PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

GRANSTANGEN 28 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

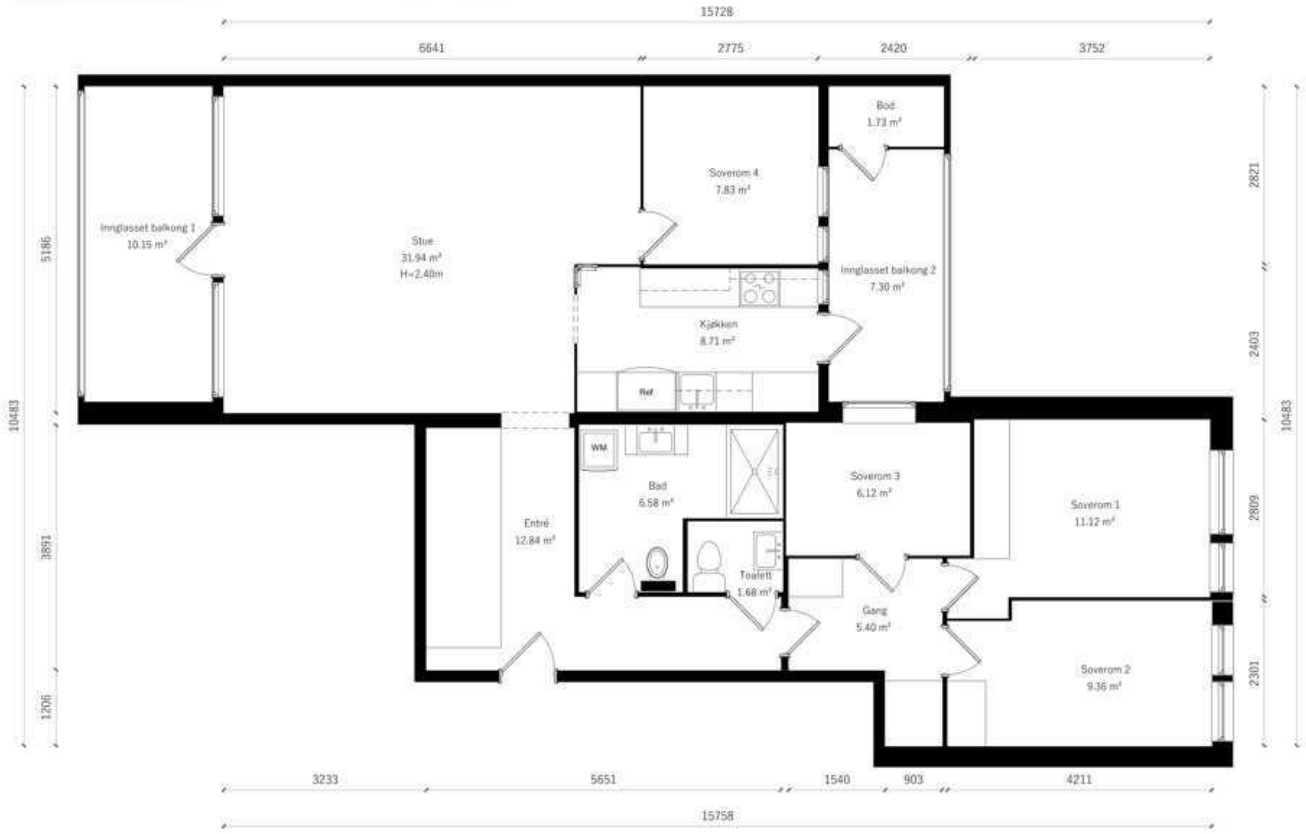
Granstangen 28 B, 1051 OSLO

OSLO kommune

gnr. 110, bnr. 34

Andelsnummer 176

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 03.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21229-26243 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** LT8891

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Tony André Andersen

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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
taa@taksator.no
476 56 595

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.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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

Gjennomgående 5-roms andelsleilighet i 3. etasje i boligblokk fra 1981, beliggende på Furuset i bydel Alna.

Mekanisk ventilasjon.
Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler i gulv på bad.
Varmtvann fra felles anlegg.

Flislagt våtrom med moderniseringsbehov.
Innredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap montert på vegg over servanten.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Veggmontert toalett.
Dusjkabinett.

Kjøkken fra ukjent årstall.
Kjøkkenet fremstår med behov for vedlikehold og enkelte utbedringer/oppgraderinger.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lys under overskap.
Fliser på vegg over benkeplatene.
Kjøkkenet har integrert platetopp (keramisk), stekeovn, mikrobølgeovn, opplegg for oppvaskmaskin og frittstående kjøl/fryseskap (side by side).

Separat toalettrom.
Innredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap på vegg over servant.
Gulvmontert toalett.
Rommet har ikke oppvarmingskilde.

Det medfølger en kjellerbod og parkeringsplass i felles anlegg.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Gjennomgående 5-roms leilighet med innglasset balkong

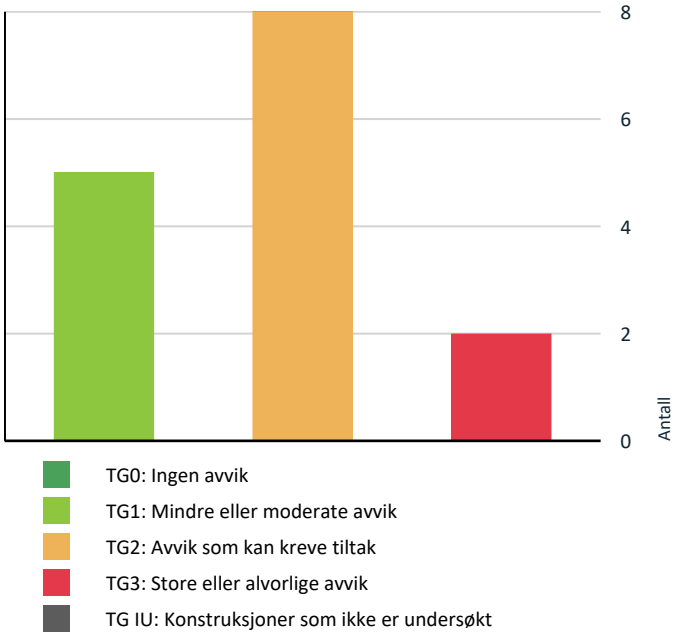
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger eller byggesaksdokumentasjon. Den bygningssakkyndige har derfor ikke undersøkt om faktisk bruk er i samsvar med godkjente tillatelser. Eventuelle konsekvenser knyttet til mulig ulovlig bruk eller manglende godkjenning er ikke vurdert.

Vurdering av dagens bruk opp mot godkjente tegninger, ferdigattest og evt. ulovligheter skal fremkomme i salgsoppgaven.

Sammendrag av boligens tilstand

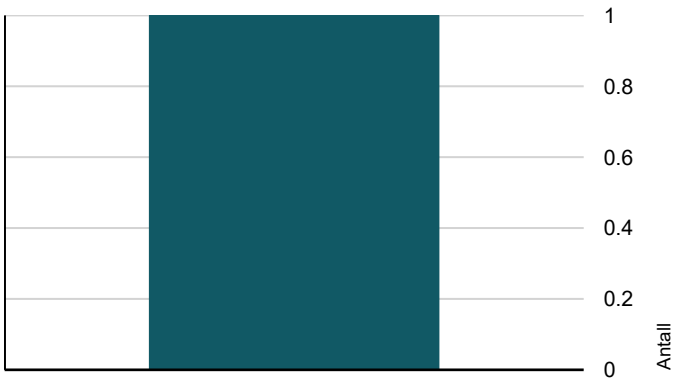
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Gjennomgående 5-roms leilighet med innglasset balkong

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Spesialrom > 3. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

GJENNOMGÅENDE 5-ROMS LEILIGHET MED INNGLASSET BALKONG



Byggeår
1981

Kommentar
Byggeår er basert på når bygningen er registrert tatt i bruk: 28.01.1981 i følge Norges eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er utført med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2010.

Det påpekes at det mangler utvendige lister på vinduer i stuen.

–

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det ble gjennomført kontroll av enkelte vinduer på befaring som er funnet i orden.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.





TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db40).

Balkongdører med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2010.

–

Tilstandsrapport

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert punkteringer ved visuell befaring. Det er ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder.

Punkterte isolerglass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under varierende lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer kan forekomme uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til innglasset balkong i betongkonstruksjoner.
Laminat over betongdekke.
Rekkverk i glassbyggerstein med innglassing som kan skyves til siden.
Lysarmatur på vegg.

Utgang fra kjøkken til innglasset balkong i betongkonstruksjoner. Bod på enden oppført i trekonstruksjon.
Tremmefliser i tre over betongdekke.
Rekkverk i glassbyggerstein med innglassing som kan skyves til siden.

Konstruksjonene vurderes å ha normal kvalitet og funksjon sett opp mot alder og bruk, med overflater preget av normal bruksslitasje og klimapåvirkning.





Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger forblendet med fasadeplater.
Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp/shingel.
Innvendig fall til innvendige nedløp.
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i betong og støpt såle. Fundamentering kan være på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Tilstandsrapport

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG 2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv i entré, på bad og toalettrom.
Tremmefliser i tre på den innglassede balkongen med utgang fra kjøkken.
Ellers laminat i øvrige rom.

Gulvvarme (kabler) på bad.

–

Vegger:
Flissatte vegger på bad og toalettrom.
Brystpanel og glatte, malte flater i entré og på stue.
Malt panel på kjøkken, begge balkongene og gang.
Glatte, malte veggflater på det ene soverommet.
Ellers tapet og malt tapet i øvrige rom.

–

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.
Downlights i entré, stue, kjøkken og på ett av soverommene.

I stuen er takhøyden målt til 2,40 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater på baderom er vurdert separat.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det påpekes svell i laminatgulv på bade kjøkken og gang, og det er registrert ujevnheter i både laminatgulv og fliser. Overflatene er generelt slitt med synlige bruksmerker og skader.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av registrerte forhold, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Svell i laminatgulv tyder på fuktpåvirkning og medfører redusert levetid på overflaten. Ujevnheter og slitasje i gulv- og flisoverflater kan påvirke både utseende og bruksegenskaper. Forholdene vurderes hovedsakelig å være knyttet til alder og bruk.

Tiltak:
Det anbefales å kontrollere årsaken til svellskadene og utbedre eventuell fuktpåvirkning. Lokale skader kan repareres der dette er praktisk mulig, men utskifting av berørte gulvflater må påregnes ved større skader. Slitte og ujevne overflater kan oppgraderes i forbindelse med fremtidig vedlikehold eller oppussing.

Oppussing eller modernisering av overflatene i boligen må påberegnes.









TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik.

–

Vurdering av etasjeskiller inngår i tilstandsanalyse etter NS 3600:2025, punkt A.2.11.1.

Det er gjennomført en forenklet vurdering av skjevheter og høydeforskjeller i gulvplanet, basert på visuell observasjon og stikkprøver med laser, slik standarden legger opp til. I møblerte rom eller rom med fastmontert innredning kan målenøyaktigheten være begrenset, og enkelte målbare forhold kan dermed ikke avdekkes.

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter og høydeforskjeller i gulvplanet, og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt en høydeforskjell på 15 mm. Avviket er registrert i stuen.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Skjevheter i etasjeskillet kan påvirke møblering og bruk av rommet, og gi noe redusert opplevd kvalitet. Forholdet vurderes å ligge over normale toleranser, men uten klare tegn til akutt svikt.

Tiltak:
Tiltak vurderes ut fra bruk og behov. Mindre justeringer kan utføres ved oppretting av gulv eller tilpasning ved overflatearbeider. Ved større behov kan nærmere undersøkelser og eventuell oppretting av konstruksjonen vurderes.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, folierte innvendige dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det påpekes slitte dørblader, terskler og karmer med synlige merker. Det er registrert svelleskader i dørbladene til både baderom og toalettrom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Slitasje og svelleskader i dørbladene indikerer at dørene har vært utsatt for fuktbelastning over tid. Skadene er i hovedsak av estetisk karakter, men kan medføre redusert funksjon, dårligere overflatebestandighet og økt videre nedbrytning dersom fuktpåvirkningen fortsetter.

Tiltak:
Årsaken til fuktbelastningen bør avklares og eventuelt utbedres. Skadde dørblader anbefales reparert eller skiftet ved behov. Slitte karmer og terskler kan overflatebehandles eller utbedres for å gjenopprette funksjon og utseende. Dørene har behov for vedlikehold og utskiftning av enkelte dører bør påberegnes.









Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Entré: Garderobeskap med glatte, folierte fronter og speilfronter.

Soverom 1: Garderobeskap med glatte, folierte fronter.

Soverom 2: Garderobeskap med glatte, folierte fronter.

Tilstandsrapport

Det påpekes knuste speilfronter i skap i entré og utskiftning må påberegnes.

Det er ikke satt tilstandsgrad på andre innvendige forhold da dette ikke er en del av minimumskravet i forskriften.





VÅTROM

3. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre våtrom med behov for modernisering.

Våtrommet anses å ha oversteget forventet levetid på de underliggende konstruksjonene, basert på Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller. Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Teknisk:
Mekanisk ventilasjon.
Støpejern sluk fra byggeåret.

Innredning og sanitærutstyr:
Innredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap montert på vegg over servanten.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Veggmontert toalett.
Dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det påpekes utettheter på våtrommet, svelling i servantskap og dårlig fall mot sluk.

Sluket og membranen på våtrommet har passert forventede levetid og er i denne inspeksjonen tilstandsvurdert til TG3. Med alderen på sluket og membranen øker risikoen for vanninntrenging, noe som kan medføre skader på tilstøtende områder. I tillegg bærer hele våtrommet preg av eldre standard, inkludert gamle membranløsninger og rørføringer som ikke oppfyller dagens krav. Dette, sammen med generell slitasje på overflater og innredning, tilsier at rommet har et påtrengende behov for modernisering for å sikre funksjonalitet og oppfylle gjeldende forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport





Svelling servantskap



Støpejern sluk fra byggeåret

3. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er gjennomført hulltaking fra tilstøtende soverom til baderommet. Det ble videre inspisert å målt etter relativ fuktighet. Det er ikke mulig å måle med pigger i konstruksjonen da det er stålstendere i veggen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er påvist rustskader i bunnsvillen som tyder på kondens/fukt over tid. Det er i tillegg merker på platene i veggen.

Konsekvens/tiltak

• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle dagens bruk.
Kostnadsestimatet er inkludert under våtrom generelt.





KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkken fra ukjent årstall.
Kjøkkenet fremstår med behov for vedlikehold og enkelte utbedringer/oppgraderinger.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lys under overskap.
Fliser på vegg over benkeplatene.
Kjøkkenet har integrert platetopp (keramisk), stekeovn, mikrobølgeovn, opplegg for oppvaskmaskin og frittstående kjøl/fryseskap (side by side).

Det anbefales å installere komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot brann og vannskader.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkenet har slitasje, synlige bruksmerker og skader utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Kjøkkeninnredningen har en slitasjegrad som overstiger normal bruksslitasje og fremstår med synlige skader og bruksmerker. Dette påvirker i hovedsak det visuelle inntrykket og kan enkelte steder gi redusert funksjon og overflatekvalitet.

Tiltak:
Det anbefales vedlikehold, reparasjon eller utskifting av skadde komponenter etter behov. Omfanget av tiltak vurderes ut fra ønsket standard og funksjon.





3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilatoren er koblet til ventil på yttervegg med avtrekk ut.

Lovligheten av at avtrekket er ført ut på yttervekk er ikke vurdert. Det henvises til borettslagets vedtekter, husordensregler og eventuelle pålegg fra styret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I tillegg til at avtrekk fra kjøkkenventilatoren er ført ut fra yttervegg, påpekes det også at det ikke er synlig ventilering av kjøkkenrommet utenom en spalteventil i vindu. Ventilasjonsluke til felles avtrekk kan være bygget inn, eller plassert bak kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Kjøkkenet har begrenset synlig ventilering utover spalteventil i vindu. Dersom ventilasjonsløsning til felles avtrekk er bygget inn eller utilgjengelig, foreligger det usikkerhet rundt ventilasjonens funksjon og luftutskifting. Dette kan bidra til økt belastning fra fukt og matos i rommet.

Tiltak:
Det anbefales å avklare om avtrekkes kan føres ut av yttervegg, og om det finnes ventilasjonsluke eller annen ventilasjonsløsning skjult bak kjøkkeninnredningen. Det anbefales også å kontrollere at ventilasjonen fungerer tilfredsstillende. Eventuelle mangler bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.





SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom fra ukjent årstall.

Der ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp toalettrommet. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på rommets oppbygging og løsninger.

Overflater:
Flislagt gulv, flissatte vegger og malt, glatt himlingsflate.

Sanitærutstyr:
Innredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap på vegg over servant.
Gulvmontert toalett.
Rommet har ikke oppvarmingskilde.

Ventilasjon:
Rommet har mekanisk ventilasjon.
Avtrekksventil i himling.

Det påpekes at rommet ikke har sluk. Det er derfor en anbefaling at det monteres lekkasjevarsler med sensorer og magnetventiler der det kan oppstå vann ved evt. lekkasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det påpekes en sprukket flis og svelling i servantskapet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Sprukket flis gir et brudd i den flislagte overflaten og økt risiko for fuktinntrengning til bakenforliggende konstruksjon. Svelling i servantskapet indikerer at innredningen har vært utsatt for fukt eller vannsøl, med risiko for videre nedbrytning av materialet.

Tiltak:
Det anbefales utbedring av sprukket flis, og at servantskapet kontrolleres nærmere. Innredning bør skiftes ved behov.

Tilstandsrapport









TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i kobber.

Stoppekraner plassert på toalettrom.

Generelt om rørføringer:
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger (ref. NS 3600 tabell C.5). Det er ikke fremlagt dokumentasjon på alder eller utskifting, og byggeår er lagt til grunn for vurderingen. Det er videre registrert kondens på flere av vannrørene i leiligheten.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Vannledningene har usikker fremtidig funksjon, med økt risiko for redusert funksjon og lekkasje over tid. Kondens på vannrørene indikerer manglende eller utilstrekkelig kondensisolering, med risiko for fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner og overflater.

