PRIVATMEGLEREN

GLADENGVEIEN 12 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

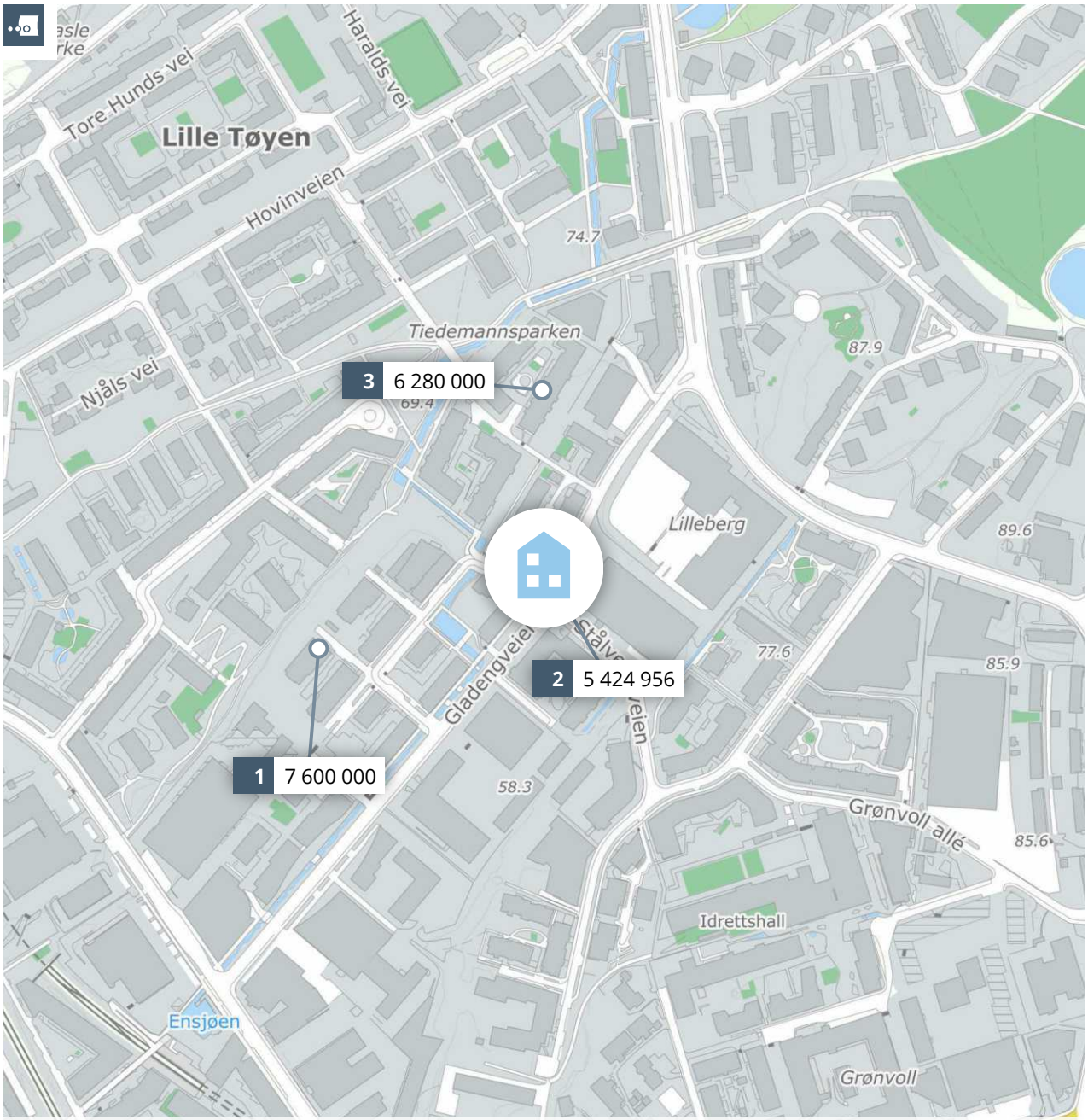
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GLADENGVEIEN 12 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Hageby Eiendomsmegling AS den 09.06.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gladengveien 12 A, 0661 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 2024

GNR 129 BNR 34 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Ensjø nord

Verdivurdert til

3 550 000

2 149 958	5 699 958	111 765
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	51 m²	5 m²	- m²	7 m²	- m²	- m²
Byggeår						2024

