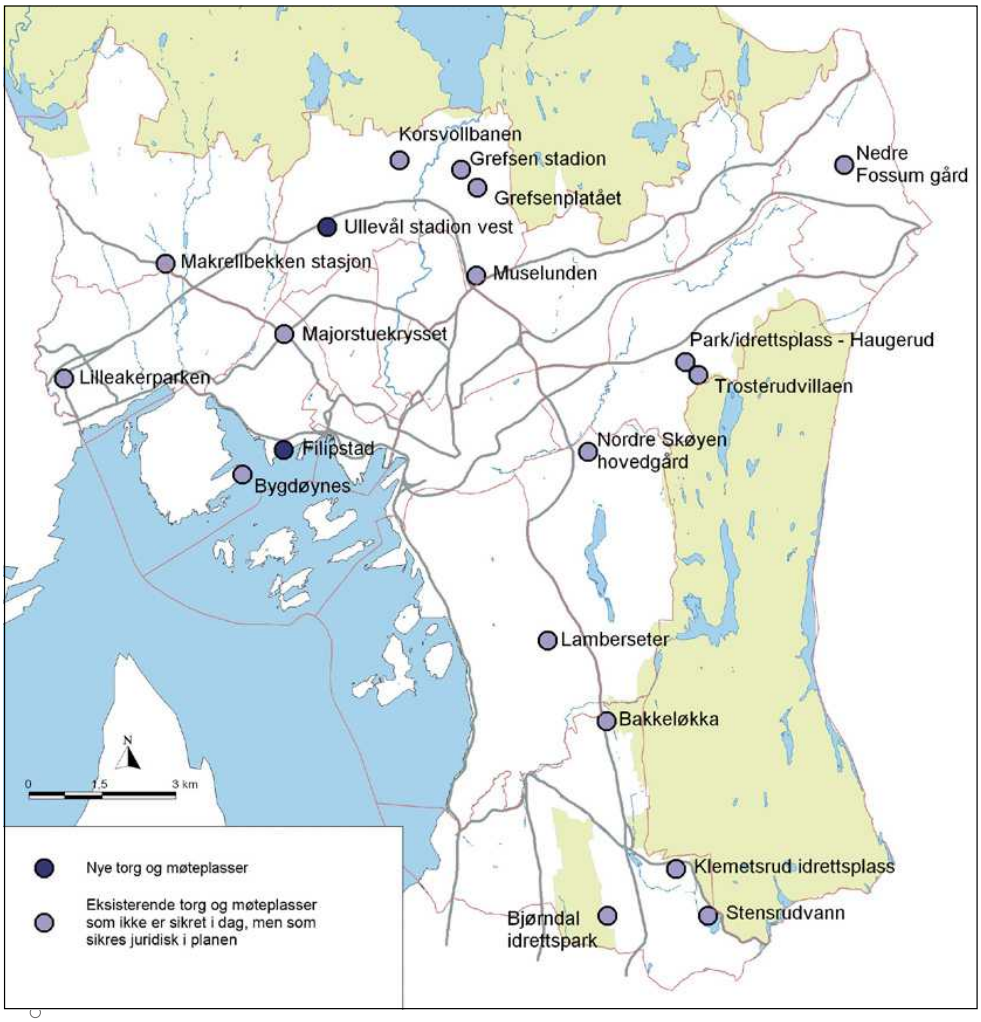
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

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

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

Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

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



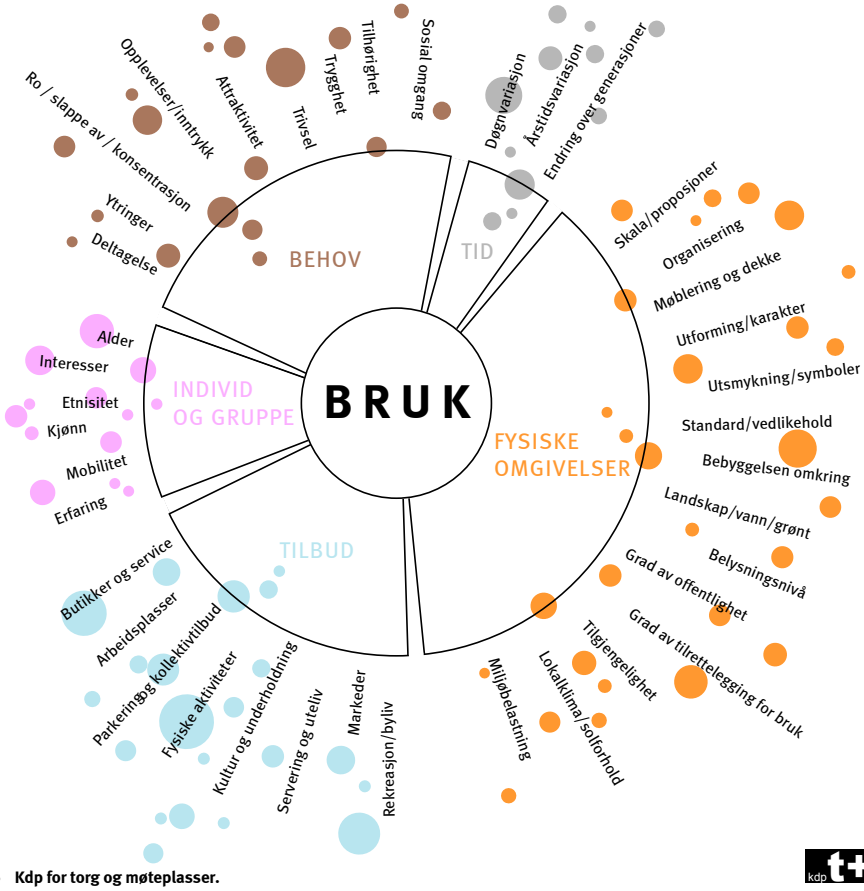
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan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

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

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

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

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



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.

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





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



Møtet med det ukjente

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

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

Ulikhet – en del av byens vesen

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

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

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

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





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

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen

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

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





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



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

Barn, unge og eldre i fokus

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

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

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

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

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

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

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

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

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



6.2 Sosiale utfordringer

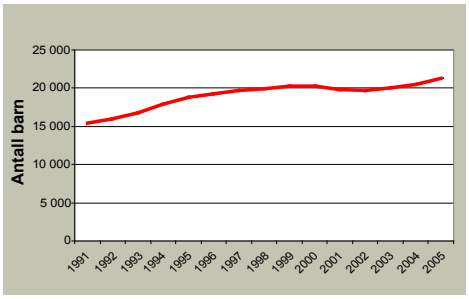
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

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

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

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



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

Nye behov

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

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



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



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

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



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



IDENTITET OG TILHØRIGHET

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

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

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



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

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

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

DEN FLERKULTURELLE BYEN

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



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

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

Rapporten viser blant annet at:

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



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

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



Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

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

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

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

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

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

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

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

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

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen sikrer i stor grad regulerte og uregulerte friarealer fra å bli gjenbygd. Arealmangel legger press på bruken av friområdene og ønsket om å benytte disse til utbygging for offentlige formål. Tilliggende boligbebyggelse, skoler og barnehager vil kunne ha behov for tilgang til disse utearealene. Det er nødvendig å unngå at to viktige samfunnsnyttige tilbud, som eksempelvis barnehager og friområder utvikles på bekostning av hverandre. For å unngå dette må "grå" arealer eller transformasjonsområder sikres til disse formålene.

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

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

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

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





PLANSTRATEGI

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

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

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

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

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

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

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

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

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

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

Å iaktta og være deltagende

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

Trygghetsfølelsen er viktig

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

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

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

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

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

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

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

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

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

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

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

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



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

PLANSTRATEGI

I bestemmelsene fastlegges at fysisk overdekking og inngjerding av torg og møteplasser ikke tillates, med noen spesifiserte unntak.

Møteplasser skal utformes slik at de fremstår som allment tilgjengelige for ulike brukergrupper og funksjoner.

UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

Kravet til økt tilgjengelighet for alle brukere er i ferd med å bli skjerpet. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven stiller krav til universell utforming for alle nyanlegg fra og med 2009.

Universell tilgjengelighet skal fremme deltagelse i det offentlige uterom for alle og øke handlingsrommet for brukere som på ulike måter har reduserte muligheter til å ta del i aktivitetene i uterommene. Fysisk tilrettelegging og omtanke ved utforming reduserer bevegelses- eller orienteringshindre og øker aksjonsradiusen til den enkelte.

Som oppfølging av planen kan et "benkeprogram" for byen legge tilrette for mer opphold og fysisk aktivitet i uterommene for mange brukere.



Universell utforming, her eksemplifisert ved en myk overgang mellom gate og fortau.

PLANSTRATEGI

Ivaretagelse av universell tilgjengelighet ved utforming av møteplasser sikres gjennom egen bestemmelse.

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

Økende fokus på trygghet

Opplevelsen av utrygghet i byens uterom er økende for mange. Økt oppmerksomhet, blant annet gjennom media, har ført til økt fokus på temaet.

Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

Fysiske tiltak kan fremme opplevelse av trygghet og dette bør tas hensyn til ved tilrettelegging av møteplasser i uterommene.

Eksempler på dette er:
Styring og intensivering av sirkulasjonsstrømmer, som fremmes av varierte tilbud og aktiviteter i tilliggende bebyggelse og uterom. Et visst aktivitetsnivå er særskilt nødvendig på kvelds- og nattestid for at områder ikke fremstår som øde. Aktivt gateliv bidrar til opplevelsen av attraktive og trygge omgivelser. Steder med folk tiltrekker seg flere folk.

Variasjon i tilbud tiltrekker seg også ulike typer mennesker. Det er først og fremst øde eller ensidige bymiljøer med dominans av en type mennesker, som kan virke utrygge. (Jane Jacobs, "The Death and Life of Great American Cities, 1961). En viss sirkulasjon av biltrafikk bidrar også til at gater ikke fremstår som øde. Blindgater, gatetun og enveiskjørte gater kan gi økt opplevelse av utrygghet på grunn av manglende sirkulasjon.

Tilliggende bebyggelse bør henvende seg mot uterommene for å kunne bidra til uterommenes sosiale kontroll. "Øyne" i gatebildet og fra tilliggende bebyggelse, gir en indirekte justis på bruken. Tilliggende virksomheter får et eierskap til omgivelsene og har en interesse i at uønsket aktivitet ikke skjer.

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

God belysning bidrar til økt opplevelse av trygghet. Høynet belysningsnivå i uterommene bør vurderes for særskilte steder.

PLANSTRATEGI

Kommunedelplanen stiller krav til at opplevelse av trygghet skal hensyntas ved utforming og utvikling av byens møteplasser.

Dette gjelder forhold som berører utforming både av uterom og tilliggende bebyggelse, som belysningsnivå, uterommets åpenhet og oversikt, organisering av sirkulasjonsstrømmer for å øke sosial kontroll, "øyne på gata" fra bebyggelsen osv. Dette fanges opp i bestemmelser og verktøykasse.



Åpne plasser med god belysning føles tryggere på kveldstid (Newcastle).



I bymiljøer med gjennomstrømning av mennesker vil man lettere kunne oppdage og håndtere kriminalitet (Amsterdam).