Tiltak:
Det anbefales nærmere kontroll av rørføringene av rørlegger, og at utskifting vurderes ut fra alder og tilstand. Det anbefales å etablere/utbedre kondensisolering på berørte rør.

Tilstandsrapport






TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i plast og støpejern.
Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har felles mekanisk avtrekk.
Avtrekk via ventiler på bad og toalettrom.

Avtrekk på kjøkken er vurdert separat.

Mekanisk avtrekksventilasjon er basert på at vifter suger avtrekkslufta ut av rommene. Friskluft tilføres gjennom ventiler og utettheter i bygningskonstruksjonen. Systemet er i prinsipp det samme som ved naturlig avtrekk, med den forskjellen at hoveddrivkraften er fra en avtrekksvifte.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner.
Varmekabler i gulv på bad.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

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

Sikringsskapet er plassert i felles gang.
Automatsikringer og eldre sikring.
Hovedsikring med 3 skrusikringer og 8 fordelingskurser.

Hovedsikringer og strømmåler i samme tavle.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg, da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det påpekes at det er flere el-punkter som mangler deksler. Dette gir spenningsførende og de elektriske komponentene er ikke tilstrekkelig beskyttet. Dette kan igjen øke risikoen for berøring, støvansamling og utilsiktet skade på installasjonen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på elektriske arbeider under nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato). Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer på arbeider som er gjort før eiers botid, og dagens eier har ikke informasjon om hvem som har utført alle arbeidene.
Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg, eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

Generell kommentar

I henhold til NS 3600:2018, tillegg B, skal eldre anlegg uten dokumentert oppgradering vurderes med bakgrunn i alder, utforming og sikkerhetsmessige forhold. Skrusikringer og begrenset antall kurser gir økt risiko for overbelastning og begrenser muligheten for tilkobling av moderne elektrisk utstyr.

Det anbefales å engasjere autorisert elektroinstallatør for:
Gjennomgang og vurdering av anleggets tilstand.
Oppgradering til automatsikringer.
Etablering av tilstrekkelig antall kurser.
Eventuell utskifting av inntakssikringer og overspenningsvern.

Oppgradering vil kunne gi økt sikkerhet, kapasitet og funksjonalitet i henhold til dagens standarder og behov.









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

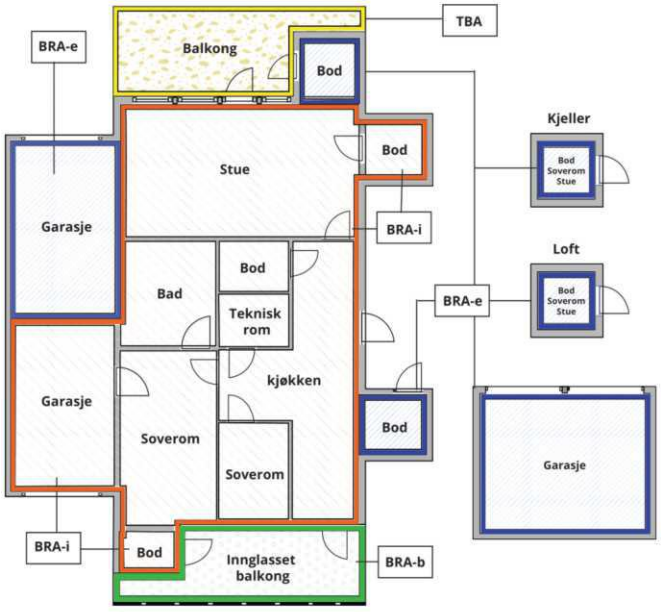
Hva er måleverdig areal?

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

Gjennomgående 5-roms leilighet med innglasset balkong

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	108		20	128	
Kjeller		5		5	
SUM	**108**	**5**	**20**		
SUM BRA	**133**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré, gang, kjøkken, stue, 4 soverom, bad, toalettrom, bod		2 innglassede balkonger
Kjeller		Bod	

Kommentar

3. etasje:
Entré, gang, kjøkken, stue, 4 soverom, bad og toalettrom.

Fra stue er det utgang til nordvendt innglasset balkong med en gulvflate målt til 10,15 m².
BRA-b er oppgitt til 11 m² da det inkluderer leilighetens yttervegg.

Fra kjøkken er det utgang til sydvendt innglasset balkong med en gulvflate målt til 7,30 m².
BRA-b er oppgitt til 9 m² da det inkluderer leilighetens yttervegg.
På enden av balkongen er det en bod målt til 1,73 m². Boden er medberegnet som BRA-i i arealoppstillingen da balkongen er innglasset. Dette er iht. NS3940.

Leiligheten er oppmålt til 107,6 m².

Kjeller:
Bod målt til 5 m², merket med nr. 3065.

Garasjeanlegg:
Det er opplyst at det medfølger parkeringsplass i felles anlegg, merket med nr. 3065.

Himlingshøyde:
I stuen er takhøyden målt til 2,40 m.

–

Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøye gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

Ved behov kan det bestilles plantegninger i målestokk, tegninger til bruk ved bruksendringer, samt DWG-filer som kan oversendes direkte til arkitekt eller entreprenør. Ta kontakt med utførende takstmann for mer informasjon om dette.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger eller byggesaksdokumentasjon. Den bygningssakkyndige har derfor ikke undersøkt om faktisk bruk er i samsvar med godkjente tillatelser. Eventuelle konsekvenser knyttet til mulig ulovlig bruk eller manglende godkjenning er ikke vurdert.

Vurdering av dagens bruk opp mot godkjente tegninger, ferdigattest og evt. ulovligheter skal fremkomme i salgsoppgaven.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2026	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Musafir Malang	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	110	34		0	18050.6 m²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Granstangen 28 B

Hjemmelshaver
Granstangen Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB): H0301.

Regulering: Området er regulert til boligformål.
Adkomst vei: Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann: Offentlig.
Tilknytning avløp: Offentlig.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Granstangen Borettslag	951611492		Obos Eiendomsforvaltning AS	Malang Musafir

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
176

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde på Furuset i bydel Alna. Det er kort gangavstand til dagligvarebutikker og servicetilbud på Furuset senter, som blant annet tilbyr matbutikker, apotek, spisesteder og ulike tjenester. I nærområdet ligger flere barnehager og skoler, blant annet Gran barnehage, Furuset barnehage og Gran skole, alle innen komfortabel gangavstand. Kollektivtilbudet er godt, med Furuset T□banestasjoni nærheten med hyppige avganger mot sentrum og øvrige bydeler. Det finnes også flere bussforbindelser i området, og gang□og sykkelveier gir gode forbindelser til nærliggende boligområder og lokale knutepunkter. For bilpendlere er det rask adkomst til E6, som gir effektiv forbindelse både nordover og sørover. Nærområdet byr på gode rekreasjonsmuligheter, med kort vei til Verdensparken, Furuset aktivitetspark, lokale turstier og grøntområder. Det er også nærhet til idrettsanlegg og aktivitetsarenaer som Furuset Forum, som tilbyr fasiliteter for en rekke idretter og aktiviteter.

Om tomten

Felles eiet tomt på 18 050,60 m² i følge Norges Eiendommer.
Borettslaget eier flere teiger.
Tomten er parkmessig opparbeidet med asfalterte internveier, steinsatte arealer, beplantning, lekeapparater og sittegrupper.

Det er opplyst at det medfølger parkeringsplass i felles garasjeanlegg.
Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

For detaljer om felleskostnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i selskapets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse, rekkehus og grøntarealer.

Boligblokken stod ferdig i 1981 og er oppført etter datidens byggeskikk og metoder.
Ferdigattest ble utstedt 20.03.1981 (registrert tatt i bruk 28.01.1981).

Granstangen borettslag består av 321 leiligheter fordelt på åtte blokker.
Adresse: Granstangen 24-40
Portalen Vibbo blir benyttet for informasjonsdeling og kommunikasjon: https://vibbo.no/granstangen/om

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til styre samt årsmelding.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema til selger forelå ikke på tidspunktet for rapportens utarbeidelse. Rapporten bygger likevel på skriftlige opplysninger mottatt fra eier.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Plantegning		Produsert på befaring.	Ikke gjennomgått		Nei
Oppdragsbekreftelse		Eier har ikke besvart oppdragsbekreftelsen med diverse spørsmål om boligen og forhold knyttet til den.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (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, branncelle osv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2025 (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.

Forutsetninger

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

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

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

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2025, 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 2025.

•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 3940:2025 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2025 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 2025) 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

Rapportens omfang følger minimumskravene i forskrift til avhendingslova. Eventuelle vurderinger utover dette er gjort som frivillige tilleggsopplysninger og inngår ikke i forskriftens krav.

Rapporten er utarbeidet iht. gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) med tilhørende forskrift. Tilstandsgrader er gitt i samsvar med Norsk Standard NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Hjemmelsopplysninger er kontrollert mot tilgjengelige kilder via Norges Eiendommer/Ambita.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som innebærer en visuell befaring uten åpning av konstruksjoner, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten. Besiktigelsen er utført på lett tilgjengelige og synlige deler av bygningskonstruksjonene. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det er gjort antakelser, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg verifisere uten inngrep.

Det er ikke foretatt inngående eller detaljert vurdering av det elektriske anlegget eller det innvendige røropplegget, da dette ligger utenfor bygningssakkyndiges kompetanseområde. I henhold til Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget. Eier av boligen har selv ansvar for det elektriske anlegget og bør jevnlig sørge for kontroll utført av godkjent kontrollinstans. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte endringer eller utvidelser av det elektriske anlegget som ikke er opplyst om eller dokumentert.

I sammenfattede beskrivelser og under de enkelte bygningsdelene er det redegjort for oppgraderinger som er opplyst av eier/rekvirent, samt registrerte svakheter og avvik. Endret bruk av bygningen eller enkelte rom kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll på befaringstidspunktet.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til gjeldende måleregler i NS 3940. I arealberegningen er blant annet frittstående rør, montasjekanaler, peiser og piper medregnet. Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. Rombetegnelser er i hovedsak basert på dagens bruk på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som eventuelt er godkjent av bygningsmyndighetene. I enkelte tilfeller er bygningssakkyndiges faglige skjønn lagt til grunn.

Takstmannen har ikke foretatt undersøkelser knyttet til reguleringsforhold eller andre forhold hos bygningsmyndighetene, utover det som fremgår av tilgjengelig dokumentasjon. Det er ikke gjort kjent for bygningssakkyndig at det foreligger spesielle forhold av betydning utover det som er omtalt i rapporten.

Ved eventuell åpning av konstruksjoner kan det avdekkes feil og mangler som ikke fremkommer i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dagens krav til blant annet isolasjon, tetthet og tekniske løsninger ofte er strengere enn kravene som gjaldt da bygningen ble oppført. Vurderingene i rapporten er gjort med utgangspunkt i bygningens alder, konstruksjonstype og referansenivå.

Forutsetninger

Rapporten omfatter hovedboligen og forhold som normalt faller inn under eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, støttemurer, svømmebasseng og andre tilsvarende konstruksjoner utenfor selve boligen er ikke tilstandsvurdert, med mindre annet fremgår særskilt av rapporten. Dette er i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova og uttalelser fra Direktoratet for byggkvalitet (DIBK).

På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at de ikke er kjent med skjulte feil eller mangler, uutførte offentlige pålegg eller vedtak som medfører eller har medført økte økonomiske forpliktelser, utover det som er omtalt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon gitt av eier/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon, og er ikke nærmere kontrollert av bygningssakkyndig.

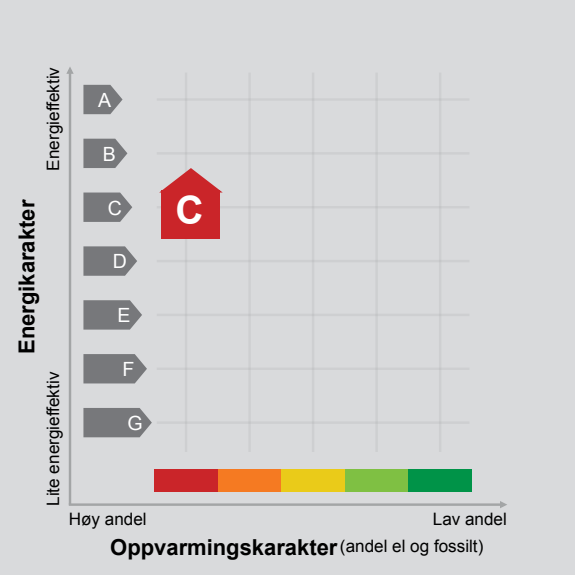
I henhold til forskriften er det ikke krav om kostnadsestimat for avvik med tilstandsgrad TG 2. Der kostnadsestimat likevel er angitt for TG 2, er dette gjort på bakgrunn av avvikets konsekvens og viktigheten av å lukke forholdet.

Tilstandsrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget ved eiendomsoverdragelse. Rekvirent og selger plikter å lese rapporten nøye og påse at opplysningene som er gitt er korrekte. Selger har etter loven plikt til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Eventuelle presiseringer eller tilleggsopplysninger bør meddeles bygningssakkyndig så snart som mulig etter at rapportutkastet er mottatt.

Forståelse av tilstandsgrad 1 (TG 1) og normal bruksslitasje
Tilstandsgrad 1 (TG 1) uttrykker at bygningsdelen har normal bruksslitasje sett opp mot alder og bruk. TG 1 betyr ikke at bygningsdelen er feilfri eller fremstår som ny. Mindre riper, merker, hakk, lokal avflassing av maling og mindre sprekkdannelser er forhold som normalt må forventes i en brukt bolig, og gir i seg selv ikke grunnlag for høyere tilstandsgrad eller tiltak av teknisk eller sikkerhetsmessig betydning.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester GRANSTANGEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	1051
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	110
Bruksnummer	33
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80798423
Merkenummer	Energiattest-2025-216728
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Atrium	Oppdragsnr.	27260100
Addresse	Granstangen 28 B		
Postnr.	1051	Sted	OSLO
Selgers navn	Musafir Malang		

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?

2006

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2006

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Lillestrøm Romerike banken/ Bluestep bank

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

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

Nye lys på badet (spotlight) av Elektriske Systemer AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Pusset opp i 2020 (meg selv) og det elektriske arbeidet ble godkjent av Elektriske systemer AS Kontaktperson der er David Bataglia, tlf nummer: +47 998 56 429

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Spotlights og varmekabler på gulvet på bad.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Meg selv og Elektriske systemer AS

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Initialer selger:
M M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Ny vask og badekar

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Meg selv og kompis.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

En kompis som jobbet hos bravida

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Nei

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Pusset kjøkkenet i 2020 meg selv også fikk jeg godkjent m/hjelp av elektrisker systemer AS

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Kjøkken fra IKEA, ny tak, spotlights på 1 soverom, stuen, gangen

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Godkjent elektrisk arbeid

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elektriske systemer AS, sommer 2020

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Nei

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

Hvilke endringer er gjort?:

Nye gulv, malt veggen, ny tak

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Garasjen har el-lader

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kan trenges å bli pusset opp litt kanskje, bad og toalett er gammelt

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

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

Beskrivelse:

Garasjen og uteparkering har el bil lader

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

Dato 13.09.2026

Signert av *Musafir Malang*

Initialer selger:
M M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Granstangen 28B

Nabolaget Gran - vurdert av 67 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Furuset skole (1-7 kl.) 278 elever, 14 klasser	8 min 0.7 km
Haugen skole (1-7 kl.) 573 elever, 32 klasser	11 min 0.9 km
Bakås skole (1-7 kl.) 302 elever, 17 klasser	15 min 1.2 km
Jeriko skole (1-7 kl.) 191 elever, 12 klasser	19 min 1.5 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 334 elever, 26 klasser	4 min 0.3 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	12 min 5.2 km
Hellerud videregående skole 600 elever	11 min 5.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Nordre Gran Linje 65, 79	3 min 0.2 km
Furuset Linje 2	3 min 0.2 km
Grorud stasjon Linje L1	17 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 11.2 km
Oslo Gardermoen	28 min

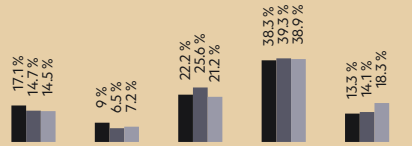
BARNEHAGER

Scala private barnehage (1-5 år) 54 barn	3 min 0.3 km
Furustien barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Gransletta barnehage (1-5 år) 103 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Furuset	1 min
Rema 1000 Ellingsrud	12 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Gran	1 986	818
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 74/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Kvalitet på skolene
Bra 58/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

SPORT

Furuset idrettshall	1 min
Furuset aktivitetspark	5 min
Actic Furuset Senter	1 min
Mudo Furuset	2 min

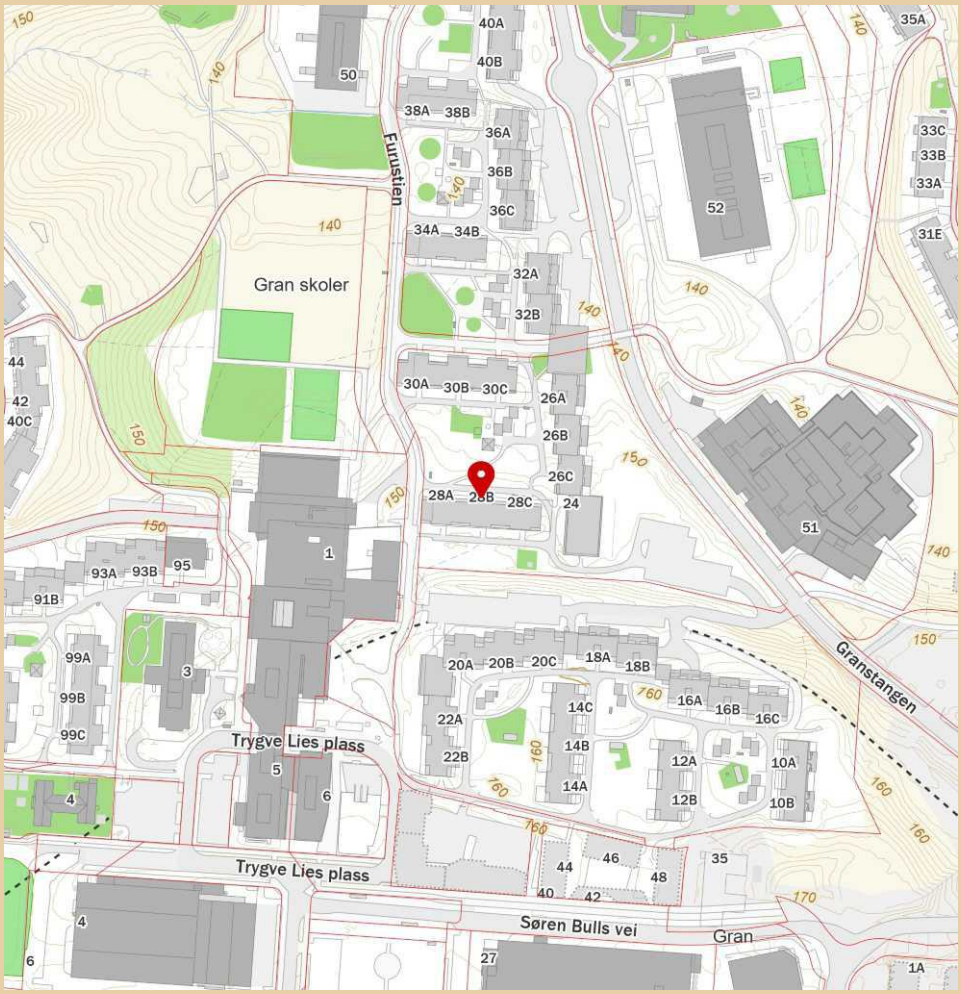
«Sentralt men samtidig romslig og mye grøntområder.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100

Trafikk
Lite trafikk 81/100



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

VEDTATT AV EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 25. NOVEMBER 1982 OG
ORDINÆR GENERALFORSAMLING 10. MAI 1984, 22. MAI 1985 & 10. JUNI 2004, 3. JUNI 2008,
3. JUNI 2009, 1. JUNI 2015, sist endret 28. Mai 2020. 9. Mai 2023

Husordensreglement - Granstangen borettslag

I GRANSTANGEN BORETTSLAG er andelseierne i fellesskap ansvarlige for å bidra til et godt omdømme og at eiendommen fremstår som velholdt. Det er også andelshaverne selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet og hever borettslagets og strøkets anseelse.