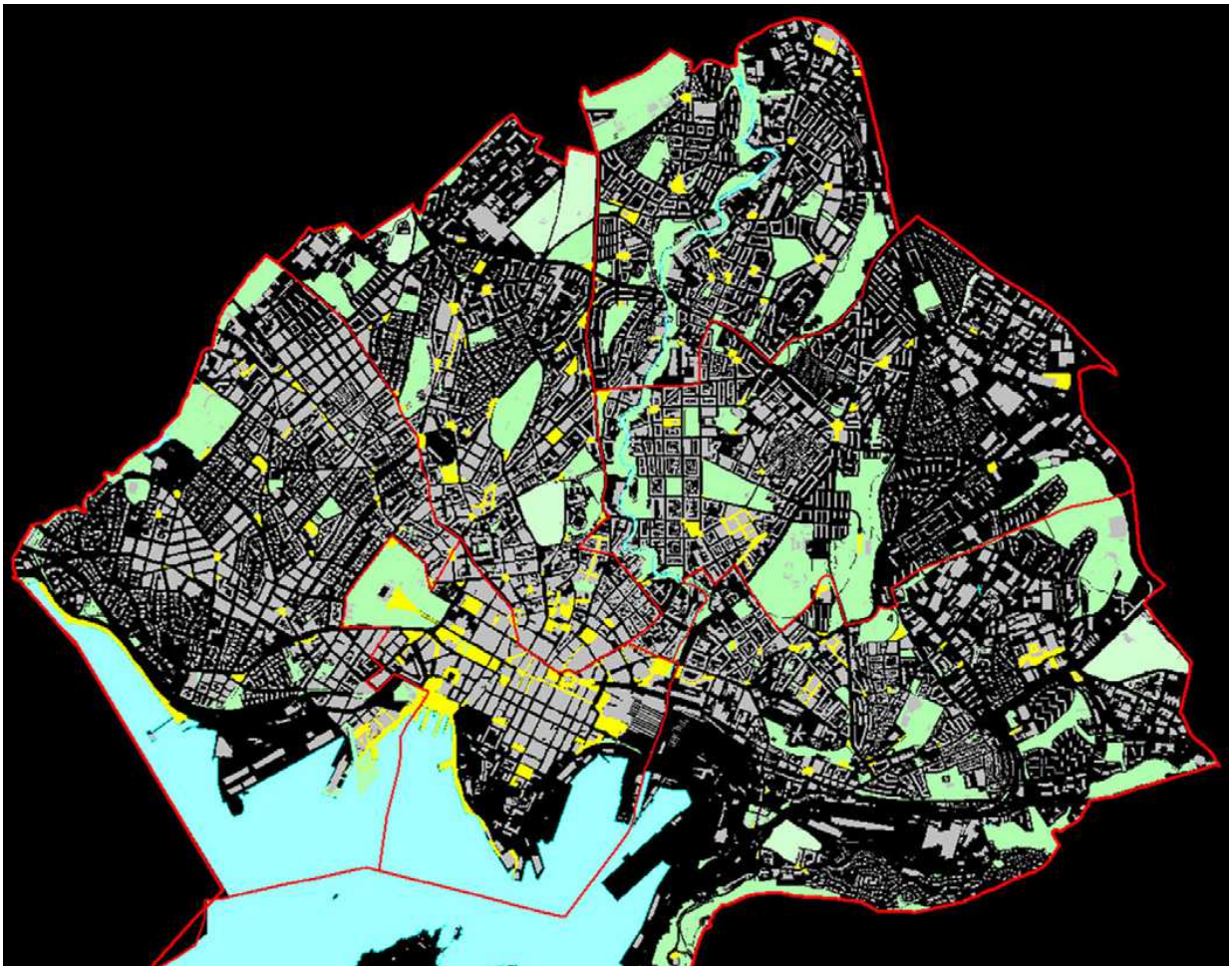
6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER

En tettere by gir økt arealkonkurranse

Fortetting og bytransformasjon øker presset på utearealene. Den generelle fortettingen gir økt utnyttelse av de bebygde arealene og fører til utbyggingspress på mange offentlige arealer. Uterommenes størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommenes oppholdskvaliteter ved reduserte lys- og solforhold. Storskalerte utbygginger kan også redusere tilgjengeligheten i byen dersom de ikke gir rom for et nett av byrom og forbindelser som knytter seg til den eksisterende byen.

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøksgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tilliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



Byromsstruktur for indre by. Kartet viser "grå" struktur (plasser, torg, gater og kryssområder), grønn struktur (parker og grøntområder som parsellhager, skolehager og grønne restarealer) og blå struktur (sjøfront og elvedrag).

Behov for nye møteplasser
Transformasjon av tidligere industriområder krever i stor grad etablering av ny offentlig infrastruktur. Sikring av allment tilgjengelige møtesteder og øvrig byromsstruktur står her sentralt.

Parkering under bakken frigjør arealer
Som ledd i å fristille uterom for parkering, kan parkering under bakken være aktuelt som erstatning. Løsningen muliggjør mer helhetlige opparbeidinger av plassrom og torg og kan bidra til økte oppholdskvaliteter i uterommene dersom arealene frigjøres for parkering på terreng.

I København har man utviklet en annen strategi. Her er over lang tid gateparkering fjernet ved oppgradering av sentrumsnære byrom, som ledd i å øke oppholdsarealene sentralt i byen.

Parkeringsanlegg under bakken krever godt tilrettelagte adkomster. Nedkjøringsramper i selve byrommene bør unngås.





Ubebygde arealer i byen er potesielle møtesteder. Noen tas i bruk som de er, andre krever mer tilrettelegging.

Restarealer – potensielle møteplasser
Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som "lommer" i tett bystruktur. Bredere fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

PLANSTRATEGI

I utpekte områder sikrer bestemmelsene at det etableres torg/møteplasser med bestemte kvalitetskrav i forbindelse med store utbyggingstiltak.

Strøksgater, andre overordnede gater og viktige forbindelser sikres ved å inngå i planens overordnede struktur av møteplasser.

Større arealer med potensiale som lokale møteplasser fremkommer av plankart. Muligheten for å utvikle disse bør vurderes i den enkelte plan- og byggesak.

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

MØTEPLASSER I YTRE BY
Behov for fokus på møteplasser i ytre by
Ytre by har i stor grad en spredt bebyggelsesstruktur og flere byområder mangler velfungerende lokale sentre og gode gangbaserte forbindelser selv om de har en mer åpen bebyggelsestruktur. Aktivitetsnivået ved lokale sentre styres i stor grad av sentrenes åpningstider, som i stor grad gir døde uteområder på kveldstid.

Mangel på mer urbane uforpliktende arenaer
I ytre by fungerer mange uterom som nabolagets nære utearealer, med eksempelvis tilrettelagte lekeplasser og benker. Dette er relativt forpliktende arenaer, basert på tette relasjoner i nabolaget. Det er mangel på mer urbane, flerfunksjonelle og uforpliktende møteplasser, der andre typer aktivitet og møter kan finne sted.

Steder med et slikt potensiale finnes i overgangssonene mellom senter og boliger og i selve boligområdene. Her har uterommene mange steder en romlig utflytende karakter, med lite lesbare skiller mellom offentlige og private utearealer, samt uklare spilleregler for bruk. Flere steder i ytre by tilrettelegges på sikt for en bymessig fortetting rundt stasjonsnære torg. En slik gradvis utvikling vil forhåpentligvis gi flere urbane flerfunksjonelle møteplasser, også i ytre by.

Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser
Offentlige tilbud som skoler, barnehager og ulike idrettsaktiviteter er i varierende grad samlokalisert. I tilknytning til disse tilbudene er det potensial til å utvikle nye møteplasser.

Generelt behov for å heve attraktivitet og kvalitet for uterommene, som ledd i gradvis å likestille standard for ytre og indre by vurderes.



I Oslo er det utpekt flere områder egnet for bymessig fortetting. Utgangspunktet er ofte som på bildet (Røa); et veikryss med antydning til senter- og romdannelse, med et stort potensiale for å bli et mer attraktivt møtested.

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

Større handelssentre utvikles i nærhet til stasjoner med god kollektiv- og biltilgjengelighet. Dette medfører stort utbyggingspress på tilliggende torg og andre utendørs møteplasser, eksempelvis på Lambertseter torg og Grorud senter.

De store handlesentraene legger beslag på store arealer og bryter med lokal romlig skala og struktur. Organisering av sentrene, gjerne med få innganger og orientering mot større parkeringsanlegg, svekker henvendelsen mot tilliggende gater og plasser. Ved å fjerne hele eller deler av de offentlige utearealene, reduseres også muligheten for å legge tilrette for en variert bruk slik som ønskelig.



På kjøpesentere møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentere har attraktive uteoppholdsarealer.



PLANSTRATEGI

Intensivert samarbeid aktørene imellom og muligheter knyttet til øremerkede midler for Groruddalen og Søndre Nordstrand bør vurderes.

Bestemmelse søker å sikre at tilrettelegging og utforming gir variert og mer intensivert bruk rettet mot ulike brukere.

PLANSTRATEGI

Det er fastlagt planbestemmelse hvor gjenbygging av torg/møteplasser ikke tillates.

Verktøykassen viser eksempler på møteplasser i tilknytning til større kjøpesentre og på nye ikke overbygde sentra.

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

Samtidig som steder og byer blir mer like, pågår en internasjonal konkurranse byer imellom, der særpreg, bykultur og attraktive omgivelser står i fokus. Byers identitet er konkurransefaktor, der byrommene og bylivet i seg selv er viktig. Denne konkurransen legger press på oppgradering av sentrale byområder, og medfører økte forskjeller i standard på uterommene. Velstelte og rene byrom er gjerne uttrykk for attraktive og trygge byrom som ledd i denne konkurransen.

Opparbeidelsesstandard og utforming må vurderes i forhold til om dette fremmer bruk eller ikke. Estetiserte utemiljøer kan begrense bruk ved at møblering og overflater forhindrer annen bruk. Oppholdssoner kan være nedprioritert til fordel for mer kommersielle tilbud og tilrettelegginger.

Bruk finner også sted uavhengig av standard på uterommene. Folk skaper sine egne møtesteder. For barn og unge kan møteplasser med liten grad av tilrettelegging være svært attraktive. Å selv kunne påvirke bruken og eksempelvis improvisere ny bruk, kan virke tiltrekkende.

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

Ved tilrettelegging av nye og eksisterende møteplasser, må hensynet til i hvor stor grad man skal spesialisere og tilrettelegge for spesifikk bruk avklares. Siden brukergrupper kan ha svært ulike behov, kan det være nødvendig med en viss grad av spesialisering. Mange aktiviteter lar seg likevel innpasse på samme sted. Andre aktiviteter kan være så spesialisert eller medføre støy eller andre ulemper som virker avvisende på annen bruk.

Steder som av mange oppfattes som gode møteplasser, kjennetegnes ved at de kan brukes av mange og ulike brukere. De er allsidige, er av en viss størrelse og rommer muligheter for flere former for bruk samtidig. Denne generaliteten kan betraktes som en motsats til spesialisering. Ved generalisering kan man i imidlertid stå i fare for å forflate uterommene og bryte ned byens stedegne karakter og variasjonsrikdom.

PLANSTRATEGI

Oslos særegne kvaliteter, karakteristika og egenart ved utvikling av byens møteplasser søkes i planen sikret ved utvelgelse av overordnet struktur og ved bestemmelse og retningslinje knyttet til denne.

I planens verktøykasse skal det gis eksempler på planprosesser og gjennomføring som har fokus på stedsidentitet, gjennom nytenking, eksperimentell arkitektur, bruk av humor, kunst og lignende.







Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:
- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skiktning av vegetasjonen

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

Nærhet til grønne utearealer fremmer psykisk helse. Kontakt med vegetasjon og vann i byen gir opplevelser knyttet til vekst og årstidsvariasjon. Vann kan gis ulike uttrykk og inspirere til lek og glede. Lyden av vann som risler og fosser som durer gir ro og kan brukes til å dempe trafikkstøy og luftforurensning. Byens naturlige vanndrag og elver inngår som del av møteplassene. Håndtering av overvann på overflaten kan bidra til spennende løsninger, eksempelvis som ved studentboligene på Bjølsen.

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

Nærhet til grønt og vann er en del av Oslos særpreg det er naturlig å vektlegge ved utvikling av byens møteplasser. Fokus på biologisk mangfold ved utvikling og detaljutforming av møteplasser skal bidra til å styrke steders karakter og bidra til gode lokale, bærekraftige løsninger.



Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltgelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for anleggenes krav til å være tilstrekkelig utfordrende.