For å oppnå dette og for å skape best mulige forhold mellom beboerne, er det enighet om enkle regler som det er i andelshavernes interesse å overholde.

Alminnelige bestemmelser

Alle beboere skal aktivt medvirke til at borettslagets eiendom eller rykte ikke ødelegges.

Andelseierne plikter å følge bestemmelsene i dette husordensreglement, og er ansvarlig for at ordens-reglene blir overholdt av husstandens medlemmer og andre som gis adgang til leiligheten.
Andelseierne er ansvarlig for de skader de eller husstandens medlemmer måtte påføre borettslagets eiendom.

Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglementet skal sikre beboerne orden, ro og trivsel i hjemmene og på borettslagets område.

Husordensbestemmelsene og rundskriv/oppslag fra styret, vaktmester eller OBOS anses som forpliktende retningslinjer.

Styret og vaktmester har rett og plikt til å påse at husordensreglene blir fulgt.

Henvendelse til styret i anledning husordensreglementet skjer skriftlig, fortrinnsvis som melding på Vibbo.

Indre orden:

BRUK AV LEILIGHETEN

Nødvendig banking og boring i forbindelse med vedlikehold eller oppussingsarbeider i leiligheten er tillatt fra kl. 08.00 til kl. 20.00 på vanlige virkedager og fra kl. 08.00 til kl. 17.00 på lørdager. All boring og banking er forbudt utenom disse tider samt på søndager, helligdager, 1. og 17. mai. Vis hensyn i tider da småbarn har lagt seg. Varsle gjerne naboen når slikt arbeid skal utføres.

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00.

Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 08.00 og etter kl. 17.00 på lørdager samt søn- og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboer.

Skal De holde større selskapelighet, snakk med naboen på forhånd. Det bør ved selskapeligheter også vises hensyn med musikk, sang og støy etter kl. 22.00 og spesielt når man åpner vinduer og balkongdør.

Innendørs ballspill, hopping og tilsvarende må unngås da lyden forplanter seg i sementen og kan være til stor sjenanse for dine naboer. Respekter privatlivets fred og vis hensyn.

WC

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet. Papirbleier og sanitetsbind/tamponger og våtservietter må ikke kastes i klosettet. Dersom det oppstår kloakkforstoppelse fordi denne bestemmelsen ikke overholdes, kan andelseieren gjøres økonomisk ansvarlig.

VANN

Det er ikke tillatt å koble vaskemaskiner, oppvaskmaskiner eller annet til varmtvannsanlegget.

SLUK

Det er andelseiers ansvar å holde sluk og avløp åpne og rene.

LUFTEVENTILER

Lufteventiler over vinduer skal være åpne til enhver tid for å sikre nødvendig luftgjennomstrømning i leilighetene. Ventilene må rengjøres med jevne mellomrom for å sikre at ventileringen fungerer tilfredsstillende da stengte ventiler kan medføre fuktskader.

LUFTEKANALER

Avtrekksvifte over komfyr må ikke under noen omstendighet kobles til luftekanal i vegg, da dette vil skape ubalanse i avtrekkssystemet. Dette gjelder også luftekanal på baderom. Ulovlige koblinger vil kunne medføre at matos og andre lukter føres inn i andre leiligheter i oppgangen. Skader - i egen eller andres leilighet - som følge av ulovlig monterte avtrekksvifter kan medføre erstatningsansvar.

BRANNSIKKERHET

Alle leiligheter har fått utlevert godkjent brannslukningsapparat og røykvarsler. Det tilhører beboerens ansvar å påse at disse er funksjonsdyktige til enhver tid.

DYREHOLD

Det er tillatt å ha enten én hund eller én katt pr. andelseier. Hund skal føres i bånd ut og inn av oppganger og innenfor borettslagets område. Det forutsettes at enhver eier av hund er kjent med politivedtektene angående hundehold og båndtvang og straffebestemmelser. Andelseier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som hund eller katt måtte påføre person eller eiendom i borettslaget.

Eier av hund eller katt forplikter seg til omgående å fjerne evt. ekskrementer fra trapper, ganger, veier, plener o.l. Dersom det kommer berettigede klager fra andelseiere over lukt, bråk eller at dyreholdet på annen måte sjenerer naboer, må eieren av hund eller katt omgående fjerne dyret fra leiligheten eller fraflytte denne hvis ikke minnelig ordning med klager kan oppnås. Slikt vedtak fattes av styret.

For øvrig må eier av hund eller katt godta og følge de endringer i bestemmelsene angående dyrehold som borettslagets generalforsamling til enhver tid finner nødvendig å måtte foreta.

Ytre orden:

TRAFIKK

Kjøring av alle typer motorkjøretøyer på borettslagets område er forbudt.
Følgende unntak gjelder ved:

- Varetransport
- Renovasjon
- Transport av syke eller funksjonshemmede
- Flyttetransport
- Utrykningskjøretøyer
- Uniformerte Kjøretøyer tilhørende håndverkere engasjert av styret

Ved kjøring på borettslagets område må det vises stor aktsomhet og det skal kjøres i gangfart.
Kjøring inne på området skal foregå i Furustien og på baksiden av lavblokkene. Borettslaget overtar intet ansvar for skader på kjøretøy under kjøring eller parkering på borettslagets område.

INNGANGSAREALER UTENDØRS

Utendørs inngangsparti (området mellom inngangsdør og gangvei) skal til enhver tid være åpne for beboernes ferdsel og for å sikre fluktvei ved eventuell brann eller annen fare. Det er derfor ikke tillatt å benytte denne til midlertidig parkering under på/avlessing og heller ikke som snuplass.

PARKERING

Motorkjøretøyer skal ikke parkeres på borettslagets område utenom oppmerkede parkeringsplasser til slikt formål. Hensetting av avskiltede kjøretøyer på borettslagets område er ikke tillatt. Det er forbudt å parkere lastebiler, store varebiler, busser og campingvogner på borettslagets parkeringsplasser uten spesiell tillatelse fra styret.
Borettslagets parkeringsplasser er forbeholdt gjester og andelseiere uten garasjeplass.

Med unntak av langtidsutleide parkeringsplasser (merket privat), skal alle biler som står parkert på borettslagets parkeringsplasser ha parkeringsoblat synlig i frontruten.

Følg med på utløpsdato på parkeringstillatelsene da disse byttes ut og skifter farge med jevne mellomrom. Parkeringstillatelser får hos vaktmester ved fremleggelse av samtlige vognkort som er registrert med adresse i borettslaget. Unnlatelse kan medføre kontrollavgift/borttauing uten ytterligere varsel.

Andelseiere uten garasjeplass og andelseiere som har flere biler med registrert adresse i Granstangen skal benytte særskilt parkeringstillatelse som betyr ubegrenset parkeringstid.

Ladestasjon for elbil er forbeholdt borettslagets beboere. GRØNN parkeringstillatelse for ladeplassene bestilles og hentes hos vaktmester. Parkeringstillatelsen må ligge synlig i frontruten. Merk at plassene kun skal brukes til lading.

For gjester benyttes parkeringstillatelse utdelt (via postkasser) av styret. Tillatelsen skal benyttes ved all parkering utover 45 minutter. Ved parkering utoer 3 sammenhengende dager – uavhengig av om bilen har vært flyttet i mellomtiden – må utvidet tillatelse innhentes ved å kontakte parkeringsselskapet (se skilt). Andelseiere med behov utoer dette kan søke om leie av fast plass ut via henvendelse til styret.

Klager fremmes skriftlig til parkeringsselskapet. Kontaktinformasjon finner du på Vibbo under tema PARKERING.

GARASJER

Det er kun tillatt å leie ut egen garasjeplass til beboere i Granstangen Borettslag. All utleie av garasjeplass må meldes vaktmester med leietakers navn og kontaktinformasjon før iverksettelse.

Garasjeport og branndører i tilknytning til garasjene skal være lukket når garasjen forlates.
Ved kjøring i garasjene skal lys være tent på kjøretøyet og det skal kjøres i gangfart. Parker slik at bilen ikke er til hinder for andre.

Det er ikke tillatt å oppbevare dekk, brannfarlig materiale eller andre personlige eiendeler i garasjene Det er heller ikke tillatt å vaske eller reparere motorkjøretøyer i garasjen. Som i alle innvendige fellesrom er røyking forbudt og garasjeanlegget skal ikke benyttes til unødig opphold. Ved behov kan vaktmester kontaktes for dekkoppbevaring i tidligere kjølerom.

Motorkjøretøyer skal fjernes fra garasjene når feiing eller annet vedlikeholdsarbeid skal utføres i garasjene. Melding om dette blir gjort ve opplag eller rundskriv fra vaktmester, styret eller OBOS. Barn har ikke adgang til garasjene uten at voksene er til stede. Unødig opphold og bråk i garasjene er ikke tillatt.

LEKEPLASSER/GRØNTANLEGG/GANGVEIER

Grøntanlegg, som plener, busker, trær og blomster må vernes om. Foreldre/foresatte er ansvarlig for at barn ikke ødelegger trær, busker eller planter på området.
Kast ikke papir, stein o.l. og legg ikke mat ut til fugler slik at det trekkes rotter til eiendommen.
Bruk av ild på borettslagets område er forbudt.
Lekeplassene skal brukes slik at skade ikke påføres noen. Borettslaget er ikke ansvarlig for skade oppstått under lek på lekeplassene og på borettslagets øvrige områder.

Ballspill, fotball, spill med køller, bandy, ishockey, tennis og lignende er forbudt på gressplener, gangveier, foran inngangsdører og garasjedører og ved uteboder.
Sykling på plener er forbudt. Det må for øvrig vises aktsomhet ved sykling på borettslagets gangveier..
Uaktsom og uvettig lek og sykling på borettslagets område er ikke tillatt.

FASADER

Ødeleggelser på fasadeplater i form av festeanordninger (hull) og tilsvarende, er strengt forbudt. Ved brudd på denne bestemmelse må påregnes at regning for nødvendig utbedring ilegges den aktuelle andelshaver.

VARMEPUMPER

Varmepumpe/air-condition er ikke tillatt.

BALKONGER

Balkongrekkverk, vinduskarmer og inngangsrepos skal ikke benyttes til lufting eller risting av tøy, tepper eller sengeklær. Balkongene skal ikke benyttes til avfallsoppbevaring som er til sjenanse for naboer og forbi-passerende. Oppheng av gardiner og plassering av gjenstander som strekker seg over balkong-høyde skal unngås. Balkong-dekker (gulv og tak) må IKKE males, flislegges eller behandles på noen måte da dette vil forringe dekkenes kvalitet. Løse tepper (gressmatter og lignende) som lett kan fjernes er tillatt.

Panelvegger på balkong kan kun behandles med maling/beis i henhold til fargekode og kvalitet innhentet fra styret.

Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser, julenek o.l. på utsiden av balkong. Det er heller ikke tillatt å benytte stereo-anlegg eller radio på balkongen, slik at det sjenerer naboer. Markiser, vindskjermer, lamper eller lignende må ikke settes opp uten skriftlig godkjenning av styret. Eventuelle kostnader forbundet med brudd på disse bestemmelser vil belastes andelseier. Det er tillatt å bruke gass- og elektrisk grill på terrasse/balkong.

Fellesrom

TRAPPER/GANGER

Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker, sykler eller annet utenfor entredører, i felles trapperom, inngangsparti, kjellerganger eller øvrige fellesrom. Unntatt er rullestoler, forutsatt at disse er i bruk.

Barnevogner kan plasseres under trapp der det er mulig, eller på tilvist plass der den ikke hindrer fri ferdsel – forutsatt at alt brennbart materiale i vognen er fjernet. Vognene må flyttes av eier når det skal vaskes! Vogner som ikke er i bruk, plasseres i egen bod.

Sykler plasseres i egen bod eller i sykkelbod. Ski, kjelker, akebrett og annet oppbevares i egen bod.
Alle fellesrom holdes ryddig for søppel og rot.

Ulovlig plasserte gjenstander i fellesarealer må påregnes fjernet for andelseiers regning. Gjenstander som barnevogner, sykler og tilsvarende vil oppbevares en kort periode og vil – etter nærmere avtale – kunne tilbakeleveres mot et gebyr pålydende kr 200,-. Unødig opphold, lek og bråk i ganger og trapper er forbudt.

Reklame og lignende skal ikke legges på postkassene eller kastes i oppgangen, men i papircontainer ute.

Ringeklokker, dører og postkasser skal merkes på en pen og tydelig måte, se Vibbo under tema NAVNESKILT.

RENHOLD

Trappevask og rengjøring av fellesarealer utføres ukentlig av rengjøringsfirma. Andelseier må selv sørge for å rengjøre egen dørmatte med jevne mellomrom. Arealer der det er hensatt barnevogner, sykler eller annet vil ikke bli vasket, da det forutsettes at husordensreglementet etterleves. Se også tema TRAPPEVASK på Vibbo.

Veggdyrkontroll av leilighetene kan foretas når styret finner det nødvendig. Hvis en merker veggedyr eller annet utøy, må dette straks meldes skriftlig til styret. Eventuell utrydding av skadedyr belastes den ansvarlige.

SØPPEL

Alt avfall skal pakkes forsvarlig inn, se kommunens regler for kildesortering. I søppelsjakta skal kun matavfall (grønn pose), plastemballasje (lilla pose) og restavfall kastes. Posene knytes godt igjen med dobbel knute. Sjaktlokket må stenges etter bruk for å hindre eventuell brann i søppelrommet sprer seg og for å unngå lukt i oppgangen.

Brannfarlig avfall, flasker og glass må ikke kastes i søppelsjakten. Dette gjelder også avfall som er for stort for sjakten. Slikt avfall må ivaretas av den enkelte beboer. Papir kastes i egne containere som er satt ut på borettslagets område.

Matrester, sigarettsneiper og annet må IKKE kastes fra vindu eller balkonger.

Det er ikke tillatt å plassere møbler, motorsykler, søppel, papp og rester etter trevirke etc på fellesområder som eksempelvis inngangsparti, kjeller- / utebodganger eller under kjellertrapp. Det henvises til brannforskriftene som klart setter grense for hva som kan lagres i slike rom. Hvis denne type lagring påvises, vil styret sørge for bortkjøring for beboers regning.
Brannfarlig avfall og elektriske artikler skal fjernes av den enkelte andelseier. Se også tema AVFALL/SØPPEL på Vibbo.

KJELLER/UTEBODER

Dører skal låses og lys slukkes når kjeller og uteboder forlates. Barn skal ikke ha adgang til kjeller/utebod-nøkler. Kjeller- og utebod skal vaskes/feies med jevne mellomrom. Andelseieren plikter uansett å sørge for at kjeller-/utebod er forsvarlig låst og vedlikeholdt. Alt unødig opphold i kjeller og uteboder er forbudt.

HEISER

Lek og unødig opphold i heisene er strengt forbudt. Hvis heisen står; sjekk først om den er i bruk! Dersom det er folk i heisen, bruk alarmknappen!
Ved feil, ring vaktmester (915 955 36) hverdager 08-16. På ettermiddag/kveld eller i helg: ring 971 47 117 eller 924 89 526

RØYKING

All røyking i inngangsparti, trappeoppganger og øvrige fellesrom er forbudt

VASKERIENE

Det er totalt 3 vaskerier i Granstangen Borettslag, i 28B, 34A og 38A (inngang fra baksiden). Det er kun tillatt å benytte polletter som er kjøpt hos vaktmester.

Vaskeritider:

Hverdager fra kl 0800-1100 / kl 1100-1400 / kl 1400-1700 / kl 1700-2000

Lørdager fra kl. 08.00-11.00 /kl. 11.00-14.00

Vaskeriene er stengt på søn- og helligdager. Barn skal ikke oppholde seg i vaskeriene uten at voksne er til stede. Borettslaget har ikke ansvar for tyveri i vaskeriene, heller ikke ansvar for overkoking i maskinene, misfarging av tøy o.l. Vasketidene skal overholdes og vaske-tur benyttes i henhold til bestilling på låse-tavle. Låsen skal flyttes etter bruk. Dermed unngås at låsen sperrer vasketid for andre. Maskiner, tørkerom og vaskeri-lokaler skal forlates i rengjort stand. Reglementet oppslått i vaskeriene er en del av husordensreglementet.

Vaskeriene skal kun benyttes av beboere i Granstangen Borettslag. Utleie til venner og bekjente er forbudt.

Vask av utstyr benyttet i næringsvirksomhet (mopper og lignende) er heller ikke tillatt. Overtredelse vil medføre tap av retten til å benytte vaskeriet.

Husordensreglementet er tilpasset vårt borettslag og er å betrakte som en gjensidig forpliktelse mellom borettslag og andelseier. Brudd på reglene kan i alvorlige tilfelle føre til erstatningskrav eller salgspålegg.

Husordensreglene er ment å være spilleregler for samvær og trivsel i borettslaget og må praktiseres med alminnelig sunt folkevett

Vedtekter

for Granstangen Borettslag org nr 951611492
vedtatt på ordinær generalforsamling den 30.05.2006 og endret på ordinær generalforsamling 09. juni 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Granstangen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de

eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.
(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

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

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller

utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

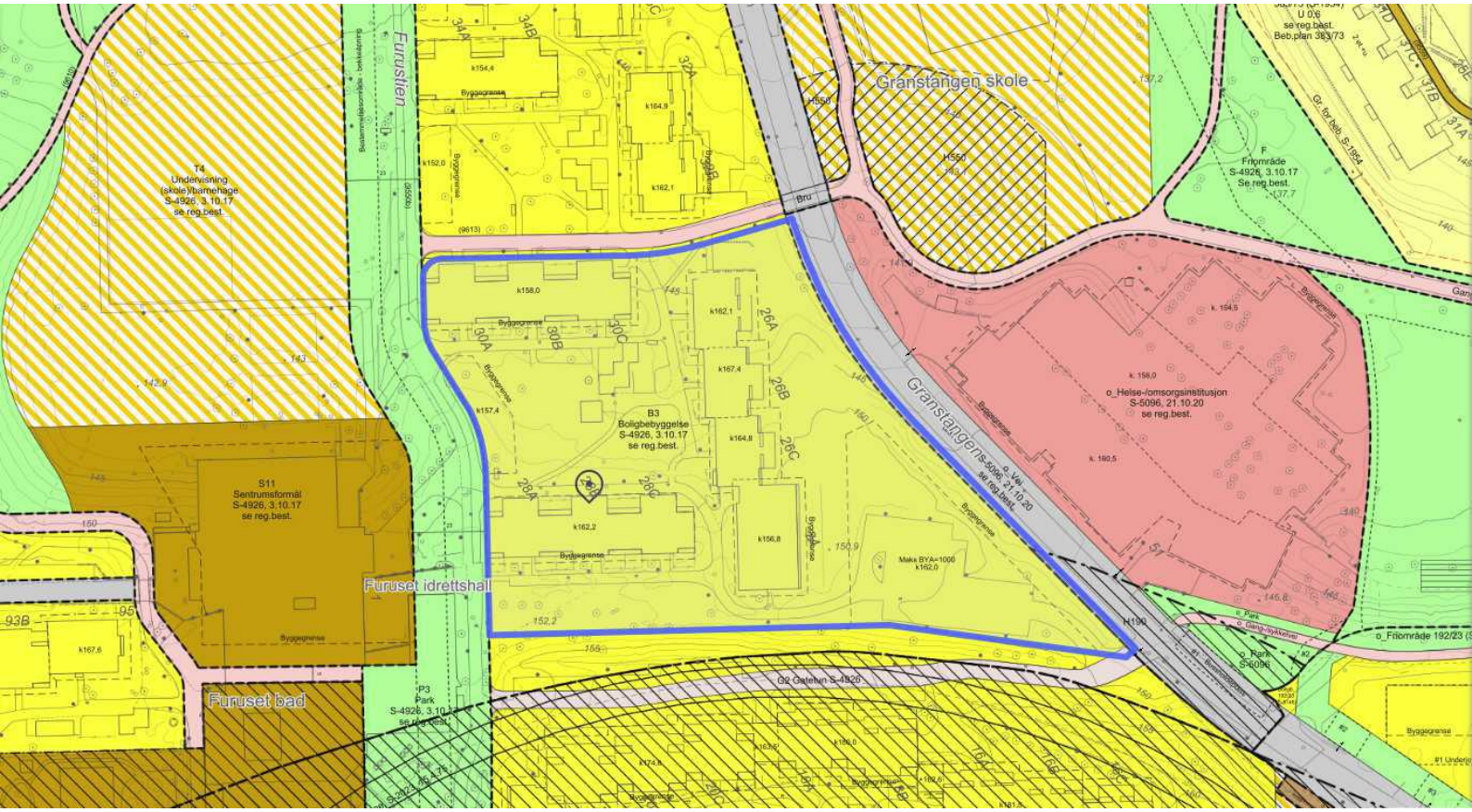
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

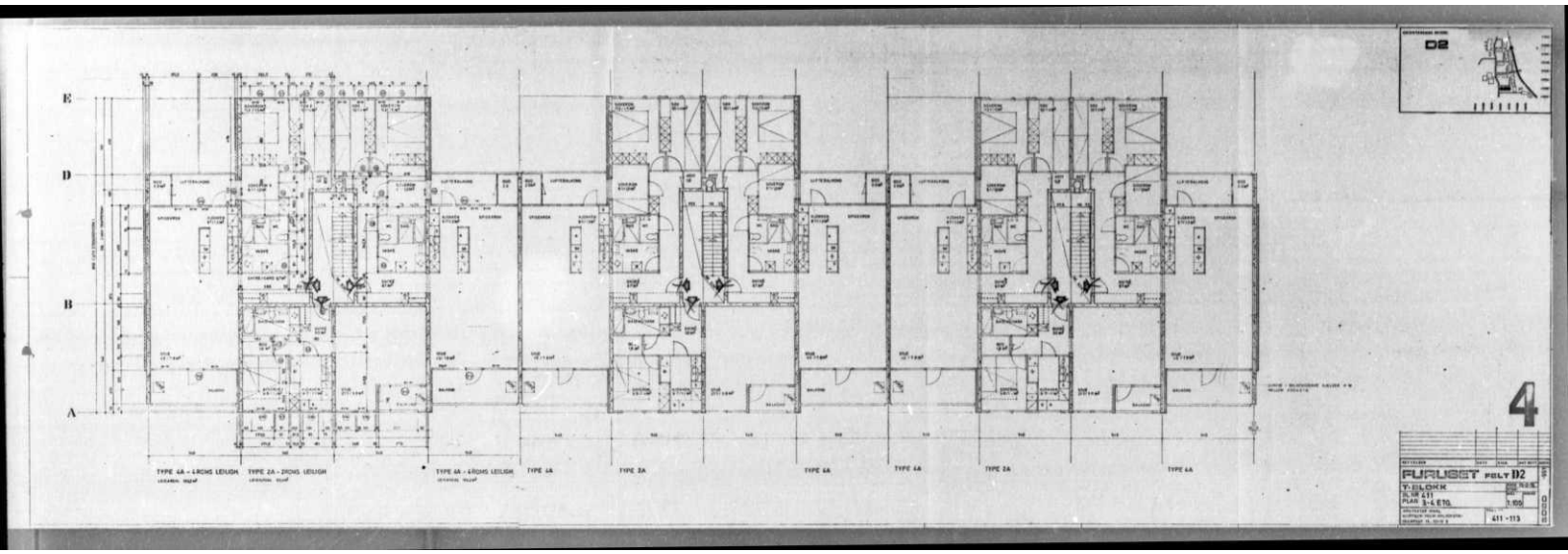
11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

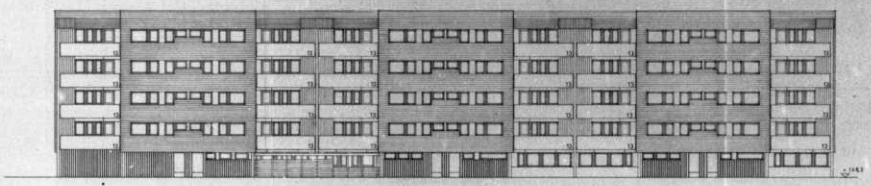
11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.


Granstangen skole
Furustien
T4
Undervisning
(skole)/barnehage
S-4926, 3.10.17
se reg.best.
S11
Sentrumsformål
S-4926, 3.10.17
se reg.best.
B3
Boligbebyggelse
S-4926, 3.10.17
se reg.best.
o_Helse-/omsorgsinstitusjon
S-5096, 21.10.20
se reg.best.
F
Friområde
S-4926, 3.10.17
Se reg.best.
Furuset idrettshall
Furuset bad
P3
Park
S-4926, 3.10.17
Granstangens
Brg
H550
H190
Byggegrense
Maks BYA=100%
k162,0
k162,1
k162,2
k164,9
k167,4
k164,8
k156,8
k158,0
k157,4
k154,4
k152,6
k167,6
k164,5
k160,5
k156,0
U D6
se reg.bast.
Beb.plan 383/73
Gr. bygn. S-1984
o_Friområde 192/23
o_Park
S-5096
G2 Gatetun S-4926

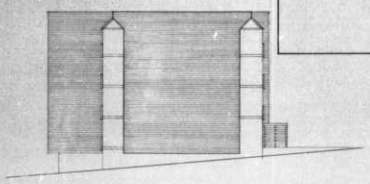

E
D
B
A
TYPE 4A – 4 ROMS LEILIGH
TYPE 2A – 2 ROMS LEILIGH
TYPE 4A – 4 ROMS LEILIGH
TYPE 4A
TYPE 2A
TYPE 4A
TYPE 4A
TYPE 2A
TYPE 4A
D2
4
FURUSET FELT D2
T-BLOKK
SKALA 1:100
PLAN 3-4 ETG.
411 - 113

ORIENTERENDE SKISSE

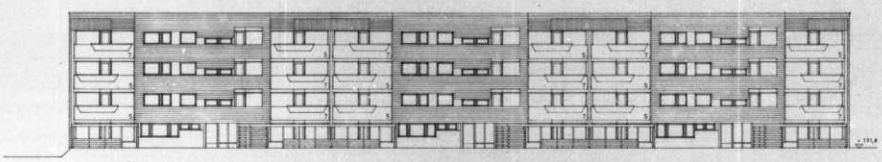
D2



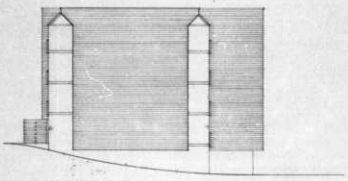
FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST

9

KORR PÅ NORD VEST/LEILIGHETSLER	10-11-75		A
REVISJON	DATO	SIGN	ANT. REVIT. TAKSTR

FURUSET FELT D2

T-BLOKK

BLOKK NR. 411

FASADER

DATO 14-2-1975
MÅL 1:100
TEGNET
SJEKKET

ARK. N. B.A.L.
KLIPPDEN - HOLN - HALVORSEN
OSLOVEIEN 19, OSLO 3

TEGN. NR. **411-132**

659

0805

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 30 %

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XI] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art

~~Ventilasjonsanlegg Hovedsak 76/441~~

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Furuset felt D 2,Ole Reistads vei	Gnr.110,bnr.4 Bl.411	77/3458

Byggherre

Oslo Bolig og Sparelag
Hammersborg torg 1

OSLO 1

xxxxxxxx
Byggemelder:
Glent & Co. Merkantil-Teknisk A/S
Sandviksveien 12

1322 HØVIK

KV/LJ

Dato
8. februar 1980

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

KV

Bygningsinspektør

Knut Vollene

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

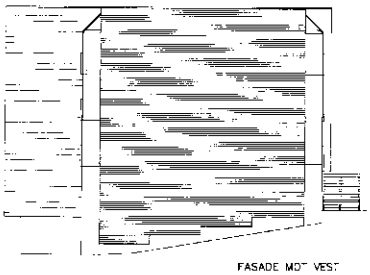
SKL C-15. ANDVORD.



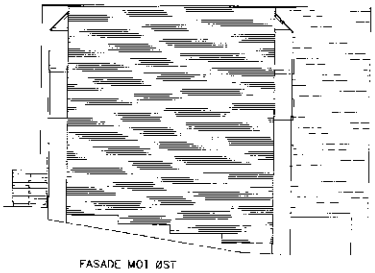
FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST

449 GRANSTANGEN	GRANSTANGEN 29 0557 OSLO	183/34
GRANSTANGEN BORETTSLAG		
REHABILITERING FASADER OG BALKONGER		
FASADER	RAMMESØKNAD	25.10.07
		1:100
THAVS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS		449 A26.1

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thams og Gaare Arkitektkontor AS
Bygdøy allé 5
0257 OSLO

Dato: 16.01.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200712745-38 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRANSTANGEN 28	Eiendom:	110/34/0/0
Tiltakshaver:	Granstangen Borettslag ved Hege Mari Thorsen	Adresse:	Granstangen 26 A, 1050
Søker:	Thams og Gaare Arkitektkontor AS	Adresse:	Bygdøy allé 5, 0257 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - GRANSTANGEN 28

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.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.01.2013 av:

Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler
Lisbeth Nordli - Enhetsleder

Kopi til:
Granstangen Borettslag ved Hege Mari Thorsen, Granstangen 26 A, 1050 , styreleder@granstangen.no
Vedlegg:
Orientering om klageadgang

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 XII * 11 50 60

KA/LJ

KOPI

Oslo, den
20. mars 1981

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.110,bnr.34.Blokk 411, Granstangen 28 A-B-C.

Journalnr.
76/441

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
26.1.81

Bygningens art
Boligblokk

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

Byggemester
Arkitektene Klippgen, Holm og Halvorsen, Oscarsgt. 19, Oslo 3

Ansvarshavende
Sivilingeniør Øisten Fiala, Postboks 772, Sentrum, Oslo 1

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

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

For bygningssjefen

Overingeniør
Kr. Andersen

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

Skj. C-15. 4000. ANSVORD. 281:1074. –

Oslo

S-5096

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Furuset tomt BT3, Furuset sykehjem

Vedtaksdato: 21.10.2020

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201517061

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 10 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

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan for Furuset sykehjem

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr/bnr 08/11.
Kartnummer USIS-201517061, 24.01.2020 og revidert 12.08.2020

Planens hensikt

Intensjonen med reguleringsplanen er å oppføre et nytt sykehjem som tilfører nye kvaliteter til området, gir god bokvalitet for beboere, skaper et møtested for lokalbefolkningen og bidrar til et mer klimaeffektivt Furuset. Sykehjemmet bygges etter et landsbyprinsipp, og det tilrettelegges for vandreruter, sansehager og varierte utearealer på ulike terrengnivåer. Det legges også til rette for en forplass ved hovedinngangen og en park i tilknytning til busstopp, gang- og sykkelvei til friområdet samt fortau og sykkelanlegg i Granstangen.

Fellesbestemmelser

1. Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1.1 Adkomst

Planområdet skal ha avkjørsler som vist på plankartet.

1.1.2 Overvann

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

- Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker.
- Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer.
- Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas.
I anleggsfasen tillates ikke urenset overvann ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

1.1.3 Blågrønn faktor

Total blågrønn faktor skal være minimum 0,7. Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm for blågrønn faktor gjelde.

1.1.4 Dokumentasjonskrav

Overvannshåndtering

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det være dokumentert i utomhusplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.
Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge dokumentasjon på håndtering av overvann under anleggsperioden, herunder urenset overvann.
Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge utredninger og dokumentasjon på eventuelle avvik fra hensynet til eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag.
Dersom valgt løsning for håndtering av overvann innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis tillatelse til tiltak.

Kvalitetsprogram for miljø og energi
Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi, jf. Kommuneplanens § 9.1.
Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppføring av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Programmet skal godkjennes samtidig med tillatelse til tiltak.

Bestemmelser til arealformål

2. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Helse- / omsorgsinstitusjon

Helse- /omsorgsinstitusjonen skal være offentlig.

2.1.1 Utnyttelse

Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) = 14.000 m² BRA

Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i BRA. Arealer under terreng skal medregnes i BRA.

Arealer for parkering, lagerrom og teknikk inngår i BRA og skal maksimalt utgjøre 3000 m² BRA.

2.1.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser, regulerte høyder og maksimale høyder som angitt på plankartet.

Tekniske installasjoner på tak skal ha en høyde på maksimalt 1,5 meter.

For bebyggelse innenfor regulert høyde kote 154,5:

- Innenfor de øverste 3 meterne skal det kun oppføres pergolaer, delvis overdekkede uteoppholdsarealer, drivhus, vinterhager, trappe- og heishus, mindre tekniske takoppbygg og andre konstruksjoner som tilrettelegger for bruk av uteoppholdsarealer på tak.

Utenfor byggegrensen tillates det oppført følgende:

- Støttemur ved inngangen til bygata i sørøst med maks. høyde 4,8 meter.
- Støttemur på sørsiden av atkomstområdet for varelevering og renovasjon med maks. høyde 0,8 meter.
- Støttemur på nordsiden av atkomstområdet for varelevering og renovasjon med maks. høyde 1,8 meter og maks. lengde 40 meter.
- Støttemur langs eksisterende gang-/sykkelvei nord for planområdet med maks. høyde 0,8 meter og maks. lengde 50 meter.
- Øvrige støttemurer skal ha maks. høyde 0,8 meter og maks. lengde 8 meter.

Støttemurer som er mer enn 0,8 meter høye skal beplantes med klatreplanter og kles i samme materiale som bebyggelsens ytre fasader.

Høyden på støttemurene skal beregnes utfra ferdig planert terreng.

Støttemurer og rekkverk skal vises på fasadeillustrasjoner og snitt ved søknad om tillatelse til tiltak.

2.1.3 Utforming av anlegget

Bebyggelsen og utearealet skal utformes som et helhetlig anlegg med høy arkitektonisk kvalitet.