Prinsipper for biologisk mangfold

Ved utvikling av torg og møteplasser skal det tas hensyn til biologisk mangfold. Grad av tilrettelegging for ferdsel og opphold må avveies i forhold til eventuelle vernehensyn. Utvikling og bruk av møteplasser som del av byens grønne og blå struktur kan være i konflikt med ønsket ivaretagelse av biologisk mangfold.

Byens blågrønne struktur skal styrkes ved at nye tiltak bidrar til å reetablere og skape sammenhenger og forbindelser mellom byens grøntarealer. Det skal tas hensyn til grunnleggende byøkologiske prinsipper ved utvikling møteplasser.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse sikrer vurderinger av muligheten for bruk av vann og vegetasjon for byens møteplasser, samt ivaretagelse av biologisk mangfold.

Overvann fra torg og plasser skal i størst mulig grad håndteres lokalt og vurderes å inngå i selve utformingen. Muligheter for elve- og bekkeåpninger skal vurderes og er sikret i bestemmelse.

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommenes attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelenes uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelenes kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode offentlige uteområder.

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtale.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.

Litteraturliste

By og byliv i endring. Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005

På sporet av byen: lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997

Bo i bysentrum. By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005

Endringsprosesser i norske drabantbyer. Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005

Byliv og havnefront. Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005

Open. New Designs for Public Space. Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004

Flesh and stone. The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994

Byens rum. Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

Byens liv.... Gaten som sosial arena. Oslo. Vegdirektoratet 1998

Til stede. Byens rom. Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003

Fra bakgården til Oslo City – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

Stedelijke vrije tijd. Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge. En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

Ungdommens stemme i bydel Sagene – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

Fellesskap for utvikling, PLA – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser, datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

Møteplasser i multietniske miljøer, Byggforsknotat 83 2006, mars 2006.

Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Flø, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

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

Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

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

kdp t+m

kommunedelplan for torg og møteplasser



Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

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

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

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo

V170686

Mindre vesentlig endring av stadfestet regulerings- og bebyggelsesplan for gnr 84 bnr 2, Bjerke travbane.

V170686 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 17.06.1986
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 198602240
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-1053

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

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

Returneres til
Fokus Krogsveen avd. Grünerløkka
Postboks 2014
0505 Oslo

Begjæring[1] om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	Oslo	84	187		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
938 752 737	Norges Pelsdyralslag	1/1

3. Begjæring

S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	102	BG	17	B	47	B	33	B	84	B	49	B	37	B	65	B	84	B
2	B	65	GB	18	B	102	B	34	B	48	B	50	B	107	B	66	B	48	B
3	B	47	B	19	B	81	B	35	B	48	B	51	B	84	B	67	B	64	B
4	B	102	B	20	B	47	B	36	B	56	B	52	B	48	B	68	B	126	BG
5	B	81	B	21	B	81	B	37	B	37	B	53	B	48	B	69	B	126	BG
6	B	47	B	22	B	102	B	38	B	107	B	54	B	56	B	70	B	126	BG
7	B	81	B	23	B	65	B	39	B	84	B	55	B	37	B	71	B	126	BG
8	B	102	B	24	B	108	B	40	B	48	B	56	B	107	B	72	B	126	BG
9	B	65	B	25	B	81	B	41	B	48	B	57	B	84	B	73	B	126	BG
10	B	47	B	26	B	47	B	42	B	56	B	58	B	48	BG	74	B	126	BG
11	B	102	B	27	B	108	B	43	B	37	B	59	B	64	BG	75	B	126	BG
12	B	81	B	28	B	107	B	44	B	107	B	60	B	107	B	76	N	24	
13	B	47	B	29	B	84	B	45	B	84	B	61	B	84	B	77	N	96	B
14	B	81	B	30	B	48	BG	46	B	47	B	62	B	48	B				
15	B	102	B	31	B	48	BG	47	B	47	B	63	B	64	B				
16	B	65	B	32	B	107	B	48	B	56	B	64	B	107	B				

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: ~~5856~~ 5928 = nevner: ~~5856~~ 5928 *

Rettet etter avtale med Andreas Østhus / Fokus Krogsveen AS
Arne Syvertsen

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 622550 Tinglyst: 26.08.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato	Partenes underskrift

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, den 05.05.2009	Knut Arild Teigum For Norges Pelsdyralslag Iht. firamaattest og fullmakt	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

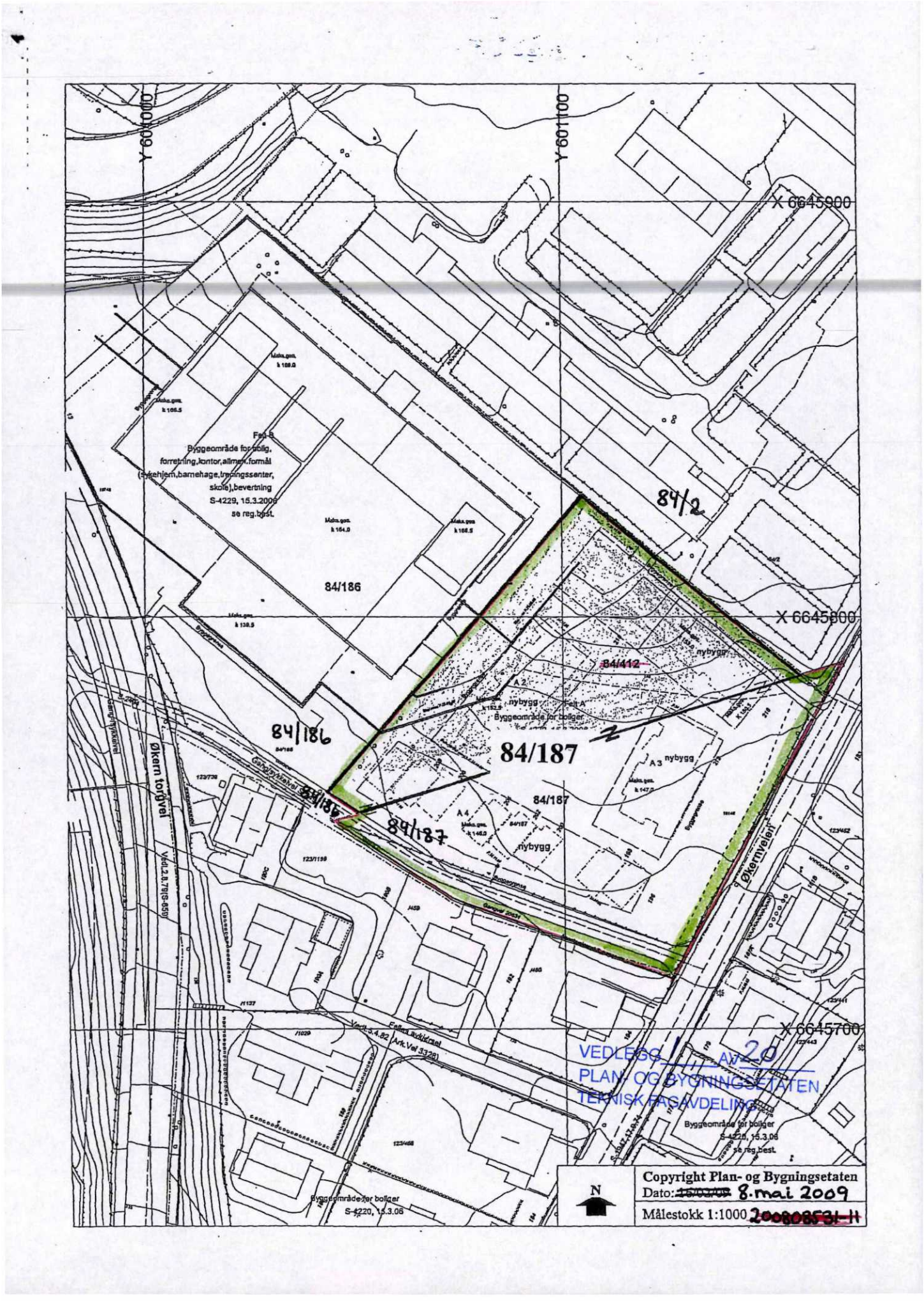
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
84	187	1-77		Oslo **kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
20/8-2009 Berit Daniels	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

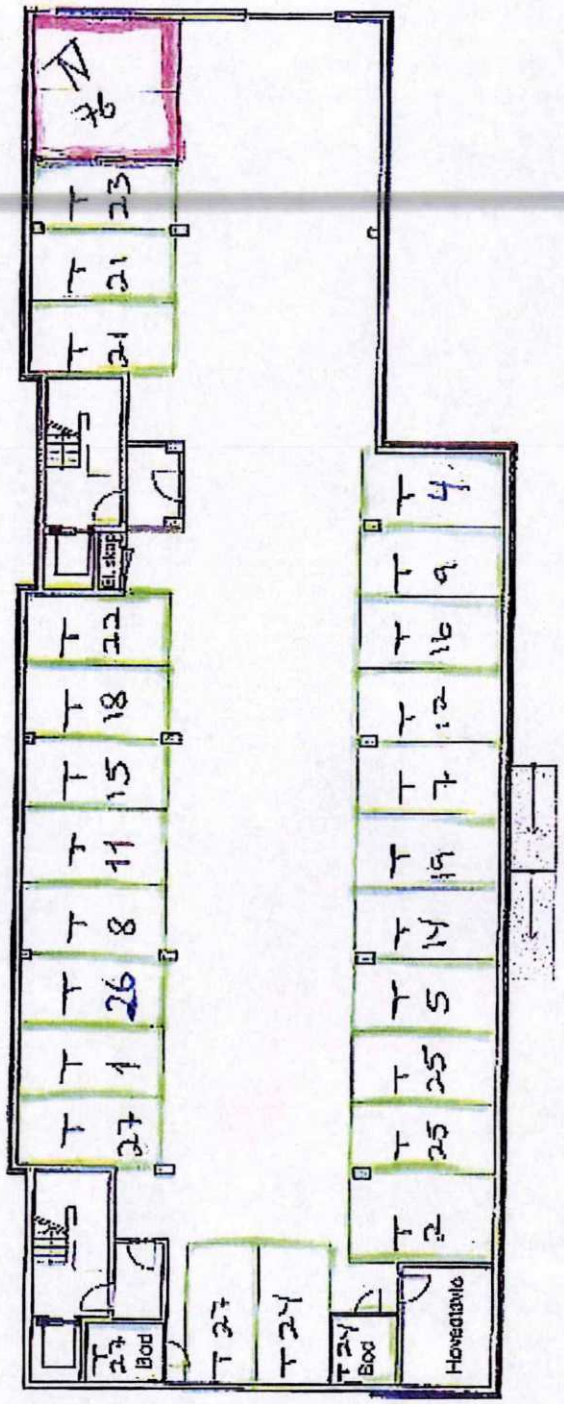
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