Bebyggelsen skal utarbeides ut fra et landsbykonsept, og skal organiseres rundt minimum tre indre gårdsrom. Utearealene skal ligge på minimum tre ulike terrengnivåer med vandrerute på nivå 3, indre gateløp på nivå 2 og indre gårdsrom på nivå 1, som vist på vedlagte konseptskisse, datert 23.08.2019.

Alle tiltak skal utformes bevisst i forhold til viktige landskapstrekk og slik at material- og volummessige gode overganger til det eksisterende terrenget ivaretas.

Bebyggelsen skal trappes ned med terrenget og ha maksimalt to etasjers høyde over tilstøtende terreng. Det tillates inntil tre etasjers høyde på bebyggelse over terreng i terrengsprang. Bebyggelsen skal i hovedsak ligge med møneretning langs høydekotene.

Takene skal utformes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Bebyggelsen, med unntak av takterrasser/lokk på nivå 3 (atkomstplan) og lokk på nivå 2 (gateløpet), skal ha saltak. Taket skal ha en vinkel som gir optimalt lysinnslipp i indre gårdsrom og i innendørs fellesarealer via overlys.

Det kan plasseres tørrkjølere innfelt i skrå takflate (saltak). Plassering av tørrkjølere på tak skal ikke gi økt støy, forringelse av utsikt/visuelle forstyrrelser eller andre ulemper for tilliggende beboerrom og fellesarealer. Tørrkjølingsanlegget, inklusive støyskjerming, skal utformes slik at det verken er visuelt til sjenanse eller står i kontrast til bebyggelsen for øvrig. Tørrkjølingsanlegget skal integreres i den helhetlige utformingen og utføres med samme arkitektoniske detaljering og materialer som resterende bebyggelse.

Solcellepanel/solfangere kan plasseres på skrå takflater, og skal ikke dekke mer enn 40 % av prosjektets samlede takoverflate. Solcellepanel/solfangere skal ligge i flukt med takflaten. Det tillates transparente solcellepaneler på taket av pergolaer og vinterhager innenfor regulert høyde.

Bebyggelsen skal oppføres med bestandige materialer, med treverk som fremtredende materiale i eksteriør og interiør. Alle fasader skal fremstå helhetlige og ha samme materiale, og skal utformes med variasjon og relieff ved bruk av stående bord og/eller trekledning og med vertikale vindusflater. Fasader mot indre gårdsrom kan avvike i materialbruk og relieff fra ytre fasader.
Hovedinngangen skal ligge ved avkjørselen i sør, på nivå med atkomstplassen og parken mot Granstangen. Hovedinngangen skal være godt synlig og inviterende, og ha takoverbygg på minimum 10 m^2.

Øvrige innganger fra utsiden av bygningskroppen skal være godt synlige og inviterende, med gode terrengoverganger til omgivelsene.

Det skal avsettes areal foran bebyggelsen slik at gående kan ankomme byggets hovedinngang uten risiko for konflikt med kjørende.

Det skal opparbeides en trinnfri utendørs vandrerute på nivå 3, med atkomst fra hovedinngangen. Vandreruten skal forbinde takflate/lokk på nivå med hovedinngangen med takflaten på bebyggelsen som etableres på eiendommens nederste terrengnivå (nivå 1).
Det skal opparbeides et indre gateløp på nivå 2 med universelt utformet atkomst fra sørøst. Inngangen skal utformes som et drivhus, med transparente tak og vegger. Gateløpet skal også ha atkomst fra nordvest via trapp. Fra gateløpet skal det også være inngang til et sentralt landsbyhus med fellesfunksjoner. Landsbyhuset skal i tillegg ha inngang fra gårdsrom på nivå 1.

Heishus, overdekket trapperom, tekniske installasjoner, lyssjakter og rekkverk på tak skal integreres i bygningsvolumet og/eller møbleringen av uteareale ne. Flerfunksjonelle løsninger skal tilstrebes. Det tillates ikke transparente rekkverk.

Det tillates oppført et ventilasjonstårn utenfor bebyggelsen. Tårnet skal være maksimalt 5 meter høyt, og plasseres minimum 10 meter unna fasader med beboerrom. Tårnet skal verken gi økt støy på fasadene eller nevneverdig blokkere utsikten fra beboerrommene eller siktlinjen gjennom bygaten. Tårnet skal ha minimum en av følgende tilleggsfunksjoner: sittebenk/parkmøbel, pergola eller klatrevegg. Materialene som brukes skal ha en detaljering som er beslektet med detaljeringen for den øvrige bebyggelsen, eller på annen måte tilpasset området/elementer i området.

2.1.4 Krav til utearealer

Bestemmelser knyttet til utearealer deles inn i bestemmelser som gjelder innenfor og utenfor bygningskroppen. Innenfor bygningskroppen omfatter arealer innenfor byggets ytre fasader, som indre gårdsrom, gateløp, lokk og flate takflater. Arealer utenfor bygningskroppen omfatter alle arealer mellom byggets ytre fasade og formålsgrensen.

Vegetasjonsdekker defineres her som sammenhengende plantebed integrert i dekket/terrenget, men ikke nødvendigvis på nivå med dekket/terrenget. *Oppkant* defineres som kanten mellom vegetasjonsdekket og øvrig dekke.

Plantekasser defineres her som frittstående plantebed som ikke er integrert i dekket.

Faste dekker skal utformes med forskjellige materialer av høy kvalitet, herunder plasstøpt betong, belegningsstein og klinker.

Det skal plantes ny vegetasjon i ulike høyder på nivå 1, 2, og 3, samt utenfor bygningskroppen.
Det skal plantes trær/busker/flerstammede trær med utgangspunkt i notat fra LARK, datert 14.08.2020 både innenfor og utenfor bygningskroppen. Valget av tretype skal ta høyde for de ulike vekstforholdene innenfor planområdet. Trær som plantes i plantekasser skal ha en stammeomkrets på minimum 18 cm ved planting, og et jordsmonn med jorddybde på minimum 1 meter og et areal på minimum 1,5x1,5 meter.

Minimum 10 % av ytre fasader og fasader mot gårdsrom skal beplantes med klatre- og slyngplanter. Klatreplanter anvendes på ytterfasader uten vinduer, på sokkelmurer og i gårdsrom. I sansehagene anvendes slyngplanter bevisst for å gi dem et uttryk som skiller seg fra de andre sansehagene.

Innenfor bygningskroppen
Minste uteoppholdsareal (MUA) skal utgjøre minimum MUA 2400 m² og minimum 21 m^2 per beboer, hvorav minimum 20 % skal ligge på terreng. Det skal tilbys arealer med både sol og skygge.

Utearealer på terreng, lokk og flate tak innenfor bygningskroppen skal medregnes i sykehjemmets uteoppholdsareal. Grønne tak skal ikke medregnes.

Uteoppholdsarealer på lokk / flate takflater skal utformes torgmessig med fast dekke, vegetasjonsdekker, plantekasser, sitteplasser og annen møblering.

Indre gårdsrom
De tre indre gårdsrommene i prosjektet utformes som sansehager med hvert sitt tema: skogen, fjellet og frukthagen. Sansehagene skal være orienteringspunkter for beboerne, og skal ha et særpreg med ulik beplantning, farger og materialbruk som gjør dem klart skillbare.

Uteoppholdsarealer skal opparbeides parkmessig med 60 % fast dekke, vegetasjonsdekke, varierte vandrestier, sansehager, variert beplantning og sittemøbler.

Det skal plantes minimum 2 nye trær med en stammeomkrets på minimum 25 cm ved planting. Det skal for øvrig plantes minimum 20 nye trær i sansehagene. Solitære trær skal ha en stammeomkrets på minimum 18 cm ved planting, mens øvrige trær som plantes i grupper eller med annen vegetasjon kan ha mindre stammeomkrets.

Uteoppholdsarealer på naturlig terreng skal ha permeable dekker, og vegetasjonsdekker skal være integrert på nivå med terrenget. Trærne som plantes skal ha et jordsmonn med jorddybde på minimum 1 meter og et areal som tilsvarer omtrentlig størrelse på krone på voksent tre.

Uteoppholdsarealer på lokk skal ha vegetasjonsdekker med et jordsmonn på 0,5-0,8 meter.

Nivå 3 – Den grønne rundløype
Takflaten på bebyggelsen som etableres på eiendommens nederste terrengnivå (nivå 1), opparbeides som takterrasse med vandrerute i forlengelse av uteoppholdsarealer på nivå 3. Vandreruten utformes som en rundløype med forskjellige delstrekninger. Vandreruten skal være universelt utformet, og opparbeides med høy kvalitet og variasjon. Vandreruten skal plasseres slik at man underveis har visuell kontakt med alle indre gårdsrom. Langs vandreruten skal det tilrettelegges for ulike oppholdssoner med sittebenker og utsikt. Minimum 30 % av taklandskapet skal inneholde pergolaer, drivhus og vinterhager med klatre- og slyngplanter.

Uteoppholdsarealene skal opparbeides med minimum 25 % vegetasjonsdekker og plantekasser, og skal beplantes med stedegne arter som fremmer økologiske funksjoner.

Vegetasjonsdekkene skal ha ulik type vegetasjon i ulike høyder, herunder minimum 17 trær. Minimum 40 % av vegetasjonsdekket skal ha jorddybde 0,5-0,8 meter og resterende del skal ha jorddybde på minimum 0,3 meter. Oppkant mot vandreruten skal integreres som en del av taklandskapet, og inngå som del av sitteplassene langs vandreruten.

Det skal plantes minimum 18 trær i plantekasser.

En del av takflaten skal opparbeides som parsellhage/urban dyrking og skal gjøres tilgjengelig for nærmiljøet.

Flate takflater som ikke opparbeides som uteoppholdsareal skal opparbeides som grønne tak. De grønne takene skal plasseres som kantsone mot takflatenes ytterkant og ha et sammenhengende vegetasjonsdekke som består av variert beplantning i ulik høyde. Grønne tak skal ha en jorddybde på minimum 0,3 meter.

Nivå 2 – Gateløpet

Landsbygaten skal ha et lyst bygulv med innslag av beplantning. Det skal plantes minimum 10 trær i plantekasser.

Beplantningen skal stå på rekke, for at beboerne lettere finner fram til funksjonene i gaten.
Resterende vegetasjonsdekker/plantekasser skal beplantes med lavere vegetasjon.

Utenfor bygningskroppen

Mellom ytre fasade og henholdsvis friområde og gang- /sykkelveg på terrengnivå 1 skal det opparbeides to uterom, ett mot nord og ett mot øst. Hvert uterom skal ha et sammenhengende areal på minimum 200m². Arealene skal ha en hovedform der lengde-/breddeforhold ikke overstiger 2:1. Arealer for uterommene regnes mellom friområdet og 3 meter fra ytre fasade. Uterommene skal inngå som en del av parkmiljøet i friområdet og opparbeides offentlig tilgjengelig.

Det tillates uteservering med møblering og beplantning i tilknytning til atkomstplassen ved hovedinngangen.

Vegetasjon

Det skal plantes minimum 2 nye trær med en stammeomkrets på minimum 25 cm ved planting. Trærne skal plantes direkte i terreng og ha et jordsmonn med jorddybde på minimum 1 meter og et areal som tilsvarer omtrentlig størrelse på krone på voksent tre. I tillegg skal det plantes minimum 30 nye trær. Solitære trær skal ha en stammeomkrets på minimum 18 cm ved planting, mens øvrige trær som plantes i grupper eller med annen vegetasjon kan ha mindre stammeomkrets.

Det skal anlegges soner med vegetasjon som hindrer direkte innsyn til og ferdsel rett utenfor beboerrom og oppholdsarealer i bogrupper. Beplantningen skal ikke hindre utsyn fra bogruppene.
Vegetasjon skal sikre en naturlig overgang mellom bebyggelsen og det tilgrensende friområdet, og skal der det er mulig inngå som del av det offentlige parkmiljøet.

Gangforbindelser
Det skal opparbeides en gangforbindelse fra den østlige inngangen til gateløp på nivå 2 til eksisterende vandrestier i friområdet utenfor planområdet i øst. Atkomst til gateløpet fra øst skal opparbeides som en forplass. Utforming av forplassen må ikke være til hinder for åpning av Bakåsbekken og opparbeidelse av park øst for planområdet.

Det skal opparbeides en gangforbindelse fra den nordlige/vestlige inngangen til gateløpet på nivå 2 til gang-/sykkelveien i nord.

2.1.5 Bokvalitet

Alle avdelinger skal planlegges og møbleres slik at det muliggjør innendørs vandreruter for beboerne. Det skal være direkte atkomst fra hvert beboerrom ut til bogruppens fellesarealer. I fellesarealene skal det være lysinnslipp fra flere retninger, og i de øverste etasjene med saltak skal det være minimum ett overlys til fellesrom i hver avdeling. Hver bogruppe skal ha direkte atkomst fra fellesarealene til uteoppholdsareal på samme nivå/plan. Fasaden mellom fellesarealene og uteoppholdsarealene skal ha vertikale vindusfelt med minimum høyde på 1,8 meter for god visuell kontakt mellom ute og inne.

Arealer for fellesfunksjoner og aktivitetstilbud i sykehjemmet skal hovedsakelig plasseres i tilknytning til bygaten på nivå 2, med inngang fra gaten, jf. vedlagte konseptskisse datert 23.08.2019.

2.1.6 Varelevering

Varelevering kan skje i garasjeanlegg under terreng via avkjørsel nordvest på planområdet, eller via avkjørsel ved atkomstplass og hovedinngang.

2.1.7 Parkering

Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende bestemmelser:

For bil:

- Det skal opparbeides fra 0,6 til 1,8 biloppstillingsplasser per 10 sengeplasser
- Minimum 10 % av biloppstillingsplassene skal opparbeides for personer med funksjonsnedsettelse.
- Minimum 20 % av biloppstillingsplassene skal ha tilgang til ladestasjoner, med mulighet for å tilrettelegge samtlige plasser for ladning av elbiler på et senere tidspunkt.
- Parkering for bil skal være i garasjeanlegg under eller delvis under terreng. Det tillates opparbeidet inntil 2 biloppstillingsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne på terreng ved hovedinngangen.
- Det skal opparbeides en oppstillingsplass for bårebil ved nedkjøring til garasjeanlegg eller ved atkomstplassen ved hovedinngangen.

For sykkel:

- Minimum 6 sykkeloppstillingsplasser per 10 sengeplasser
- Minimum 50 % av sykkeloppstillingsplassene skal være under tak.
- Minimum 5 % av sykkeloppstillingsplassene skal tilrettelegges og utformes for forflytningshemmede.
- Minimum 10 % av sykkeloppstillingsplassene skal ha ladepunkt for elsykkel.
- Minimum 20 % av sykkeloppstillingsplassene skal være dimensjonert for parkering av transport- og familiesykler.
- I tiltak som medfører minst 30 sykkelparkeringsplasser skal det avsettes areal til service for sykkel. Dette kan være i form av rom for vask/reparasjon av sykkel med vann og sluk, samt for oppbevaring av ekstrautstyr som vinterdekk, ekstradeler med mer.
- Parkering for sykkel skal være i garasjeanlegg under eller delvis under terreng og på uteareal på terreng i nærheten av innganger. Minimum 15 sykkeloppstillingsplasser skal plasseres ved hovedinngangen.
- Sykkeloppstillingsplasser som er beregnet til langtidsparkering skal være tyverisikret/avlåst.

2.1.8 Fjernvarme

Tiltak over 1000 m² innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

2.1.9 Renovasjon

Rom for renovasjon skal plasseres inne i bygningskroppen i tilknytning til garasjeanlegget. Oppstilling for renovasjonskjøretøy skal plasseres i nærheten av rom for renovasjon.

2.1.10 Støy

Støynivå for uteoppholdsarealer skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016, tabell 3, eller senere retningslinjer som erstatter denne.

Mot Granstangen tillates det inntil 6 boenheter med støynivå på fasade Lden < 59 dB på søknadstidspunktet, og inntil 18 boenheter med støynivå på fasade Lden < 62 dB på søknadstidspunktet, under forutsetning av følgende avbøtende/kompenserende tiltak:

- Alle beboerrom skal ha direkte tilgang til innendørs fellesarealer med støynivå utenfor fasade på Lden < 50 dB.
- Alle beboerrom skal ha fri tilgang til felles uteoppholdsareal fra sin avdeling, med støynivå på Lden < 50 dB.
- Vinduer til beboerrom med støynivå på fasade utenfor vindu i gul støysone skal være lydisolerende, slik at innendørs støynivå tilfredsstiller gjeldende byggteknisk forskrift og krav i NS 8175.
- Det skal oppføres solavskjerming utenfor vindu i beboerrom i gul støysone, for å redusere behovet for utlufting gjennom vindu. Solavskjermingen skal integreres i fasadeutformingen, men skal ikke være fast.
- Det skal etableres et system for kjøling av ventilasjonsluften for samtlige beboerrom.

Avbøtende tiltak skal utformes slik at de er arkitektonisk godt integrert i bebyggelsen.

2.1.11 Nettstasjon

Nettstasjon tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrensen med generell byggegrense på 5 meter rundt nettstasjonen. Nettstasjonen tillates oppført utenfor regulert byggegrense og kommer i tillegg til tillat utnyttelsesgrad. Nettstasjoner kan også plasseres i egne rom i bygg, med minimum størrelse på 16m2 og med gjeldende krav til utforming, tilgang og ventilasjon.

2.1.12 Terrengbearbeidelser

Det tillates terrengbearbeidelser i henhold til redegjørelse i planbeskrivelsens kapittel 3.3.1, *Terrengbearbeidelser*.

2.1.13 Dokumentasjonskrav

Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse til tiltak skal det for planområdet samlet innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 og takplan i målestokk 1:100. Planene skal vise opparbeidelse av de ubebygde delene av tomten, herunder uteoppholdsareal og arealer på tak. Planene skal dokumentere utforming og materialbruk i oppholdsarealer, sittegrupper, lekeapparater, gjerder, levegger og støttemurer, gangforbindelser, internveier, parkeringsareal for bil og sykkel, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold samt belysning og skilting for universell utforming. Planene skal redegjøre for eksisterende og planlagt terreng samt terrengtilpasninger mot naboeiendommer, trær, øvrig beplantning og vegetasjon.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med tillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen før midlertidig brukstillatelse gis.