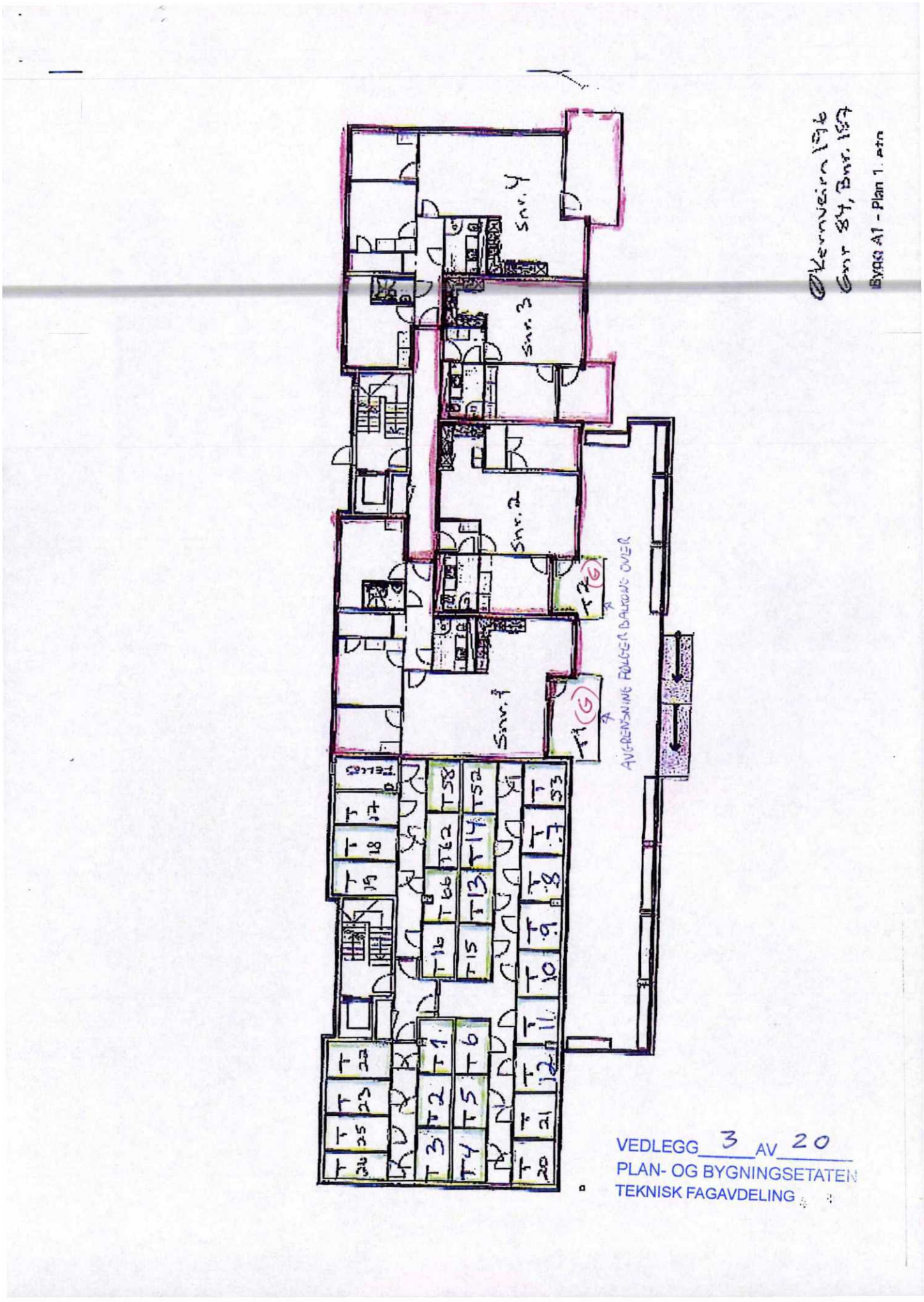
Dato	Partenes underskrift

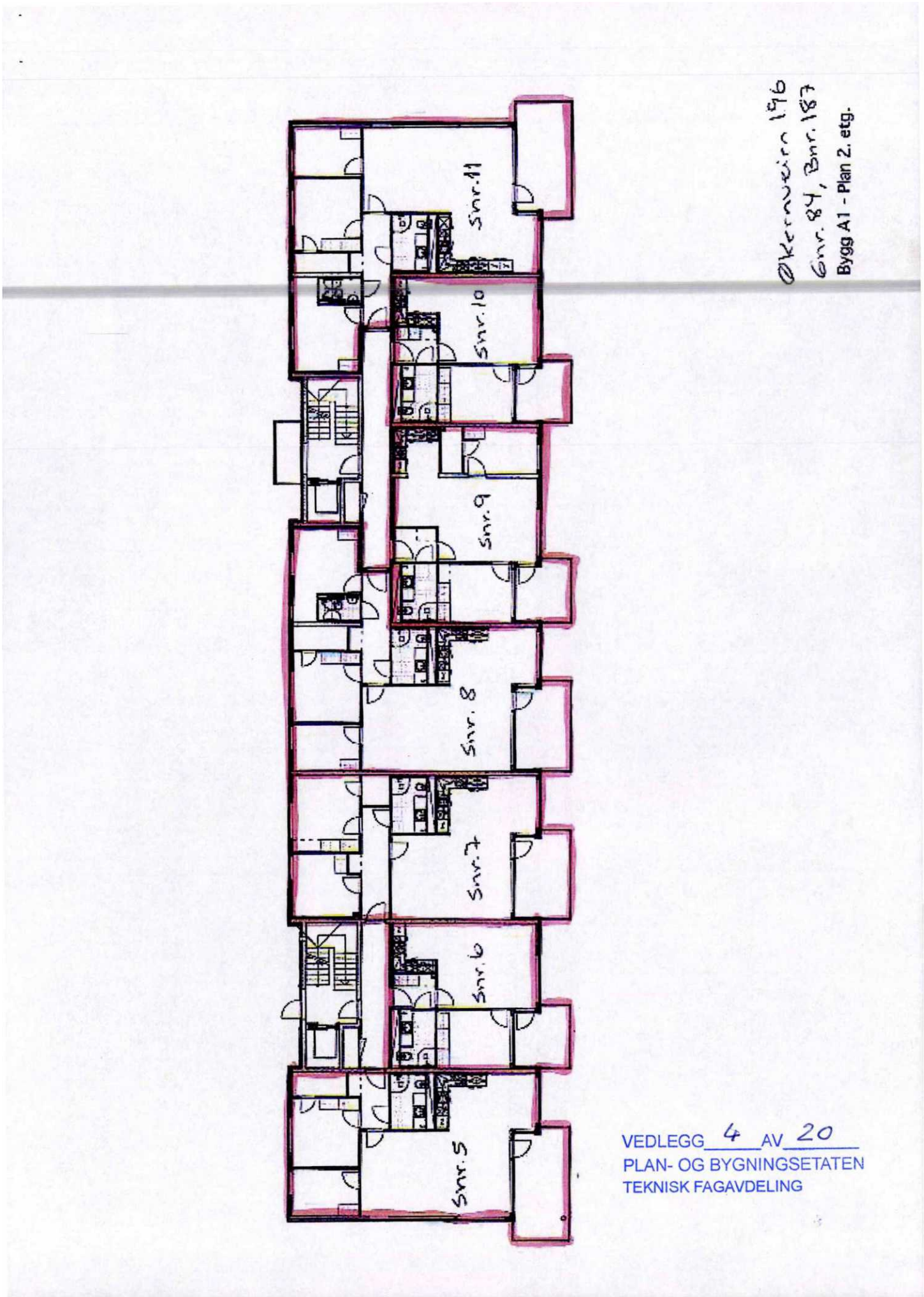

Y 600000
Y 601100
X 6645900
X 6645800
X 6645700
84/2
84/186
84/187
84/412
Felt A
Byggeområde for boliger
nybygg
A2
A3
A4
Økernveien
Økern torgvei
Gangbru/sykkelvei
Felles avkjørsel
Byggeområde for bolig, forretning, kontor, allmennyttig formål (sykehjem, barnehage, treningssenter, skole), bevertning
S-4229, 15.3.2006
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
VEDLEGG 1 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Copyright Plan- og Bygningsetaten
Dato: 8.mai 2009
Målestokk 1:1000
N

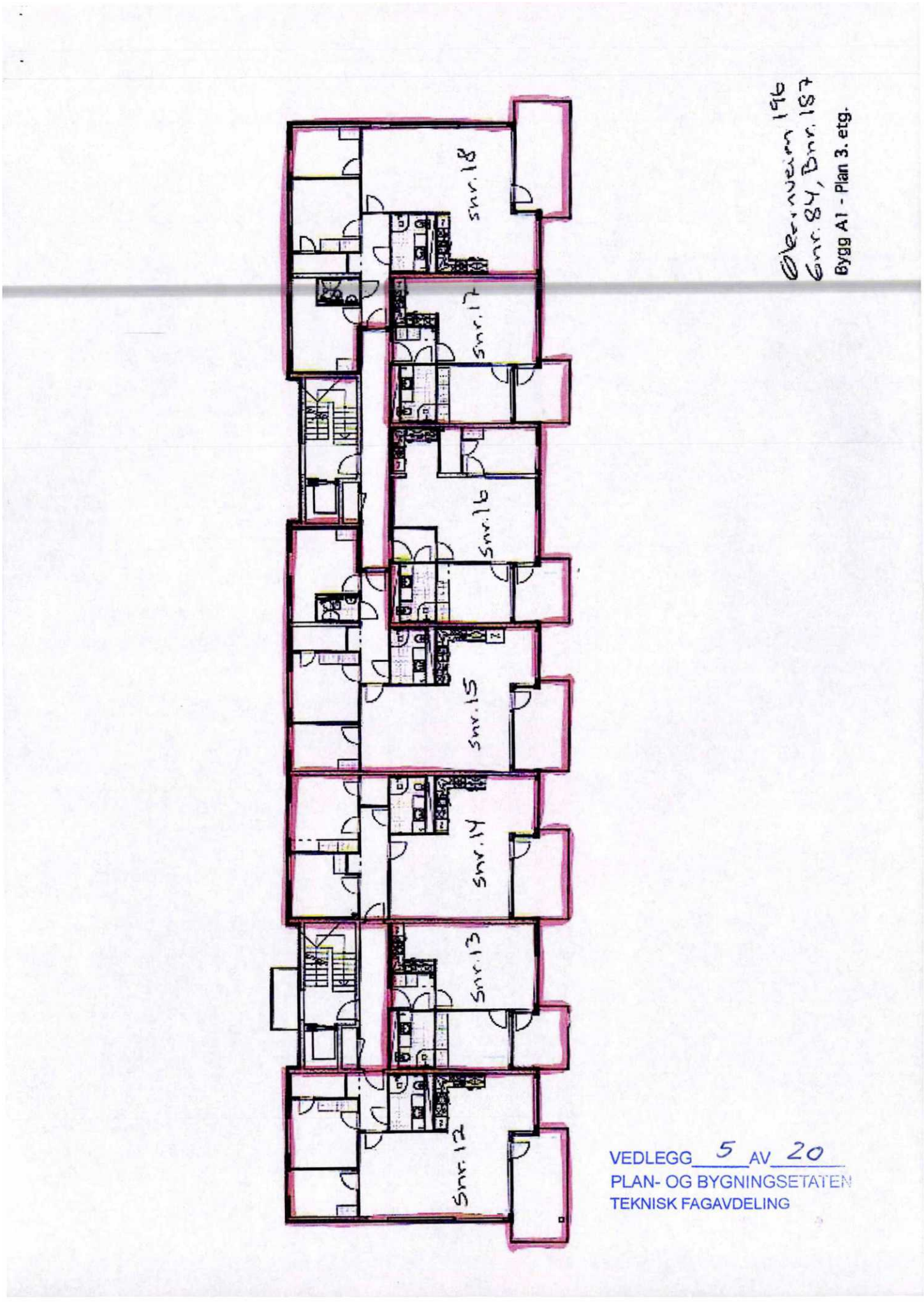
Bygg:A1 - Plan nivå 0
Gnr. 84, Bnr. 187
Oppmåling 1960

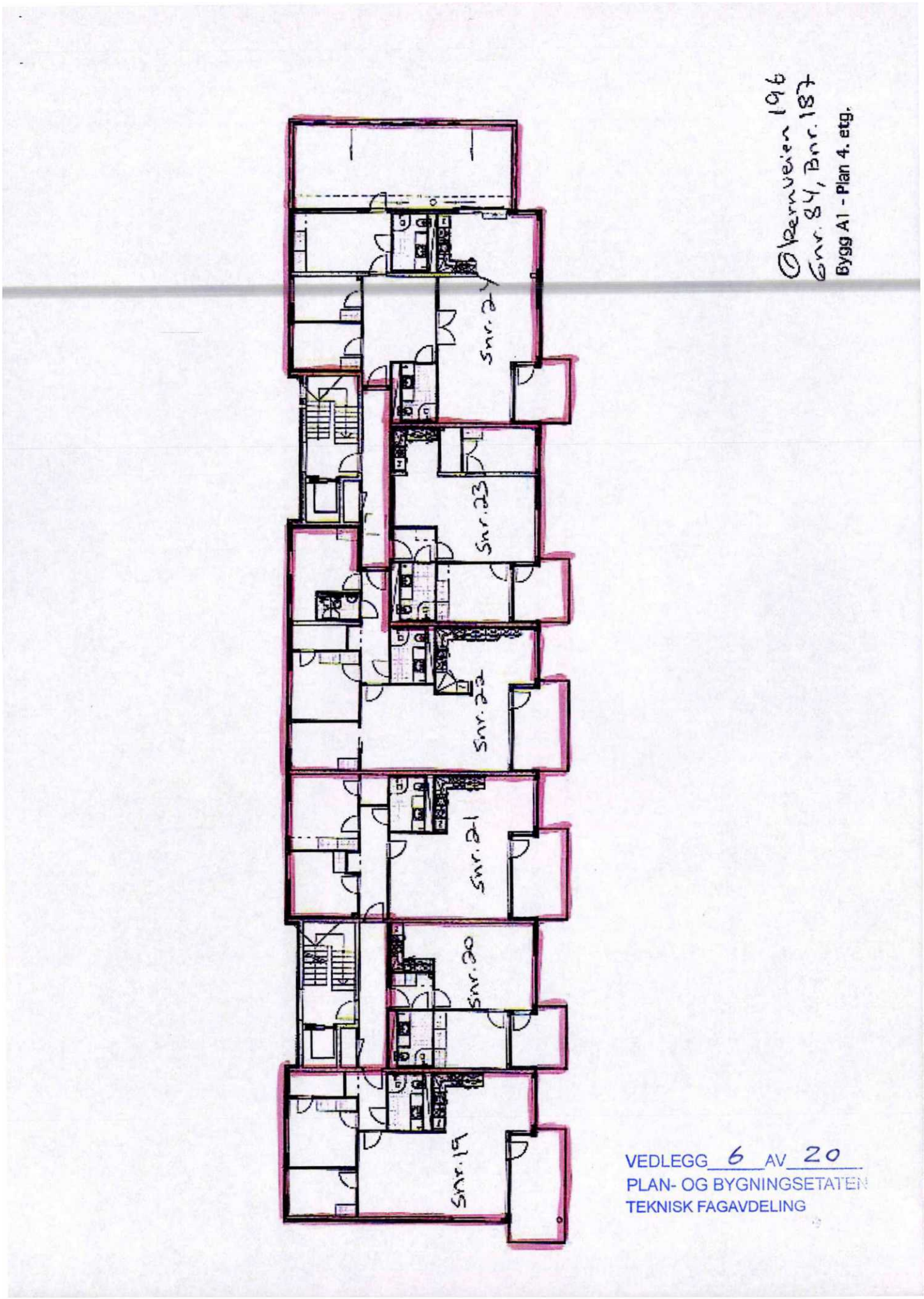


VEDLEGG 2 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

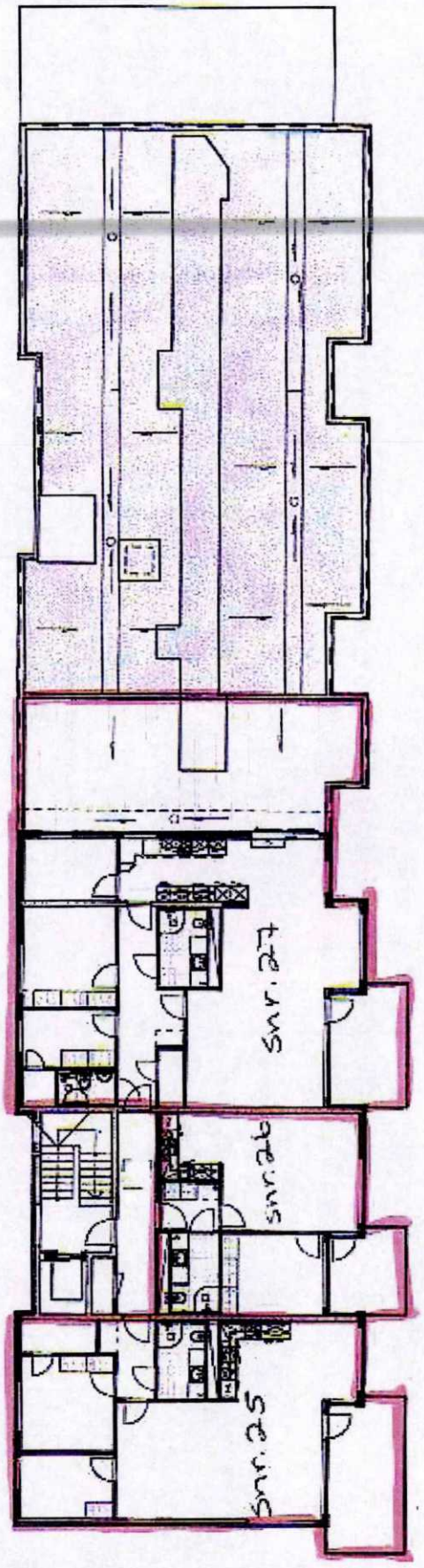

Kjennveien 15b
Gnr 84, Bnr. 157
Bygg A1 - Plan 1. etg
Snr. 4
Snr. 3
Snr. 2
Snr. 1
AVGRENSNING FØLGER BALKONG OVER
VEDLEGG 3 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Økernveien 196
Gnr. 84, Bnr. 187
Bygg A1 - Plan 2. etg.
Snr. 11
Snr. 10
Snr. 9
Snr. 8
Snr. 7
Snr. 6
Snr. 5
VEDLEGG 4 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

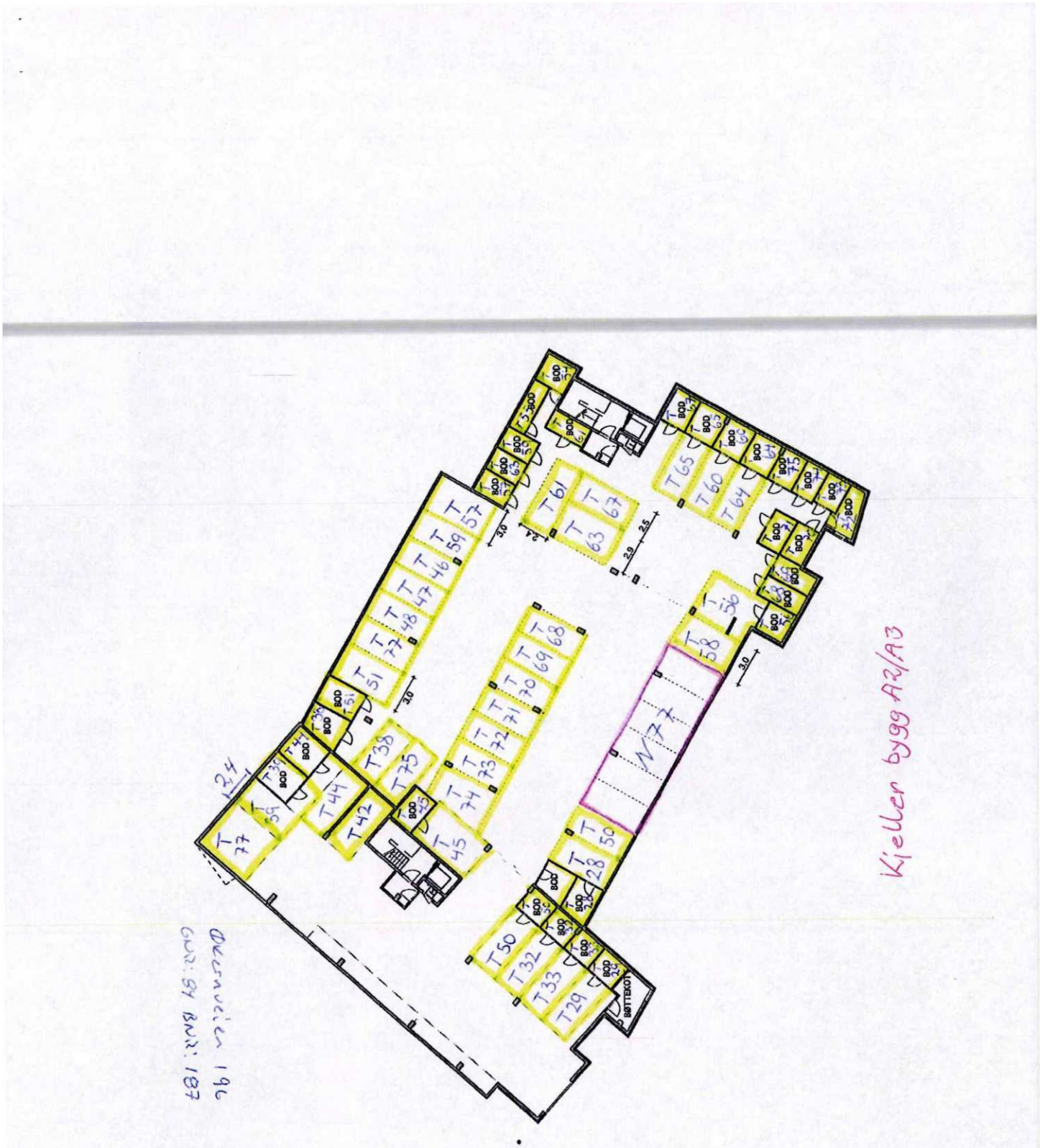

Bygg A1 - Plan 3. etg.
Gnr. 84, Bnr. 187
Oberveien 196
Snr. 18
Snr. 17
Snr. 16
Snr. 15
Snr. 14
Snr. 13
Snr. 12
VEDLEGG 5 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Olavsveien 196
Gnr. 84, Bnr. 187
Bygg A1 - Plan 4. etg.
Snr. 24
Snr. 23
Snr. 22
Snr. 21
Snr. 20
Snr. 19
VEDLEGG 6 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

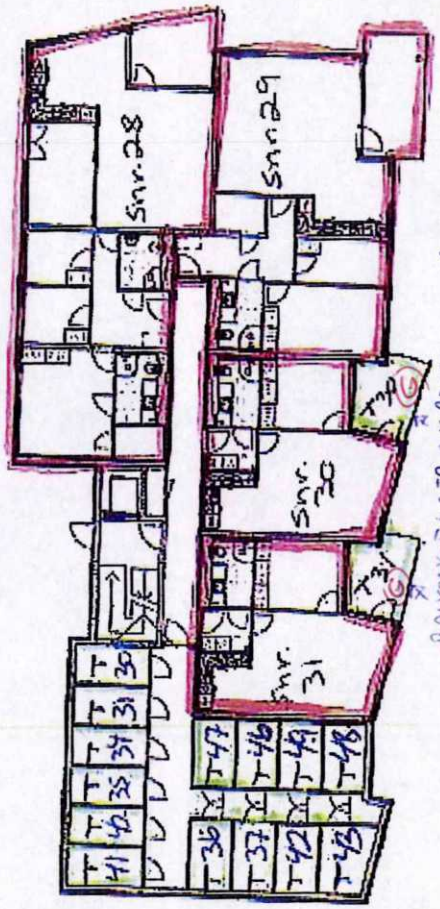
Økernveien 94b
Gnr. 87, Bnr. 187
Bygg A1 - Plan 5. etg.