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Veg

Vegen skal være offentlig.
Det skal opparbeides kjøreveg, fortau og sykkelanlegg.

3.2 Gang- /sykkelveg

Gang- /sykkelvegen skal være offentlig.
Gang- /sykkelvegen skal opparbeides som vist på plankartet, og ha en bredde på minimum 3 meter.

3.3 Dokumentasjonskrav

Byggeplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det innsendes en byggeplan i målestokk 1:200. Planen skal vise disponering av trafikkarealene til kjørevei, fortau og sykkelfelt. Videre skal det vises kotehøyder, avkjørsler, oppstillingsplass for buss, sykkelparkering, overflatebehandling/materialbruk, fast møblering, beplantning, belysning, overvannsløsninger, snøhåndtering mm. Planen skal vise samferdselsanleggene i plan, lengdeprofil og typisk normalprofil. Byggeplanen skal godkjennes av Bymiljøetaten før det gis tillatelse til tiltak.

4. Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Park

Parken skal være offentlig.

4.1.1 Arealbruk

Parken skal opparbeides som en lokal møteplass, og skal utformes slik at den legger til rette for opphold og variert aktivitet for alle aldersgrupper, og for samhandling mellom ulike grupper.

4.1.2 Krav til opparbeidelse

Parken skal ha en grunnbelysning som understøtter den tiltenkte bruken. Parken skal opparbeides parkmessig med dekke av naturmaterialer og møbleres med bestandige, aldersvennlige sittemøbler. Parken skal beplantes med trær og annen vegetasjon.

Det skal være minimum 5 meter mellom aktivitetssoner i parken og fasade på bebyggelsen nord for parken.

Det skal avsettes areal til overvannshåndtering. Tiltak for overvann skal integreres i opparbeidelsen og bidra til lek og rekreasjon. Parken skal inngå som del av prosjektet for gjenåpning av Bakåsbekken.

4.1.3 Dokumentasjonskrav

Landskapsplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise gangarealer, anlegg for aktivitet, møblering, belysning, beplantning, snøopplag og eventuelle forstøtningsmurer. Planen skal også vise eksisterende og nytt terreng og lokal overvannshåndtering.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5. Bestemmelsesområde #1 (bussholdeplass)

Innenfor bestemmelsesområde #1 på plankartet kan det anlegges bussholdeplass som kantstopp fra Granstangen. Bussholdeplassen skal ha leskur med sittebenk.

6. Bestemmelsesområde #2 (bekkeåpning)

Innenfor bestemmelsesområde #2 på plankartet er det ikke tillat med tiltak som er til hinder for åpning av Bakåsbekken.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

7. Før igangsettingstillatelse

7.1 Bekkeåpning

Åpning av Bakåsbekken skal være sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for helse-/omsorgsinstitusjon.

7.2 Veg

Kjøreveg, fortau og sykkelfelt skal være sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for helse-/omsorgsinstitusjon.

7.3 Gang- /sykkelveg

Gang- /sykkelvegen skal være sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for helse- /omsorgsinstitusjon.

8. Før bebyggelse tas i bruk

8.1 Overvannshåndtering

Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.

8.2 Blågrønn faktor

Blågrønne tiltak skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.

8.3 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen før det gis midlertidig brukstillatelse.

8.4 Avbøtende og kompenserende tiltak mot støy

Avbøtende og kompenserende tiltak mot støy skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.

8.5 Grønnstruktur - park

Grønnstruktur – park skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan før det gis midlertidig brukstillatelse.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Konseptskisse datert 23.08.2019.
NB! Høyder på viste etasjeplan (gulvkoter) er kun veiledende.

.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 21.10.2020 sak 304. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 13.11.2020.

Kjersti Simonnæs, bem.

Oslo

S-4926

Områderegulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for klima-effektiv Furuset.

Vedtaksdato: 03.10.2017
Vedtatt av: Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 200901319
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200901319

Dokumentet består av 22 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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDEREGULERING FOR KLIMAEFFEKTIV BYUTVIKLING PÅ FURUSET

§ 1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er:

- Å utvikle Furuset til et forbildeområde innen miljøvennlig og klimaeffektiv byutvikling og å legge grunnlag for markant redusert klimagassutslipp i fremtiden.
- "Fra senter til sentrum" – å skape og utvikle Furusets offentlige rom og møteplasser.
- Å styrke den blågrønne strukturen.
- Å etablere et robust trafikksystem med fokus på de myke trafikantene og kollektivtransport.
- Å forsterke knutepunktet gjennom boligfortetting, større boligvariasjon og arbeidsplassutvikling.
- Å videreutvikle den offentlige infrastrukturen.

§ 2 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer BGD - 200901319, datert 15.02.2013, revidert 19.11.2014 og 23.05.2016.

§ 3 AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER

Vertikalnivå 1 (under terreng)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Veg	K9

Hensynssoner:

H810-5 Gjennomføringssone – krav om felles planlegging	

Vertikalnivå 2 (på terreng)

Bebyggelse og anlegg:

Boligbebyggelse	B1-B8
Sentrumsformål	S1-S13

Offentlig eller privat tjenesteyting: - undervisning (skole)/barnehage - annen religionsutøvelse - barnehage	 T1, T3-T4 T2 T5-T6
Grav- og urnelund	U
Boligbebyggelse/barnehage Boligbebyggelse/barnehage/institusjon (sykehjem/omsorgsboliger)	BT1-BT2 BT3
Boligbebyggelse/offentlig eller privat tjenesteyting/kontor/hotell/ overnatting/bevertning	BTN
Offentlig el. privat tjenesteyting/kontor/hotell/overnatting/bevertning	TN

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Veg	K1-K8, f_V1-V3
Gatetun	G1-G3
Torg	M
Gang-/sykkelvei	

Grønnstruktur:

Park	P1-P6
Friområde	F

Hensynssoner:

Sikringssone	
H190 Andre sikringssoner – (fremtidig t-banetunnel)	
Sone med angitte hensyn	
H550 Bevaring landskap	
H570 1-2 Bevaring kulturmiljø	
Gjennomføringssone	
H810_1-5 Krav om felles planlegging	

Vertikalnivå 3 (over terreng)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Gang-/sykkelvei	

VERTIKALNIVÅ 1 (under terreng):

§ 4 SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Felt K9 - E6 under lokk

Det kan etableres vei (Europavei 6) innenfor felt K9. Det kan bygges lokk over E6 innenfor feltet.

§ 5 HENSYNSSONER

5.1 Gjennomføringssone – krav om felles planlegging (H810_5)

Det skal utarbeides én felles detaljreguleringsplan for felt K9, samtidig med feltene K2, K6-K8 og P4-P6 og hovedsykkelveien på vertikalnivå 2.

VERTIKALNIVÅ 2 (på terreng):

§ 6 PLANKRAV

For feltene BT1-BT3, BTN, T4-T6, TN, S1-S4, S9-S13, P4-P6 og K5 skal det foreligge vedtatt detaljreguleringsplan før det gis tillatelse til tiltak. Sykehjem tillates godkjent som byggesak innenfor byggegrense i felt S11 uten detaljreguleringsplan.

§ 7 FELLESBESTEMMELSER – MILJØOPPFØLGING

7.1 Kvalitetsprogram

Kvalitetsprogrammet (datert 17.12.2014) skal ligge til grunn for detaljreguleringer og byggesaker. Programmet skal revideres hvert 5. år, og det skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Det kreves utarbeidet kvalitetsoppfølgingsplan ved detaljregulering og byggesak. Unntak kan gis for bebyggelse og anlegg på mindre enn 250 m^2 BRA. Kvalitetsprogrammet er retningsgivende for utforming av samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur, grøntstruktur, overvannshåndtering og belysning.

7.2 Klimagassutslipp og klimagassregnskap

Bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, og grøntstruktur skal ha lave CO2-utslipp. Bygningsutforming som gir lavt energiforbruk (passiv- eller plusshusnivå) skal legges til grunn og redegjøres for ved søknad om rammetillatelse. Ved prosjektering av bebyggelse og anlegg og større samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, skal det utarbeides klimagassregnskap som verktøy for klimaeffektive valg i prosessen. Klimagassregnskap skal foreligge ved søknad om rammetillatelse.

7.3 Materialbruk

Materialer for bygninger og anlegg skal være varige og oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet, slik at tiltaket tåler intensiv bruk i mange år, og slik at drift og vedlikehold blir så enkel og rasjonell som mulig og ha gode helsemessige egenskaper med lave utslipp av skadelige stoffer, lave klimagassutslipp og god klimatilpasning.

7.4 Energiforsyning

Felles energianlegg for vannbåren varme tillates etablert for planområdet. Byggverk innenfor området skal tilknyttes energianlegget.

Byggverk, som oppføres innenfor planområdet, og som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven, skal tilknyttes fjernvarmeanlegg. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten etter pbl. § 27-5 andre ledd.
Det tillates etablert solfangere eller andre energiproduserende enheter som skal plasseres på tak av bygg og fasader av bygg. Løsningene skal være integrert i den arkitektoniske utformingen.

7.5 Overvannshåndtering og bekkeåpning

Overvann skal håndteres lokalt, skal infiltreres i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvannshåndtering skal være i tråd med føringer i Kvalitetsprogrammet og prinsippkart for overvann for hele området (jf. Kvalitetsprogram, side 52, datert 17.12.2014).

Terreng og landskapsforming må tilpasses fremføringen av sammenhengende flomveier. Grøntområdene skal tilrettelegges for infiltrasjon og fordrøyning.

7.6 Grønn arealfaktor (GAF)

Grønn arealfaktor (GAF) skal brukes som verktøy for dimensjonering av vegetasjon etter følgende formel (jf. Kvalitetsprogram, side 28, datert 17.12.2014):

$$GAF = \frac{\text{Økologisk effektivt areal}}{\text{Totalt tomteareal}}$$

Økologisk effektivt areal er summen av alle typer arealer innenfor et tomteareal, både grønne flater og harde flater med eventuelle tilhørende tilleggsfaktorer. Størrelse på hver arealtype ganges med tilhørende faktor etter beregningsgrunnlag angitt i tabell s. 29 i Kvalitetsprogrammet, datert 17.12.2014.

Det skal minimum oppnås følgende grønn areal faktor:
Felt B1-B8, T1-T6, BTN, BT1-BT3: 0,6
Felt S1-S13, TN: 0,3
For samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er GAF angitt i §§ 9.2-9.8 og 9.11-9.13.

7.7 Renovasjon

I nybygg skal tilstrekkelige arealer settes av til håndtering av nærings- og husholdningsavfall. Det skal etableres fellesløsninger som egne avfallsrom, dypoppsamlere, eller avfallsug integrert i bebyggelsen med trinnløs adkomst for renovatør. Det skal etableres en minigjenbruksstasjon på minimum 150 m^2 på enten felt S1, S2, S5, S11 eller S13 integrert i bebyggelsen.

7.8 Parkering

7.8.1 Sykkelparkering

Det skal etableres 150 % sykkelparkering av den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for tett by. Minimum 10 % av sykkelparkering skal etableres på terreng nær inngangsparti.

Det skal i tillegg etableres sykkelparkering i offentlige gate- og plassrom, hvorav halvparten er overdekket:

Felt P3 - Furustien:	100 sykler
Felt K1, G1 - Bygata:	50 sykler
Felt M - Trygve Lies plass:	50 sykler

Minimum 75 % av plassene skal være offentlige, mens inntil 25 % kan være bysykkelplasser. Det skal etableres sykkelparkering som er overdekket og med låsbar inngjerding ved T-banestasjonen.

7.8.2 Bilparkering

Følgende parkeringsnorm skal legges til grunn for beregning av maksimum antall tillatte parkeringsplasser i felt S1 – S13

Bolig:	0,6 plasser pr 100 m² BRA
Kontor:	1,6 plasser pr 1000 m² BRA
Forretning/detaljhandel/bevertning:	2 plasser pr 1000 m² BRA
Kulturinstitusjon:	1,6 plass pr 1000 m² BRA
Undervisning, barneskole, barnehage:	1 plasser pr 10 årsverk
Sykehjem:	1 plass pr 10 senger
Hotell:	1 plass pr 10 rom

Det tillates i tillegg inntil 500 plasser i tilknytning til felt S1, og 100 plasser i tilknytting til felt S4 som et felles parkeringsanlegg plassert under felt M. Nedkjøring til parkeringsanlegget skal være fra S5 eller S6 øst for bussholdeplass i felt K1, og fra felt S4 med avkjøring fra felt K4.

Maksimum antall tillatte plasser i øvrige felt innenfor planområdet skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende norm for tett by. Maksimum antall plasser for næringsformål er minimumsnormen.

For feltene BT1-BT2, BTN, S1- S13 og TN skal parkering anlegges under bakken. Parkeringen kan etableres som felles anlegg for flere felt. Minimum 10 % av plassene skal ha ladestasjon for el-bil.

7.9 Støy og luftkvalitet

De til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for behandling av støy (T-1442/2012) og luftkvalitet (T-1520) i arealplanleggingen, skal legges til grunn ved utarbeiding og behandling av detaljreguleringer og søknader om tillatelse til tiltak.

7.10 Geoteknikk

Ved detaljregulering eller søknad om tillatelse til tiltak skal det gjennomføres geotekniske undersøkelser som avdekker om det finnes skredfarlig kvikkleire, og det må dokumenteres at utbygging vil gi tilstrekkelig områdestabilitet.

§ 8 BEBYGGELSE OG ANLEGG

8.1 Generelt

8.1.1 Arkitektonisk kvalitet og utforming

Bygningsmassen, tilhørende utearealer og offentlige byrom skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig. Det skal gis et arkitektonisk uttrykk av høy kvalitet. Bebyggelsen skal gis en bymessig utforming, med henvendelse mot gater, gatetun og torg. Forretning, bevertning og tjenesteytende virksomhet skal lokaliseres mot, og med inngang fra gater, gatetun og torg.

Bebyggelsen skal utformes med godt samspill i materialvalg og volumoppbygging. Eventuelle svalganger og balkonger skal integreres i den arkitektoniske utformingen og ha høy estetisk og bruksmessig kvalitet, også som privat uteoppholdsareal. Svalganger skal ikke vende mot offentlige rom eller gater. Bygningsmassen skal ved fasadeoppdeling, materialvalg og sprang i horisontal- og vertikalretningen bidra til å dele opp store volumer og gi variasjon i lange fasadeløp.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Takene skal bygges som grønne tak for vannfordrøyning med minimum 40 % overflate med vegetasjon. Det skal tilrettelegges for opphold ved etablering av takterrasser og takhager med mulighet for dyrking. All åpen overvannshåndtering skal inngå som en integrert del av den arkitektoniske utformingen.

Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg, ventilasjonsanlegg og lignende integreres i den arkitektoniske utformingen. Det tillates takoppbygning med inntil 3 m over maks. gesims, og inntil 20 % av takflaten. Slike takoppbygg skal være tilbaketrukket fra fasadelivet med minimum 3 meter. Ved tak over sokkeletasje/kjeller som benyttes til uteareal skal minimum 50 % av takarealet ha overflate med vegetasjon med minimum 80 cm vekstlag for beplantning av trær og busker.

8.1.2 Boligkvalitet

Leiligheter skal være gjennomgående eller ha fasader med solinnfall mot 2 ulike himmelretninger. Leiligheter som er ensidig belyste fra nord eller nord-øst tillates ikke. Svalganger tillates der det dokumenteres at løsningene gir god bokvalitet og oppholdssoner. Alle leiligheter i felt S1-S13, BT2 skal ha tilgang på felles takterrasse i sin bygning som dekker minimum 20 % av takflaten.

8.1.3 Leilighetsfordeling:
Innenfor hvert enkelt felt skal leilighetsfordelingen være som følger:
Maksimum 35 % av leilighetene skal være 35 - 50 m^2 BRA
Minimum 40 % av leilighetene skal være over 80 m^2 BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m^2 BRA integrert.
Leiligheter mindre enn 35 m^2 tillates ikke, men unntak kan gjøres for studentboliger med avtale med utdanningsinstitusjon.

I felt BTN fastsettes en leilighetsfordeling som gir flere små leiligheter i detaljreguleringen.

8.1.4 Beregning av utnyttelse
Bruksareal under terreng medregnes ikke i BRA der avstanden mellom himling og ferdig planert terreng rundt bygningen er mindre enn 0,5 m. Glassgårder og rom med stor høyde skal regnes uten teoretiske plan.

8.1.5 Utomhusplan
Sammen med søknad om tiltak, skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200 for den ubebygde delen av byggetomten, felles oppholdsarealer på tak og tilliggende uteoppholdsarealer. Utomhusplanen skal vise:

- Sammenhengen med og avgrensningen mot tilliggende utearealer.
- Gangarealer, anlegg for aktivitet og opphold, møblering, belysning, sykkel- og parkering, og avfallsanlegg.
- Vegetasjon, beplantning og materialbruk på bakkeplan.
- Terrenghøyder, skjæringer, forstøtningsmurer, trapper og ramper.
- Hvordan universell utforming er ivaretatt; stigningsforhold i % skal angis.
- Sikres tilstrekkelig areal for lokal håndtering av overvann, infiltrasjon i grunn og vegetasjon.
- Tilgjengelighet for redningsbil og avfallshåndtering.
- For bebyggelse som inneholder boliger skal det også redegjøres for hvordan krav til utearealer ivaretas, jf. § 8.1.6.
- Utearealene skal etableres samtidig med utbygging av det enkelte felt og være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før det gis midlertidig brukstillatelse.