VEDLEGG 7 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Kjeller bygg A2/A3
GNR: 84 BNR: 187
Oppvarmet 196
VEDLEGG 8 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Oktoberveien 196
Gnr. 84, Bnr. 187
Bygg A2 - Plan 1 etg

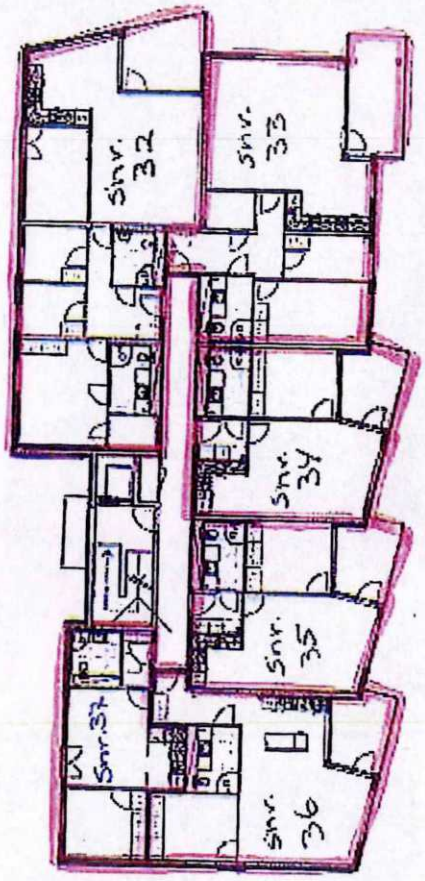


~~BALKONG FØLGER AVGRENSNING OVER~~

AVGRENSNING FØLGER BALKONG OVER

VEDLEGG 9 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

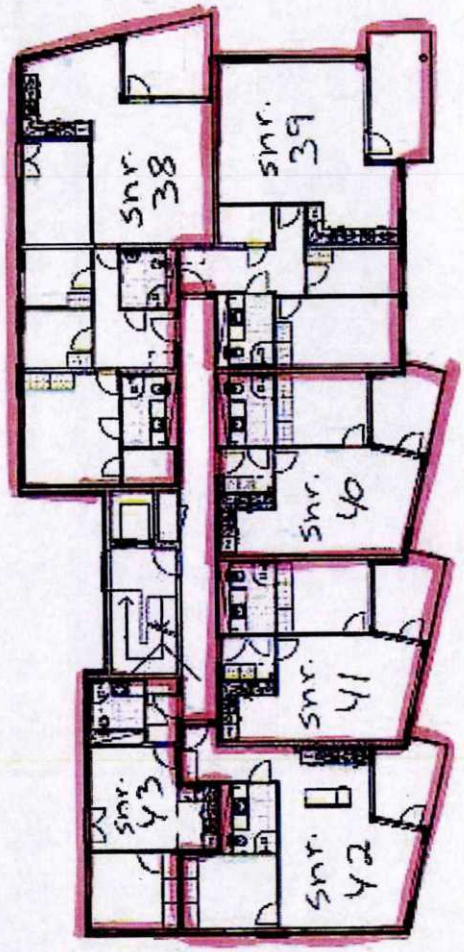
Bygg A2 - Plan 2. etg.



VEDLEGG 10 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

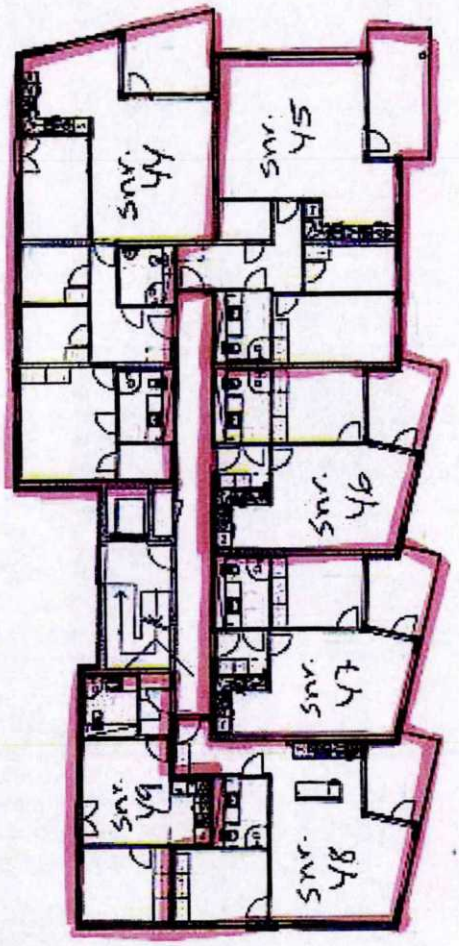
Oberstveien 196
Gnr. 84, Bnr. 187

Bygg A2 - Plan 3. etg.



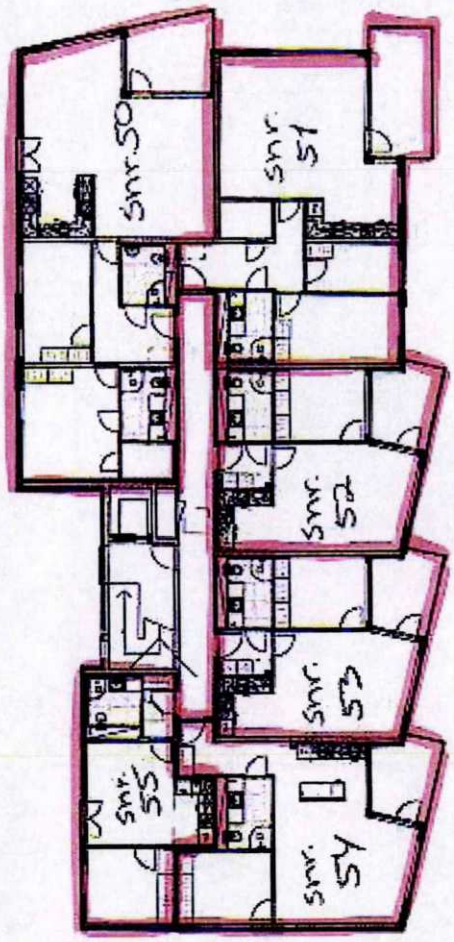
VEDLEGG 11 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Økernveien 196
Gnr. 84, Bnr. 187
Bygg A2 - Plan 4. etg.



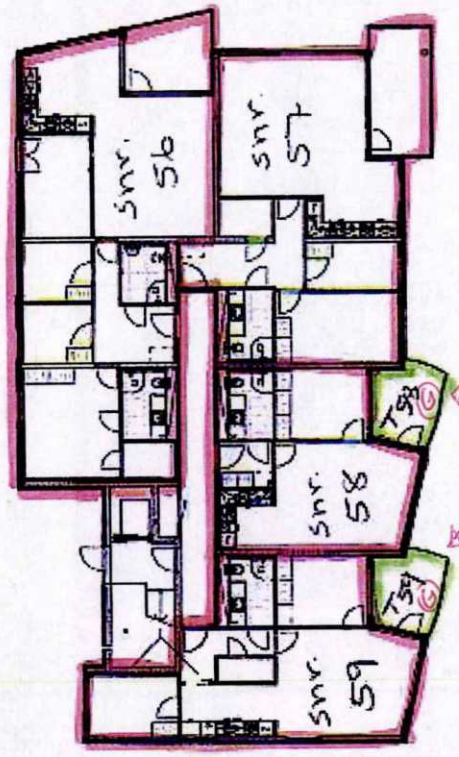
VEDLEGG 12 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Øvernveien 196
Gnr. 84, Bnr. 187
Bygg A2 - Plan 5. etg.



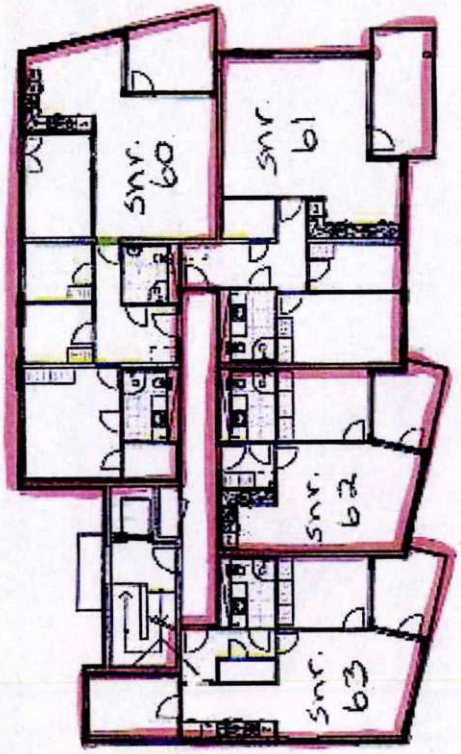
VEDLEGG 13 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Olavsvn. 196
Gnr. 84, Bnr. 187
Bygg A3 - Plan 1. etg.



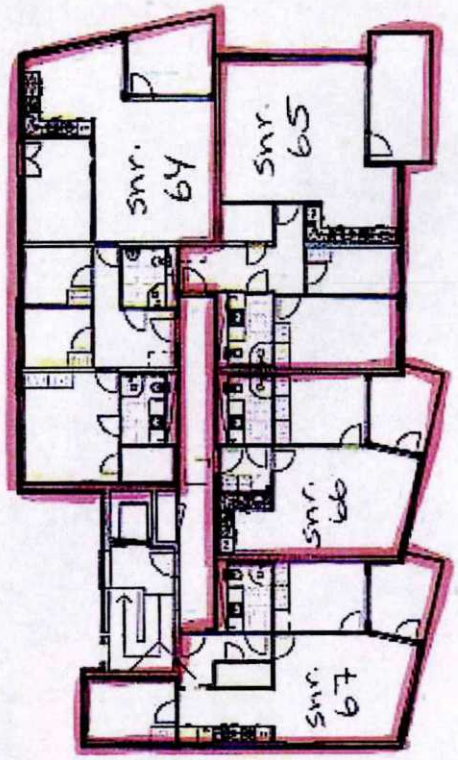
VEDLEGG 14 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Ølennveien 196
Gnr. 84, Bnr. 187
Bygg A3 - Plan 2. etg.



VEDLEGG 15 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

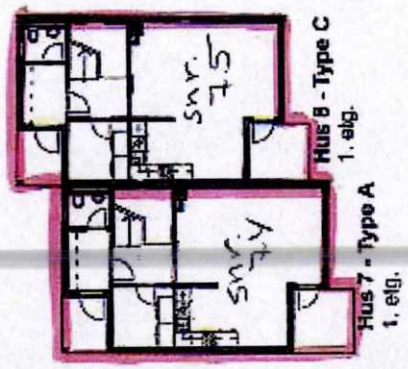
Overveien 196
Gnr. 84, Bnr. 187
Bygg A3 - Plan 3, etg.

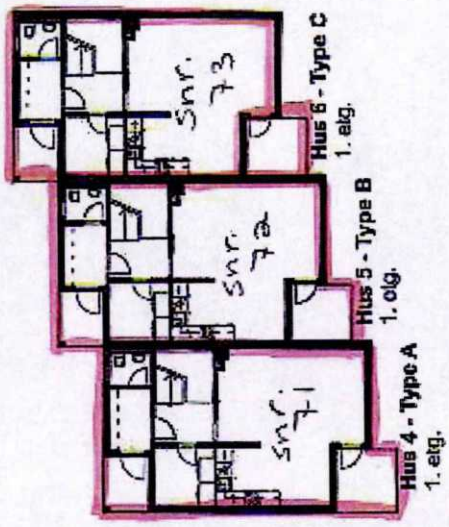


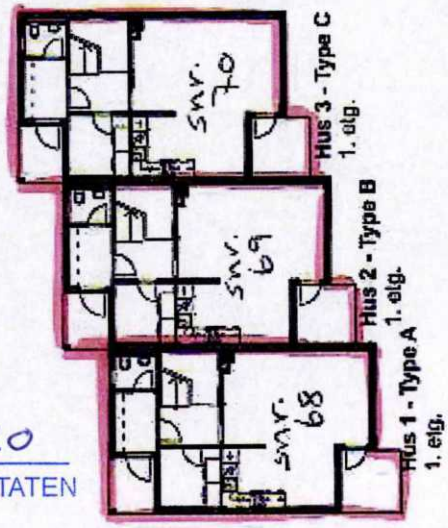
VEDLEGG 16 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Oppvarmen 196
Gnr. 84, Bnr. 187

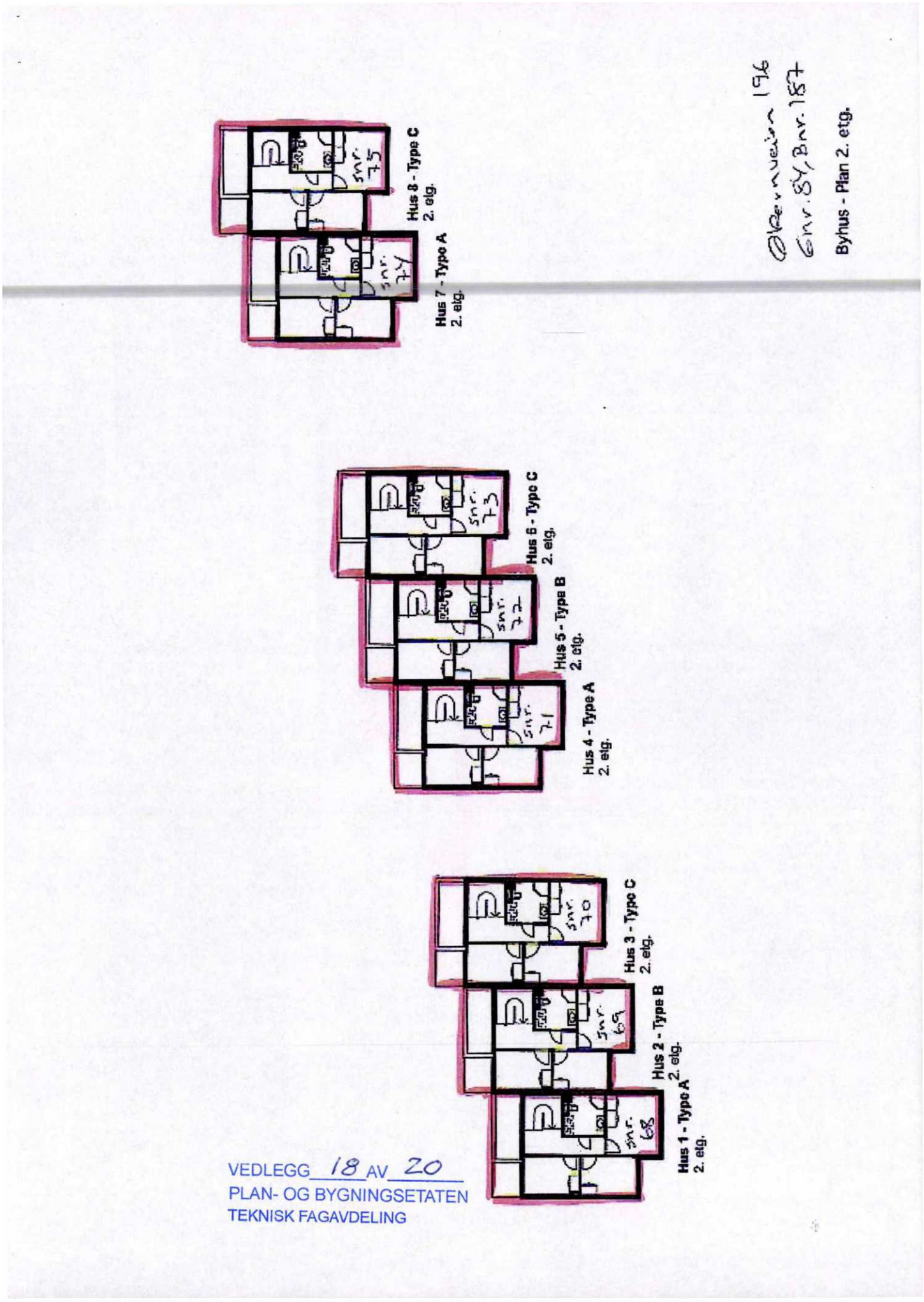
Byhus - Plan 1. etg.



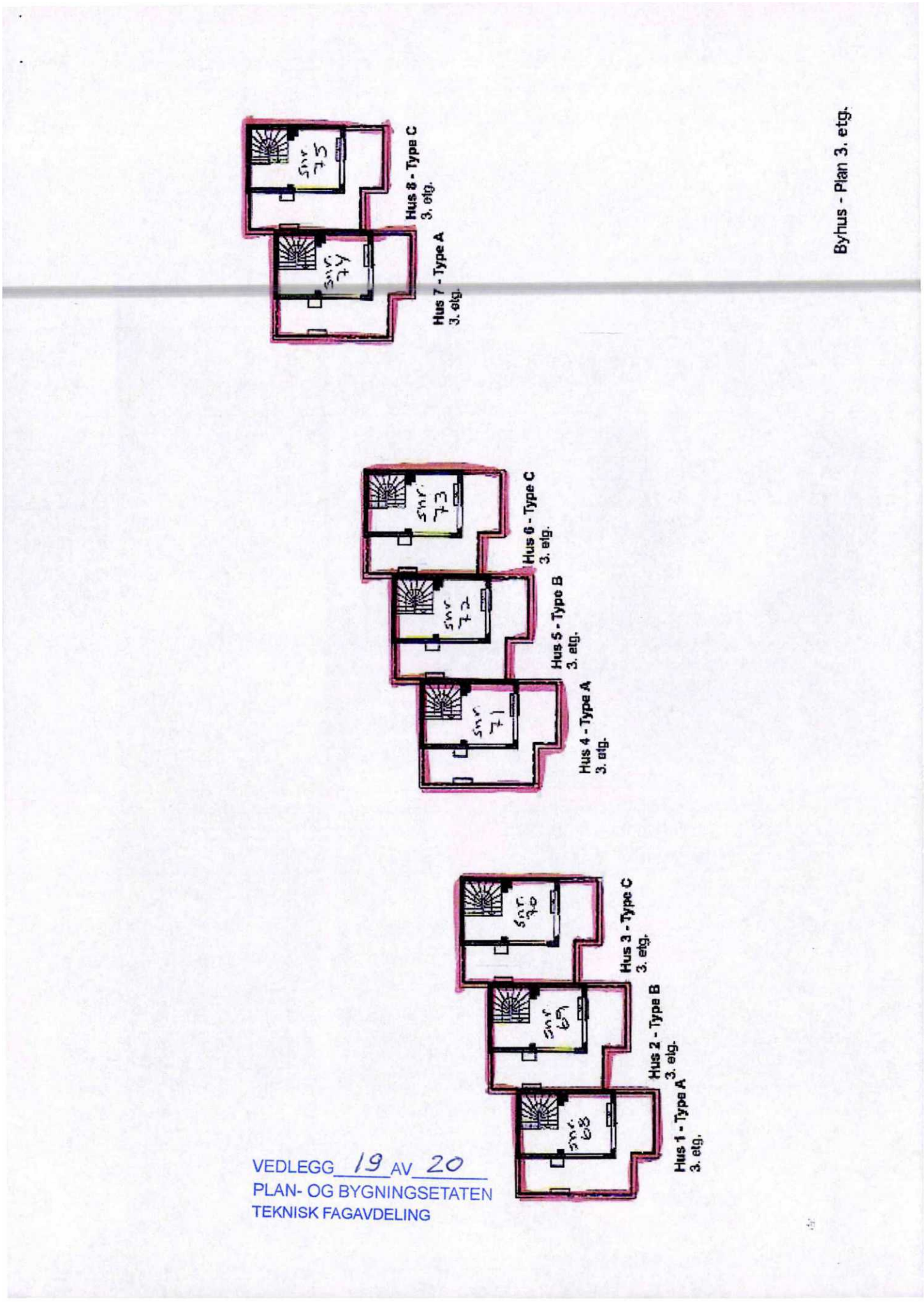




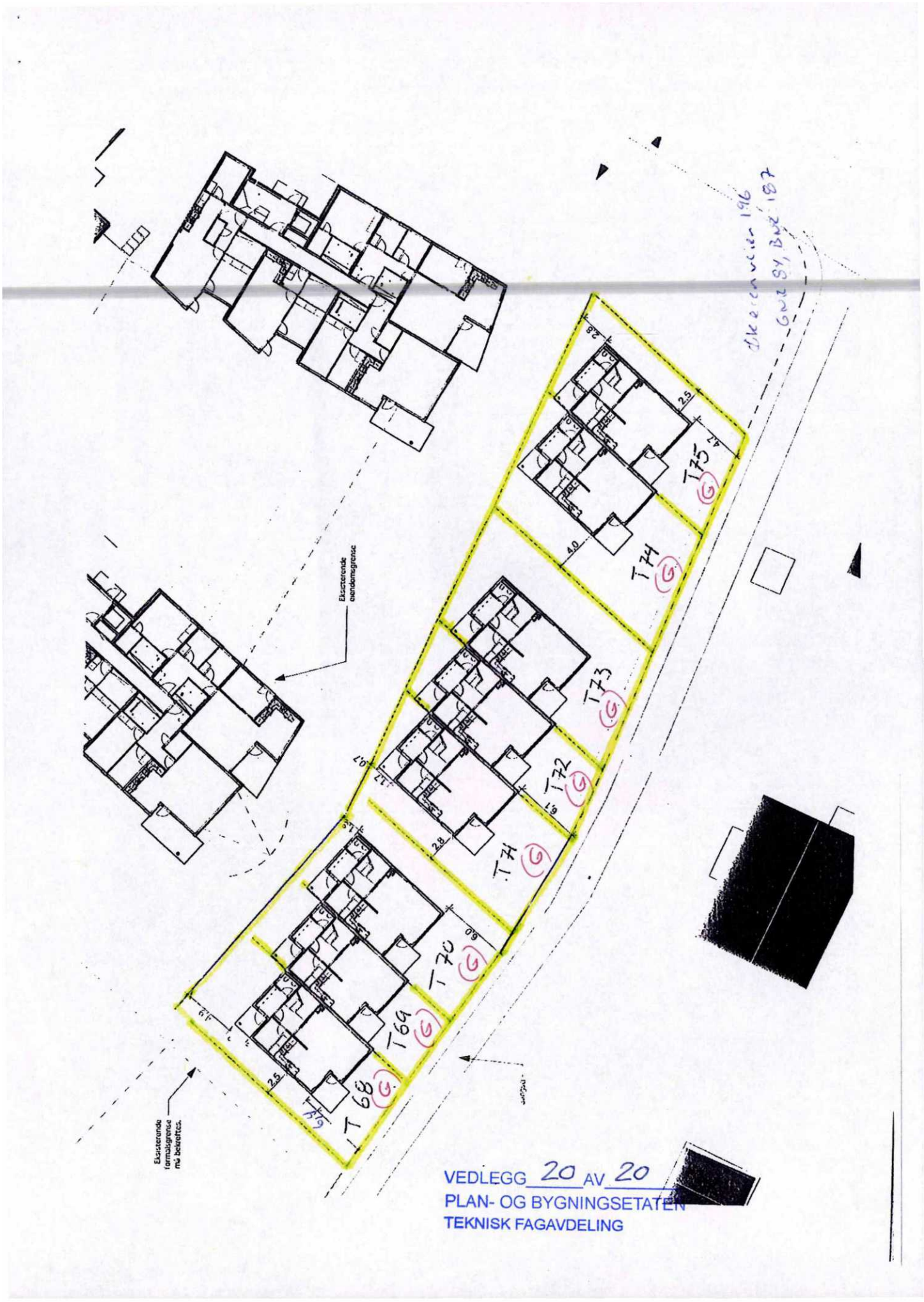
VEDLEGG 17 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 18 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 19 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Eksisterende eiendomsgrense
Eksisterende formålsgrense må bekreftes.
T68
T69
T70
T71
T72
T73
T74
T75
VEDLEGG 20 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

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

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

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

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

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

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

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

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

Økernveien 214

Nabolaget Refstad allé/Økern Torg - vurdert av 174 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Refstad skole (1-7 kl.) 606 elever, 46 klasser	4 min 0.3 km
Løren skole (1-7 kl.) 740 elever, 40 klasser	13 min 1.1 km
Vollebekk skole (1-10 kl.) 699 elever, 40 klasser	14 min 1.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	22 min 1.9 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	23 min 1.9 km
Kuben videregående skole	19 min
Bjerke videregående skole 464 elever	22 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lundliveien Linje 60	3 min 0.2 km
Risløkka Linje 4, 5	15 min 1.3 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	21 min 1.8 km
Alna stasjon Linje L1	6 min 2.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 8 km