8.1.6 Kvalitet på uteoppholdsarealer
Kravet til uteoppholdsareal for boliger innenfor feltene skal følge tabellen under.

Kategori	Områdetype1	Områdetype 4
Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) (% av m^2 BRA bolig)	12 %	20 %
Andel av minste felles uteoppholdsareal (MFUA) på terreng eller lokk på/over gateplan, minimum	0 %	75 %
Samlet felles uteoppholdsareal (SFUA). Dvs. andel av MFUA som har en størrelse og samlet form som egner seg til plasskrevende fysisk aktivitet og lek.	Minst 150 m^2 på tak, terreng eller lokk på/over	Minst 80 % av uteareal på terreng eller lokk på/over

	gateplan	gateplan
Minste størrelse på SFUA-enheter	150 m^2	250 m^2. Der normen gir SFUA> 1250 m^2 skal det etableres flest mulig enheter på minst 500 m^2
Prosentandel felles uteoppholdsareal (MFUA) som skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15 og kl. 20	20 %	50 %

For felt S1 og S4, skal områdetype 1, tettest by, legges til grunn.
For felt S2-S3, S5-S13, B1-B8, BT1-BT3, BTN skal områdetype 4, åpnere by, legges til grunn.

Avstand mellom bygninger på motstående sider av felles uteoppholdsareal skal være minst 1,5 ganger bebyggelsens gjennomsnittlige gesimshøyde. Avstanden skal uansett ikke være mindre enn 17 meter. Inntrukne etasjer tillates dersom økt avstand til inntrukket fasade er minst 1,5 ganger økt høyde.

8.1.7 Forretning, bevertning

Bevertning og forretning tillates kun etablert i underetasje, første og andre etasje. Unntak kan gjøres for bevertning på tak i felt S1. Maksimum tillatt forretning og bevertning innenfor felt S1 er 15 000 m^2 BRA. Forretnings- og bevertningsarealene i S1 kan også fordeles på felt S2, S11-S13 hvis feltene bygges sammen som et handelssenter. For hvert av feltene S4-S9 tillates maksimum 1000 m^2 BRA forretning og bevertning, for felt S3 maksimum 2000 m^2 BRA, for hvert av feltene S2, S10 og S13 maksimum 500 m^2 BRA og for felt BTN maksimum 1500 m^2 BRA. Det tillates ikke etablert forretningsenheter større enn 300 m^2 BRA innenfor hvert av feltene S2-S13 og BTN.

8.1.8 Bebyggelse langs E6 – lokk, utbygging før og etter lokk

Ved utbygging før lokk over E6 er etablert, skal ny bebyggelse innenfor felt S3, S9, S10, T2 og BTN plasseres og utformes slik at den fungerer som støyskjerm mot E6. I detaljreguleringsplan skal det fremgå hvordan bebyggelsen kan tilpasses situasjonen når det er etablert lokk over E6, bl.a. med innpassing av boliger ut mot nye grøntområder på lokk (P4 - P6).

Når det er etablert lokk over E6 tillates etablert boliger og annen støyfølsom virksomhet (jf. T-1442/2012) med fasade og uterom mot lokket.

Minimum 60 % av BRA i feltene S3, S9, S10, og BTN skal være boliger og bebyggelsen plasseres slik at det sikres gode forbindelser mellom områder sør for feltene og lokk.

8.1.9 Grunnundersøkelser – utbygging ved eksisterende T-banekulvert

Ved søknad om tillatelse til tiltak som berører eksisterende T-banekulvert skal det gjøres grunnundersøkelser og utarbeides en teknisk plan for hvordan ny bebyggelse ivaretar T-banestasjon og t-banekulvert. Grunnundersøkelsene og teknisk plan skal sendes til Sporveien Oslo AS til uttalelse.

8.2 Boligbebyggelse, feltene B1 – B8

8.2.1 Arealbruk, plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser og med maksimum møne- og gesimshøyde som angitt på plankartet. Mindre bygninger som sykkelboder og lignende, kan tillates utenfor byggegrensene.
Innenfor byggegrense mot Granstangen innenfor felt B3 er maksimum tillatt BYA= 1000 m^2.
Innenfor bestemmelsesgrense i felt B7 og B8 tillates rekkehus med maksimum møne- og gesimshøyde 10 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Det tillates innenfor bestemmelsesgrensene for felt B7 og B8 mindre tiltak som etterisolering, balkongutbygging og lignende av eksisterende bebyggelse.

8.2.2 Utforming og fortettingsgrep

Ny bebyggelse skal samspille med eksisterende kvaliteter i bebyggelsesstruktur, volumoppbygging og uterom innenfor feltene B1-B8. Ny bebyggelse i feltene skal etableres med fortettingsgrepene beskrevet i tabellen under. En normaletasje angitt i tabellen, tilsvarer 3 meter fra overkant dekke til overkant dekke.

Felt	Fortettingsgrep
B1, B2	Innenfor felt B1 og B2 kan bebyggelse tillates påbygd tilsvarende inntil 1-2 normaletasjer. Volumkomposisjon med gradvis nedtrapping av bebyggelse mot vest skal ivaretas.
B3,B4	Innenfor feltene B3 og B4 tillates ny bebyggelse i 2-3 normaletasjer langs Furustien (P3). Det tillates også ny bebyggelse i 3-4 normaletasjer innenfor bestemmelsesgrense innenfor felt B3.
B5, B6	Innenfor feltene B5 og B6 opprettholdes dagens byggehøyder og struktur.
B7	Innenfor felt B7 tillates ny bebyggelse i 3-4 normaletasjer langs Jerikoveien. Innenfor bestemmelsesgrense i feltet skal strukturen med rekkehus i 2 etasjer opprettholdes.
B8	Innenfor felt B8 tillates ny bebyggelse i 3-4 normaletasjer langs Grorudveien. Innenfor bestemmelsesgrense i feltet skal strukturen med rekkehus i 2 etasjer opprettholdes.

Boligbebyggelse, boder, beplantning mv. mot felt P3 - Furustien skal gis en utforming som samspiller med det offentlige byrommet.

8.2.3 Dokumentasjonskrav

Sammen med byggesøknad skal følgende dokumenteres i tillegg til krav i § 8.1.3:

- Beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.
- Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på nabotomter/ i nærområdet.
- Sol- og skyggeforhold for boliger og uterom 1. mai kl. 15.00 og 18.00.
- Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol og miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.

8.3 Sentrumsformål, felt S1-S13

8.3.1 Arealbruk og plassering

Ny bebyggelse i feltene S1- S13 skal plasseres i henhold til regulert byggelinje mot Felt K1 og G1 (Bygata), felt P3 (Furustien), felt M (Trygve Lies plass) og felt K4 (Søren Bulls vei). Gjennomganger tillates om det dokumenteres at det øker den arkitektoniske kvaliteten.
Der det ikke er vist byggegrenser eller byggelinje, er byggegrensen lik formålsgrensen. Bebyggelsen bør i hovedsak ligge i formålsgrensen, men kan stedvis trekkes tilbake for å gi variasjon og å gi rom for uteoppholdsarealer.
I første etasje mot felt K1 og K3 (Bygata), felt P3 (Furustien), felt M (Trygve Lies plass) og felt K4 (Søren Bulls vei) skal det etableres publikumsrettede funksjoner som har inngang fra og henvender seg mot gate/byrom. Fasadene i første etasje skal utformes med store vindusflater. For hvert av feltene S2, S8 og S13 skal minimum 50 %-BRA være boliger. For feltene S6 og S7 skal den samlede boligandelen være minimum 50 %-BRA.

8.3.2 Felt S1

Maksimum tillatt % -BRA=500 %. Maksimum møne- og gesimshøyde er 27 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Tillatt minimum innvendig høyde for 1. og 2. etasje er 4,0 m.

Det skal sikres romslig og godt lesbar offentlig tilgjengelig nedgang til T-banestasjon innenfor feltet. Bebyggelse skal plasseres for å gi gode solforhold på Trygve Lies plass (M) og Furustien (P3). Hvis bygninger i felt S1 bygges sammen med felt S2 og/eller S13 skal det etableres glassoverdekte passasjer gjennom bygningen med innganger i sør mot felt K3, i nord mot gang-/sykkelvei, i vest mot Trimmen og i øst mot Trygve Lies plass (felt M).

8.3.3 Felt S2, S5-S7, S13

Maksimum tillatt %-BRA = 200 %. Maksimum møne- og gesimshøyde er 19 m. over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Tillatt minimum innvendig høyde for første etasje er 4,0 m. For felt S5 gjelder tillatt minimum innvendig høyde 4,0 m for 1. og 2. etasje. Det skal sikres atkomst til felt S12 gjennom felt S2.

Bebyggelsen skal plasseres slik at den gir god romdannelse og samspiller med uterommene til felt B1, B2 og S12. Opphøyd uterom på sokkeletasje tillates ikke i feltene. I felt S2 skal det sikres offentlig tilgjengelig nedgang til T-banestasjon. Nedgangen til T-banestasjonen skal være universelt utformet.

8.3.4 Felt S3

Maksimum tillatt %-BRA = 225 %. Maksimum møne- og gesimshøyde er 26 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Tillatt minimum innvendig høyde for første etasje er 4,0 m. Innenfor feltet skal minimum 5 % av boligenhetene være over flere etasjeplan.

I felt S3 skal det gjennom feltet etableres minst to passasjer på terrengnivå i tilnærmet nord-sør retning. I passasjene skal det settes av minimum 6 m bredde til gang- og sykkelvei. I tilknytning til passasjene bør det planlegges torg/møteplass iht. retningslinje i Kommunedelplan for torg og møteplasser. Passasjene skal danne forbindelser mellom P1 og hovedsykkelvei, eventuelt med lokk (P4). Bebyggelsen skal organiseres med utgangspunkt i passasjene.

Innenfor feltet skal det etableres barnehage med minimum 4 avdelinger.

8.3.5 Felt S4

Maksimum tillatt %-BRA = 350 %. Maksimum møne- og gesimshøyde er 19 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Tillatt minimum innvendig høyde for 1. etasje er 4,0 m.

8.3.6 Felt S8-S10

Maksimum tillatt %-BRA = 225 %. Maksimum møne- og gesimshøyde er 19 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Tillatt minimum innvendig høyde for første etasje er 4,0 m.

8.3.7 Felt S11

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Maksimum tillatt %-BRA = 225 %. Målbare plan i feltet som har en himling lavere enn 1,5 m, over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal. Arealer for tenkte plan og arealer helt under terreng skal ikke medregnes i maksimum tillatt BRA. Maksimum møne- og gesimshøyde er 28 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Det skal etableres offentlig tilgjengelig svømmehall og det tillates etablert flerbrukshall innenfor feltet. Det kan etableres minigjenbruksstasjon innenfor feltet. Bebyggelsen skal plasseres slik at den danner en forplass mot felt P3 - Furustien. I første etasje mot felt P3 skal det etableres publikumsrettede funksjoner som har inngang fra og henvender seg mot byrommet. Fasadene i første etasje skal utformes med store vindusflater. 1. etasje mot

Verdensparken skal utformes med fasader med store vindusflater og utgang for å etablere kontakt mot parken. Utearealer skal utformes slik at de samspiller med tilliggende felt.

Dersom det etableres sykehjem i feltet, skal det også etableres offentlig tilgjengelig svømmehall, dagsenter, og minigjenbruksstasjon. Det kan også etableres treningssenter, annen offentlig og privat tjenesteyting (herunder legekontor, frisør, fysioterapi). Svømmehall, flerbrukshall og treningssenter skal etableres i underetasjene. Annen offentlig og privat tjenesteyting, dagsenter og forretning skal etableres på bakkenivå og/eller i underetasjene. Totalt tillates maksimum 300 m^2 BRA forretning som del av formål sykehjem.

Alle terrasser og takflater på etasjenivå skal i sin helhet inngå i uteoppholdsarealet. Det skal i tillegg etableres felles takterrasse på minimum 30 % av øverste takflate. Bebyggelsen skal plasseres slik at den danner en forplass mot felt P3 - Furustien. I første etasje mot felt P3 skal det etableres publikumsrettede funksjoner som har inngang fra og henvender seg mot byrommet. Fasadene i første etasje skal utformes med store vindusflater.

Sykehjemmet skal ha direkte atkomst til felt P2 - Verdensparken. 1. etasje mot Verdensparken skal utformes med fasader med store vindusflater og utgang for å etablere kontakt mot parken. Utearealer skal utformes slik at de samspiller med tilliggende felt.

8.3.8 Felt S12

Maksimum tillatt %-BRA = 200 %. Maksimum gesims- og mønehøyde er kote 170. Bebyggelsen skal plasseres slik at den gir god romdannelse og samspiller med uterommene til felt B1.

8.4 Felt T1-T6, Offentlig eller privat tjenesteyting

8.4.1 Felt T1 – Granstangen ungdomsskole

Bruksareal for bebyggelse skal ikke overstige BRA = 14 000 m^2. Herav skal BRA 1500 m^2 og MUA (minste uteoppholdsareal) 3600 m^2 disponeres til barnehage. Bebygd areal skal ikke overstige %-BYA = 26 %.

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt på plankartet. Bygningsmassens hovedtyngde skal ligge mot Granstangen. Maksimum gesimshøyde for bebyggelse tillates opp til kote 150. Maksimum mønehøyde og oppbygg for tekniske rom tillates opp til kote 153.

Ved utbygging av skole i ulike byggetrinn skal det for byggetrinn 1 utarbeides helhetlig plan for maksimum utnytting av hele tomten som del av det søknadspliktige grunnlaget.

Minst 60 % av overflater inkludert takflater i området etableres med plantedekke. Utearealene skal for øvrig opparbeides med høy kvalitet og stor slitestyrke i dekke/belegg, materialbruk, utstyr, møblering og beplantning. Atkomsten til eventuelt taklandskap skal tilfredsstille krav om universell utforming

8.4.2 Felt T2 - Bygning for religionsutøvelse

Felt T2 tillates bebygget med bygning for religionsutøvelse med tilhørende anlegg (forsamlingsarealer, kontor og gjesteboliger). Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrense. Maksimum tillat gesimshøyde er angitt på plankartet. Minaret tillates med høyde inntil 20 meter over forplassen. Maksimum tillatt BRA = 4500 m^2.

8.4.3 Felt T3 – Furuset skole

Maksimum tillatt %-BYA = 35 %. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser. Maksimum gesimshøyde er kote 170 og maksimum mønehøyde er kote 174. Det skal til sammen avsettes minimum 7200 m^2 til uteoppholdsareal.

8.4.4 Felt T4 - Verdensparken barneskole

Bruksareal for bebyggelse skal ikke overstige BRA = 14 000 m^2. BRA = 1000 m^2 skal disponeres til barnehage. Det tillates flerbrukshall med bruksareal på inntil 2500 m^2 BRA. Flerbrukshallen kan etableres i underetasjene på felt S11. Maksimum gesims- og mønehøyde er 17,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Bygninger skal ha hovedinngang fra Furustien (P3). Bygninger og uteområder skal utformes slik at de gir god kontakt mellom skoleanlegg og Verdensparken (P2) /Furustien (P3). Det skal etableres en romslig passasje med gangforbindelse mellom Furustien (P3) og Verdensparken (P2) mellom de to delfeltene i T4. Det tillates ikke bebyggelse i området mellom tursti i sør til nord for bestemmelsesområde for bekkeåpning. I det ubebygde området skal bekk gjenåpnes.

Minst 60 % av overflater, inkludert takflater, i feltet skal etableres med plantedekke. Utearealene skal opparbeides med høy arkitektonisk kvalitet og stor slitestyrke i dekke/belegg, materialbruk, utstyr, møblering og beplantning. Atkomsten til eventuelt taklandskap skal tilfredsstille krav om universell utforming.

Parkering kan lokaliseres i underetasjen på felt S11.

8.4.5 Felt T5 - Barnehage

Maksimum tillat %-BRA = 70 %. Maksimum gesims- og mønehøyde er 10 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Innenfor feltet skal det etableres barnehage.

8.4.6 Felt T6 – Barnehage

Maksimum tillat %-BRA = 50 %. Maksimum gesims- og mønehøyde er 10 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

8.5 Felt BT1-BT3 Kombinert formål: Boligbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting

8.5.1 Felt BT1 - Boligbebyggelse/barnehage

Maksimum tillat %-BRA = 110 % ved etablering av boligbebyggelse og barnehage. Maksimum gesims- og mønehøyde er 13 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng ved etablering av boligbebyggelse og barnehage. Det skal etableres en barnehage ved etablering av boligbebyggelse. Barnehagen behøver ikke etableres i feltet hvis det etableres en barnehage på minimum 6 avdelinger i felt S7. Innenfor feltet skal minimum 25 % av boligenhetene være over flere etasjeplan.

8.5.2 Felt BT2 - Boligbebyggelse/barnehage:

Maksimum tillat %-BRA = 110 %. Maksimum gesims- og mønehøyde er 13 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Det skal etableres en barnehage med minimum 4 avdelinger innenfor feltet. Bebyggelsen skal plasseres slik at den gir god romdannelse og samspiller med uterommene til felt B1.

8.5.3 Felt BT3 – Boligbebyggelse/barnehage /institusjon (sykehjem/omsorgsboliger):

Maksimum tillat %-BRA = 50 %. Maksimum gesims- og mønehøyde er 10 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Det skal etableres en barnehage med minimum 4 avdelinger innenfor feltet. Barnehagen skal ha direkte tilgang til felt F. Innenfor feltet skal minimum 25 % av boligenhetene være over flere etasjeplan.
Maksimum tillat %-BRA = 85 % ved kun etablering av sykehjem/omsorgsboliger. Maksimum gesims- og mønehøyde er 10 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng ved kun etablering av sykehjem/omsorgsboliger. Hvis det etableres sykehjem/omsorgsboliger behøver ikke barnehage etableres.

8.6 Felt BTN - Kombinert formål: Boligbebyggelse/offentlig eller privat tjenesteyting/kontor/hotell/overnatting/bevertning

For felt BTN er maksimum tillatt %-BRA = 150 %. Maksimum gesims- og mønehøyde er 26 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Atkomst skal være fra Karihaugveien og/eller Granstangen. Innenfor feltet skal minimum 40 % av BRA i bebyggelsen være boliger, og minimum 15 % av boligenhetene skal være over flere etasjeplan.

Innenfor feltet skal det etableres barnehage med minimum 8 avdelinger. Barnehagen skal ha direkte tilgang til felt F eller Karistien.

Gjennom feltet skal det etableres minst to passasjer på terrengnivå i tilnærmet øst-vest retning, mellom Granstangen og Karistien. I passasjene skal det settes av minimum 6 m bredde til gang- og sykkelvei. I tilknytning til passasjene bør det planlegges torg/møteplass iht. retningslinje i Kommunedelplan for torg og møteplasser. Passasjene skal plasseres og utformes slik at bebyggelsen i feltet gis en god sammenheng mot Granstangen (K2) og Bygata (K1). Bebyggelsen skal organiseres med utgangspunkt i passasjene.

Bakåsbekken skal åpnes i feltet, og være en integrert del av opparbeidelsen av utearealene.

8.7 Felt TN - Kombinert formål: Offentlig eller privat tjenesteyting/kontor/hotell/overnatting/bevertning
For felt TN er maksimum tillatt %-BRA = 225 %. Maksimum gesims- og mønehøyde er 26 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Atkomst skal være fra Furusetveien via Jerikoveien. Luftinntak for bebyggelsen skal plasseres vekk fra E6 for å sikre god luftkvalitet. Bebyggelsen skal utformes for å sikre gode støy- og luftforhold i felt T3.

8.8 Felt U - Grav- / urnelund
Gravlundsarealet kan forsynes med bygninger og innretninger som er nødvendige for formålet, herunder trafikk og parkeringsareal. Beplantning og oppsetting av gjerde skal tilpasses tilliggende bolig- og friområder. Arealer som ikke brukes i tråd med formålet skal tilrettelegges og brukes som friområder inntil de tas i bruk til formålet.

Før søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor område avmerket med bestemmelsesgrense kan sendes inn til bygningsmyndighetene, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9.

§ 9 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

9.1 Generelt

9.1.1 Landskaps- og teknisk plan
For alle samferdselsanlegg skal det sammen med søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven leveres landskapsplan i målestokk 1:200 som grunnlag for opparbeidelsen. Planen skal vise disponering av trafikkarealene til kjørebane, fortau, beplantning, sykkelløsning, torg, gatetun mv. Videre skal det vises overflatebehandling/materialbruk, møblering, sykkelparkering, beplantning, belysning, overvannsløsninger, snøhåndtering mv. Planen skal vise samferdselsanleggene i plan, lengdeprofil, og typisk normalprofil.

Ved søknad om rammetillatelse for samferdselsanlegg som skal driftes og vedlikeholdes av Bymiljøetaten, skal det utarbeides teknisk plan som skal godkjennes av Bymiljøetaten før det gis rammetillatelse.

9.1.2 Snitt
Tverrsnitt i Kvalitetsprogrammet er retningsgivende for utforming av gater og byrom.

9.1.3 Vann- og avløpsanlegg, kabler, rør til vannbåren varme/kjøling, avfallshåndtering ol.
Ved planlegging av samferdselsanlegg skal det vurderes om det er behov for etablering og/eller utskifting av hovedledninger, og etablering av tekniske anlegg som kabler, rørledninger til vannbåren varme og kjøling, avfallshåndtering og lignende under bakken. Ved behov skal tekniske anlegg sikres hensiktsmessig og rasjonell traseføring.

Planer for samferdselsanlegg skal sendes til Vann- og avløpsetaten for uttalelse før søknad om rammetillatelse.

9.2 Felt M - Trygve Lies plass

Plassen skal utformes i naturstein og inneholde beplantning, bekkeåpning, møblering og belysning. Myke trafikanter og bussens framkommelighet skal prioriteres i opparbeidelsen. Plassen skal opparbeides slik at den sikrer god tilgjengelighet og forbindelse mellom felt K6 - Søren Bulls vei, felt K3 - Bygata vest, og felt K1 - Bygata, innenfor felt M for fotgjengere, syklister, biler og busser. Det kan etableres bussholdeplass. Bekkeåpning skal gjennomføres som en del av opparbeidelsen. Plassen skal ha terrengfall slakere enn 1:12. Plassen skal opparbeides med grønn areal faktor (GAF) på minimum 0,4.

Det tillates etablert underjordisk parkeringsanlegg under feltene M og P3 nordover til T-banekulvert.

9.3 Felt K1 - Bygata øst

Gata skal utformes som sambruksareal. Myke trafikanter og bussens framkommelighet skal prioriteres i utformingen. Beplantning skal brukes for å lage trygge soner for myke trafikanter. Det kan etableres bussholdeplass. Eventuell parkering skal reserveres for forflytningshemmede og el-biler med ladestasjon. Eventuell kantstein skal utformes i naturstein. Gata skal opparbeides med grønn areal faktor (GAF) på minimum 0,4.

9.4 Felt K2 - Granstangen

Gata skal opparbeides med fortau, sykkelvei og kjørebane for buss og bil. Sykkelveien skal kobles på hovedsykkelveien langs E6. Gata skal opparbeides med grønn areal faktor (GAF) på minimum 0,2.

9.5 Felt K3 - Bygata vest

Gata skal utformes som sambruksareal. Myke trafikanter og bussens framkommelighet skal prioriteres i utformingen. Beplantning skal brukes for å lage trygge soner for myke trafikanter. Det kan etableres bussholdeplass. Eventuell parkering skal reserveres for forflytningshemmede og el-biler med ladestasjon. Eventuell kantstein skal utformes i naturstein. Gata skal opparbeides med grønn areal faktor (GAF) på minimum 0,3.

9.6 Felt K4 - Papyrusgata

Myke trafikanter og bussens framkommelighet skal prioriteres i opparbeidelsen. Gata skal opparbeides med tosidig fortau, og kjørebane for bil. Gata skal minimum være beplantet med trerekke på en side. Gata skal opparbeides med grønn areal faktor (GAF) på minimum 0,3. Det kan opparbeides oppstillingsplasser for terminerende busser i strekningen sør eller vest for felt S4.

9.7 Felt K5 - Jerikoveien

Gata skal opparbeides med tosidig fortau, sykkelvei og kjørebane for bil. Avkjøring til underjordisk parkeringsanlegg tilknyttet BT2, S2 og S13 tillates fra Jerikoveien. Gata skal opparbeides med grønn areal faktor (GAF) på minimum 0,2.

9.8 Felt K6 - Søren Bulls vei

Gata skal utformes som en bygate med allébeplantning og prioritere myke trafikanter og framkommelighet for buss. Gata skal opparbeides med tosidig fortau, sykkelvei og kjørebane for buss og bil. Bekkeåpning kan gjennomføres som en del av opparbeidelsen. Sykkelvei skal kobles på hovedsykkelveien langs E6. Kantstein skal utformes i naturstein. Gata skal opparbeides med grønn areal faktor (GAF) på minimum 0,3.

9.9 Felt K7 - Karihaugveien

Det kan etableres fire kjørefelt i feltet når det bygges lokk over E6. Innenfor feltet tillates det etablert bussholdeplass.

9.10 Felt K8 - E6

Det kan etableres vei (Europavei 6) med tilhørende rampesystem, bussholdeplasser og kryssløsninger innenfor felt K9. Det kan bygges lokk over E6 mellom østre og vestre del av feltet.

9.11 Felt G1 - Furusetveien

Gata skal opparbeides med tosidig fortau, sykkelvei og kjørebane for bil. Trygg skolevei og myke trafikanter skal prioriteres i opparbeidelsen. Gata skal opparbeides med grønn areal faktor (GAF) på minimum 0,7.

9.12 Felt G2 - Atkomstgate

Gata skal utformes som sambruksareal for gående, syklede og atkomstvei for bil til felt B2-B3.
Gata skal opparbeides med grønn areal faktor (GAF) på minimum 0,2.

9.13 Felt G3 - Atkomstgate

Gata skal utformes som sambruksareal for gående, syklende. Nødvendig bilkjøring til felt T4 tillates. Gata skal opparbeides med grønn areal faktor (GAF) på minimum 0,2.

9.14 Gang-/sykkelveier

Separasjon av gående og syklende skal utføres med skrå kantstein. Separert gang-/sykkelvei skal opparbeides med en samlet bredde på minimum 5 meter. Ved etablering av lokk for E6, skal hovedsykkelveien langs E6 reetableres på lokket. Det tillates kjøreatkomst til felt BT1 fra tilliggende gang-/sykkelvei.

9.15 Felt f_V1-f_V3 - Felles avkjørsler

Felles avkjørsel f_V1 er felles for feltene B1, B7, S1, S11 og T4.
Felles avkjørsel f_V2 er felles for feltene S9 og S10.
Felles avkjørsel f_V3 er felles for feltene T2, S8 og S9.

§ 10 GRØNNSTRUKTUR

10.1 Landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for grønnstruktur- park skal det innsendes landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise gangarealer, anlegg for aktivitet, møblering, belysning, beplantning, snøopplag og eventuelle forstøtningsmurer. Planen skal også vise eksisterende og fremtidig terreng og overvannshåndtering. Planen skal vise sammenheng med og avgrensning mot tilliggende byggefelt for bebyggelse og tilliggende samferdselsanlegg. Landskapsplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

I forbindelse med søknad om rammetillatelse for grøntstruktur som skal driftes og vedlikeholdes av Bymiljøetaten, skal det utarbeides teknisk plan som skal godkjennes av Bymiljøetaten før det gis rammetillatelse.

10.2 Felt P1 - Furuset idrettspark (Sletta)

Innenfor område P1 tillates det opparbeidet turvei og/eller gang- og sykkelvei. Denne skal tilknyttes tilstøtende gang- og sykkelveier fra Søren Bulls vei/Trygve Lies plass i nordøst og Furusetveien i sørøst. Det skal opparbeides utomhusanlegg for lek og idrett som del av parkområdet.

10.3 Felt P2 - Verdensparken

Innenfor område P2 skal det etableres anlegg som tilrettelegger for aktiv bruk av bydelsparken, for eksempel benker og bord, griller og bålfat, parkourtreningsanlegg, hinderløype, lekelandskap, gjenåpnet bekk, amfi med vannspeil, kunstverk og annen kulturell infrastruktur for gjennomføring av kulturarrangement.

10.4 Felt P3 - Furustien

Furustien skal opparbeides som en helhetlig utformet park gjennom området. Utformingen av felt P3 skal sees i sammenheng med felt S11, T4 og P2. Bekkeåpning skal gjennomføres som en del av opparbeidelsen. I tilknytning til bekken skal det etableres trær og vegetasjon. Furustien skal opparbeides med minimum 3 m bred sykkelsone og minimum 2,5 bred gangsone gjennom feltet i nord-sør retning. Myke trafikanters framkommelighet skal prioriteres i opparbeidelsen, og det skal opparbeides soner for lek, idrett, opphold og rekreasjon. Furustien skal opparbeides med grønn areal faktor (GAF) på minimum 0,7. Nødvendig varelevering og handicap kjøring gjennom felt P3 til felt T4 tillates fra G3.

10.5 Felt P4-P6 - Lokk over E6

Innenfor feltene P4, P5 og P6 kan det bygges lokk over E6. Lokket skal benyttes til grøntområder. Innenfor feltene tillates det etablert bussholdeplass med tilhørende gangveier.

10.6 Felt F - Gransdalen

Innenfor område F tillates det opparbeidet turvei /gang- og sykkelvei. Felt F skal utvikles som del av et overordnet landskapsdrag. Det kan etableres anlegg som tilrettelegger for aktiv bruk,

for eksempel benker og bord, griller og bålfat, og fotballbaner. Bekk skal gjenåpnes gjennom området.

§ 11 HENSYNSSONER

11.1 Sikringssone, andre sikringssoner – fremtidig T-banetunnel (H190)

Innenfor sonen tillates ikke tiltak i grunnen som energibrønner og lignende som vanskeliggjør bygging av tunnel for ny T-banelinje.

11.2 Sone med særlig angitt hensyn

11.2.1 Kulturminner innenfor felt T3 (H570_1) - Furuset skole

Bygningen og tilliggende område, tillates bare ombygd/påbygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet.

11.2.2 Kulturminner innenfor felt P2 (H570_2) - Pilegrimsleden

Innenfor sonen skal pilegrimsleden mellom Oslo og Trondheim sikres. Mindre fysiske tiltak som utskifting av nyere bærelag og dekke for økt fremkommelighet for fotgjengere tillates forutsatt at ledens historiske spor opprettholdes. Vesentlige terrengendringer tillates ikke. Leden skal merkes med symboler/skilt som fremhever den historiske funksjonen.

11.2.3 Landskap innenfor felt T1 (H550)

Eksisterende vegetasjon skal så langt mulig opprettholdes. I forbindelse med kollen tillates opparbeidelse av amfi eller lignende landskapsbearbeiding dersom dette ivaretar kollen og eksisterende vegetasjon. Mindre bygningselement som forbinder kollen med et mulig taklandskap for lek og opphold på skolebygget kan tillates.

11.3 Gjennomføringssone – krav om felles planlegging (H810_1-5)

Det skal utarbeides felles detaljreguleringsplan for følgende felt:
Én felles detaljreguleringsplan for hele felt S3
Én felles detaljreguleringsplan for hele felt S9
Én felles detaljreguleringsplan for hele felt BTN
En felles detaljreguleringsplan for felt S2 og S12. I detaljreguleringen skal det sikres atkomst til felt S12 gjennom felt S2.

Det skal utarbeides én felles detaljreguleringsplan i forbindelse med planleggingen av lokk over E6. Planen skal utarbeides for hele felt K2, K6-K8 og P4-P6, samt hovedsykkelveien innenfor den markerte sonen, og dessuten felt K9 på vertikalnivå 1.

Hvis bygninger i felt S1 planlegges bygget sammen med felt S2 og S13, skal det utarbeides en felles detaljreguleringsplan for følgende felt: S1, S2 og S12.

§ 12 BESTEMMELSESOMRÅDE BEKKEÅPNING

Innenfor områder avmerket med bestemmelsesgrense for bekkeåpning på plankartet, skal det etableres nye bekkeløp for Senterbekken, Gransbekken, Bakåsbekken, og Kurlandstien for å styrke den blågrønne strukturen i området. Gransbekken, Bakåsbekken og Kurlandsstien skal i hovedsak opparbeides naturlikt, mens Senterbekken kan tilrettelegges som opplevelseselement med høy estetisk kvalitet, og i størst mulig grad gjøres tilgjengelig for allmennheten.

Bekker skal utformes etter prinsippene om lokal og åpen overvannshåndtering, for å sikre god vannkvalitet (jf. Kvalitetsprogram vedlegg nr. 4, side 52, datert 04.06.2014). Bekkene skal gjenåpnes i sitt historiske bekkeløp der det er mulig. Det skal legges til rette for etablering kantvegetasjon langs gjenåpnede bekker.

Det skal gjøres en vurdering av faren for skade på bebyggelse og annen infrastruktur ved en 200 års flom i gjenåpnet bekkeløp. Dersom det foreligger slik fare skal det sikres mot at det oppstår skade.

§ 13 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

13.1 Rekkefølge ved utbygging av offentlig byrom, felt K1, M, P3, K3, K4 og G1

Før det gis rammetillatelse for felt S1, S5-S10, skal felt K1 - Bygata øst, være sikret opparbeidet.
Før det gis brukstillatelse for felt S1 og S5, skal felt M - Trygve Lies plass være opparbeidet.
Før det gis brukstillatelse for felt S1, T4 og S11, skal felt P3 - Furustien være opparbeidet.
Før det gis brukstillatelse for felt S1, S2, S4 og S13, skal felt K3 - Bygata vest være opparbeidet.
Før det gis brukstillatelse for felt S1 og S3, skal felt K4 - Papyrusgata være opparbeidet.
Før det gis brukstillatelse for felt S3, skal den del av felt G1, som går mellom K4 og Furusetveien, være opparbeidet.

13.2 Rekkefølge ved utbygging av lokk over E6, felt S3, S9, S10, BTN

Innenfor felt S3, S9, S10 og BTN tillates etablert boliger og annen støyfølsom virksomhet (jf. T-1442/2012) med fasade og uteareal mot E6, når det er bygget lokk over E6.

Ved utbygning av felt S3, S9, S10 og BTN før realisering av lokk er avklart, skal det dokumenteres at utbygningen ikke hindrer gjennomføring av lokket.

13.3 Rekkefølge for bekkeåpning

Før det gis brukstillatelse for feltene S1, S11 og T4 skal Senterbekken i åpnet løp, slik det fremkommer med bestemmelsesgrense på plankartet, være opparbeidet.
Før det gis brukstillatelse for felt BTN, BT3 og T1 skal Bakåsbekken og Gransbekken i åpent løp, slik det fremkommer med bestemmelsesgrense på plankartet være opparbeidet.

13.4 Rekkefølge for energianlegg

Felles energianlegg for vannbåren varme eller en energimessig bedre løsning skal være i drift før det gis midlertidig brukstillatelse for totalt 40 000 m^2 BRA ny bebyggelse innenfor feltene S1-S13, BT1-BT2, BTN, TN, T4, T6.

13.5 Rekkefølge lokk over E6 og hovedsykkelvei

Før det gis brukstillatelse for felt K6- K7, P4-P6 - lokk over E6 skal hovedsykkelvei være etablert på lokket gjennom feltene.

13.6 Rekkefølge barnehage

Før det gis brukstillatelse for totalt 100 boliger i hvert av feltene S3 og BTN skal det være etablert barnehage med minimum 4 avdelinger i hvert av feltene. Før det gis brukstillatelse for totalt 400 boliger i feltet BTN skal det være etablert barnehager med minimum 8 avdelinger i feltet. Før det gis rammetillatelse for felt K1 skal ny barnehage være sikret opparbeidet i felt BT1 eller BT3. Før det gis rammetillatelse for felt S13, skal ny barnehage være sikret opparbeidet i felt BT2.

Områderegulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 16.11.2016 sak 308 med unntak av felt P4, P5, P6, K7, K8, K9 og hovedsykkelvei innenfor H810_5 som ble stadfestet av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 03.10.2017. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak og Kommunal- og moderniseringsdepartementets stadfestelse.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 17.10.2017

Une Brita Skoe, bem.

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:
Granstangen 28 B, 1051 Oslo
Gnr. 110, Bnr. 34, andelsnr. 176 i GRANSTANGEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27260100

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Daniel Bigom

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 456 67 979

E-post: daniel.bigom@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.