BARNEHAGER

Orelia barnehage (1-5 år) 27 barn	5 min 0.4 km
Økernly barnehage (0-5 år) 81 barn	7 min 0.6 km
Nybyen barnehage (1-5 år) 105 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Økernveien	9 min
Kiwi Bjerke	12 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

Årvoll senter	17 min
Vitusapotek Vollebekk	16 min
Linderud Vinmonopol	23 min

SPORT

Løren idrettspark	8 min
Skogvollveien ballplass	9 min
Feel24 Økern Brobekk	4 min
Puls Bjerke	10 min

«Rolig og pent område»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

—

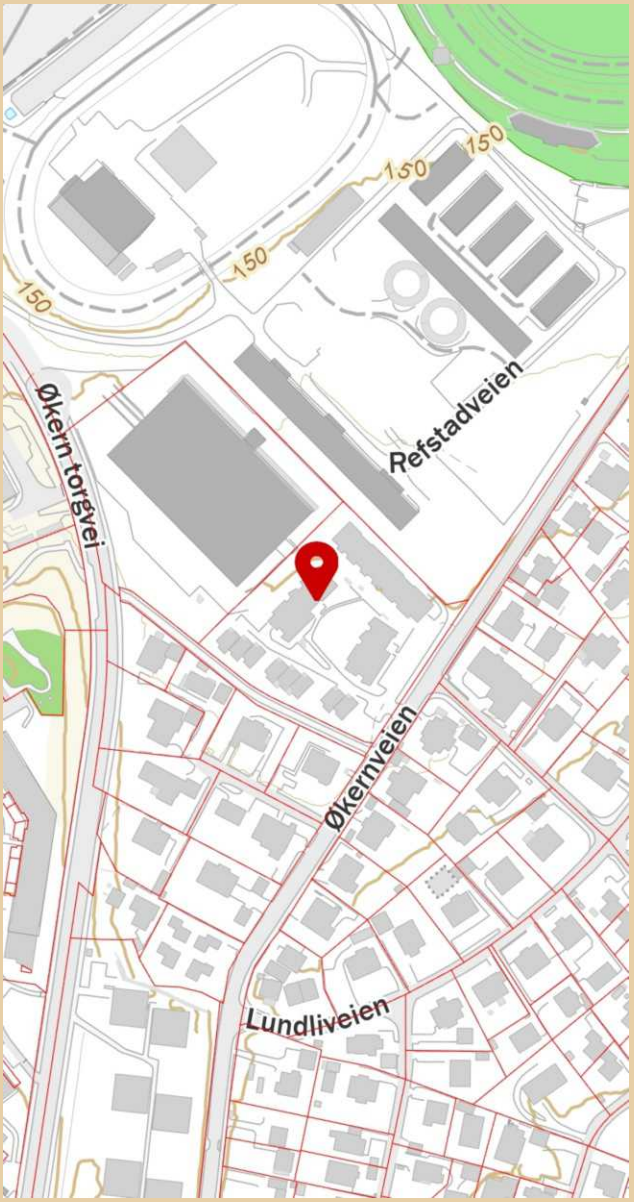
Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane



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

Økernveien 214

Nabolaget Refstad allé/Økern Torg - vurdert av 174 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Refstad skole (1-7 kl.) 606 elever, 46 klasser	4 min 0.3 km
Løren skole (1-7 kl.) 740 elever, 40 klasser	13 min 1.1 km
Vollebekk skole (1-10 kl.) 699 elever, 40 klasser	14 min 1.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	22 min 1.9 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	23 min 1.9 km
Kuben videregående skole	19 min
Bjerke videregående skole 464 elever	22 min 1.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Krokliveien 54-58 - 11285	10 min
Krokliveien 54-58 - 11283	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Lundliveien Linje 60	3 min 0.2 km
Risløkka Linje 4, 5	15 min 1.3 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	21 min 1.8 km
Alna stasjon Linje L1	6 min 2.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 8 km

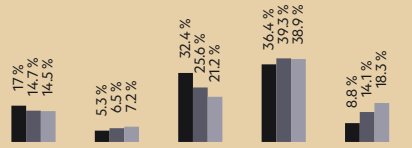
BARNEHAGER

Orelia barnehage (1-5 år) 27 barn	5 min 0.4 km
Økernly barnehage (0-5 år) 81 barn	7 min 0.6 km
Nybyen barnehage (1-5 år) 105 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Økernveien	9 min
Kiwi Bjerke	12 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Refstad allé/Økern Torg	4 840	2 364
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

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

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

SPORT

Løren idrettspark	8 min
Skogvollveien ballplass	9 min
Feel24 Økern Brobekk	4 min
Puls Bjerke	10 min

«Rolig og pent område»

— Sitat fra en lokalkjent

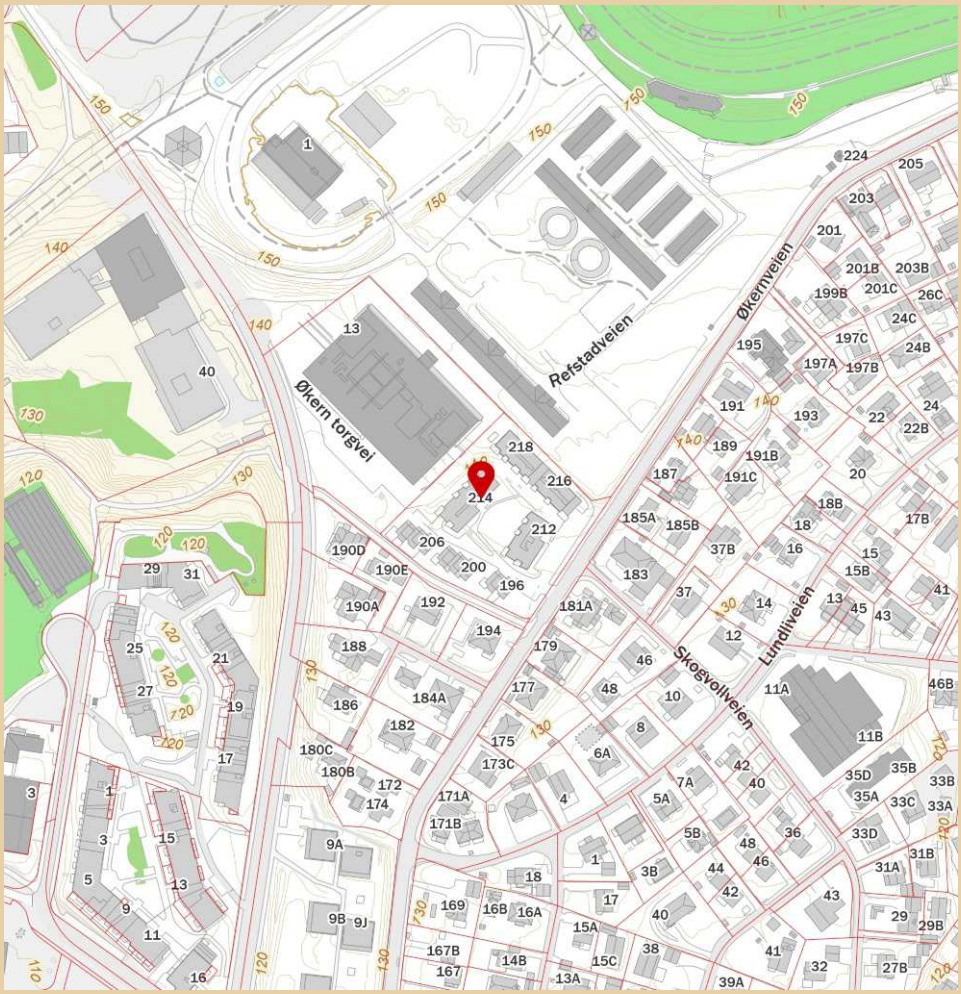
Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 82/100



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

Økernveien 214

Nabolaget Refstad allé/Økern Torg - vurdert av 174 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Refstad skole (1-7 kl.) 606 elever, 46 klasser	4 min 0.3 km
Løren skole (1-7 kl.) 740 elever, 40 klasser	13 min 1.1 km
Vollebekk skole (1-10 kl.) 699 elever, 40 klasser	14 min 1.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	22 min 1.9 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	23 min 1.9 km
Kuben videregående skole	19 min
Bjerke videregående skole 464 elever	22 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lundliveien Linje 60	3 min 0.2 km
Risløkka Linje 4, 5	15 min 1.3 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	21 min 1.8 km
Alna stasjon Linje L1	6 min 2.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 8 km

BARNEHAGER

Orelia barnehage (1-5 år) 27 barn	5 min 0.4 km
Økernly barnehage (0-5 år) 81 barn	7 min 0.6 km
Nybyen barnehage (1-5 år) 105 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Økernveien	9 min
Kiwi Bjerke	12 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

Årvoll senter	17 min
Vitusapotek Vollebekk	16 min
Linderud Vinmonopol	23 min

SPORT

Løren idrettspark	8 min
Skogvollveien ballplass	9 min
Feel24 Økern Brobekk	4 min
Puls Bjerke	10 min

«Rolig og pent område»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

—

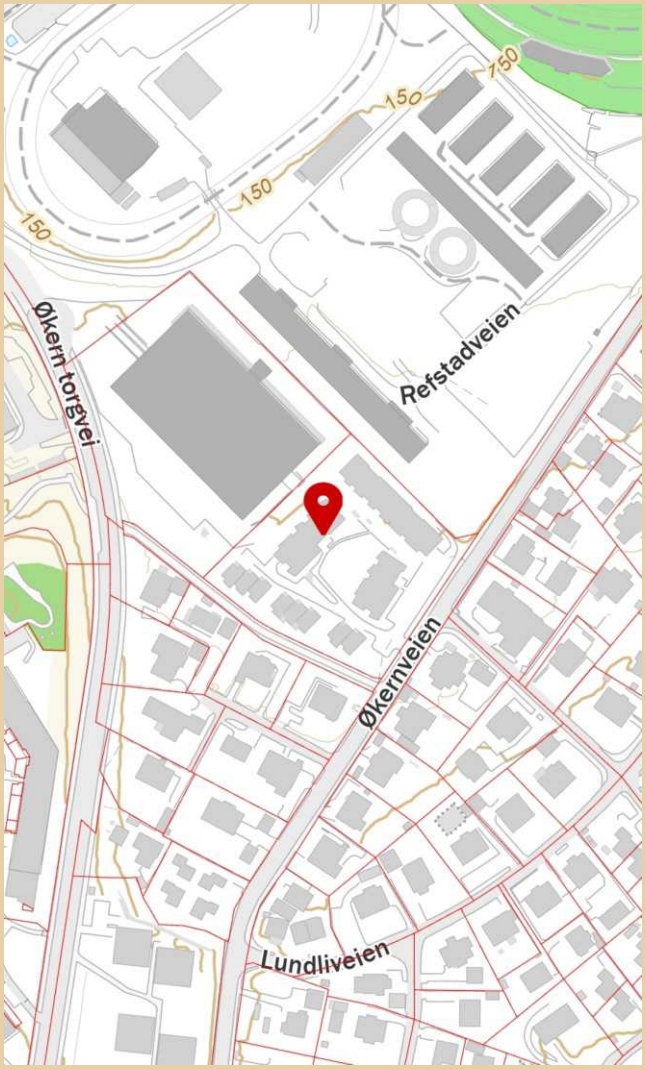
Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane



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

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:
Økernveien 214, 0584 Oslo
Gnr. 84, Bnr. 187, Snr. 52, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154260108

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Niklas Edvardsen

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 418 59 439

E-post: niklas.edvardsen@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.