Fellesutgifter	11 559
Formue	571
Soverom	1
Etasje	2

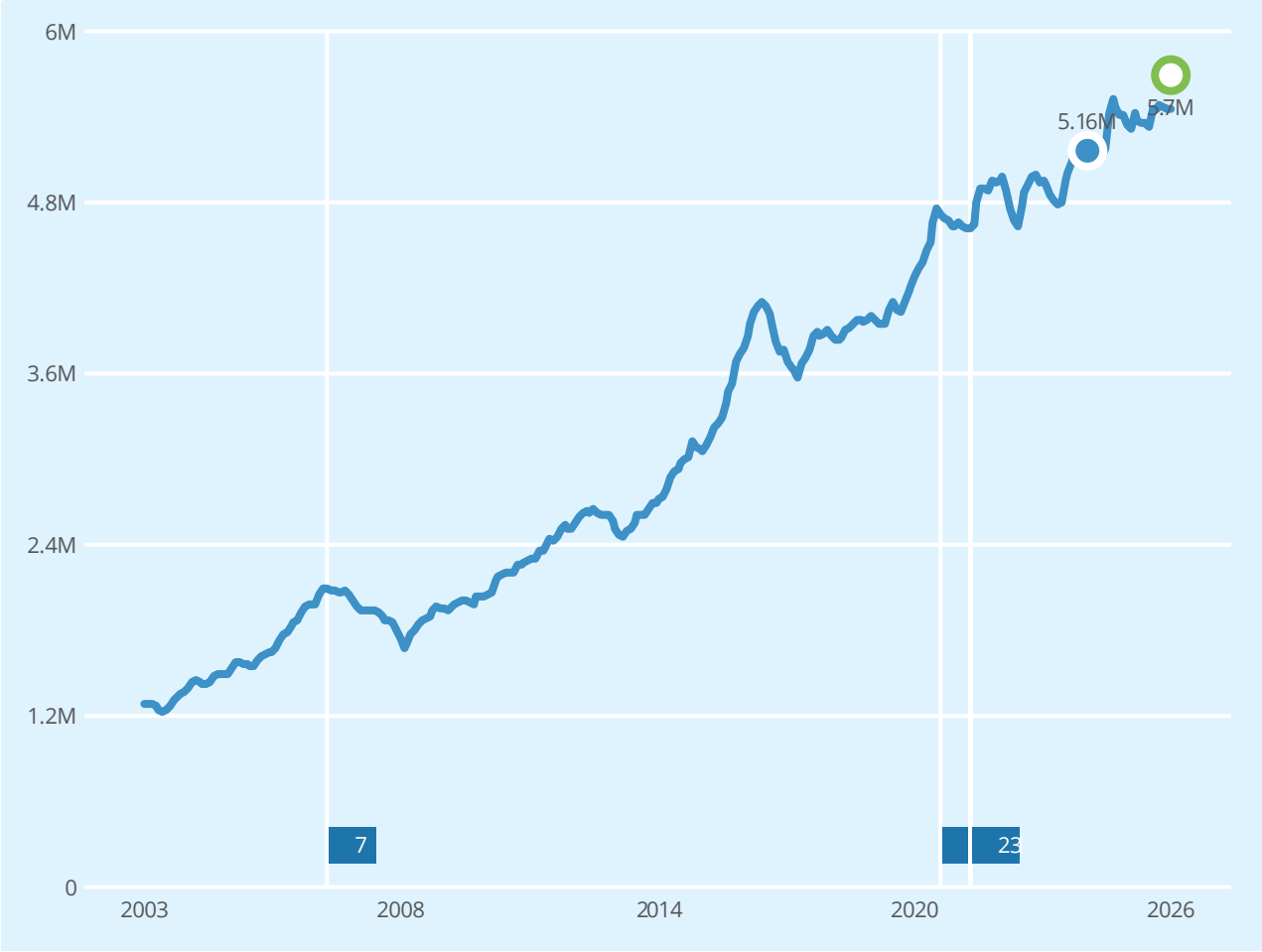
Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Stålverkskroken 8 58 m² 2025 6. etg 2 sov	20.05.2026	7 900 000	**7 600 000**	0	7 600 000	**131 034**
2 Gladengveien 12 A 51 m² 2024 3. etg 1 sov	18.08.2025	2 950 000	**3 200 000**	2 224 956	5 424 956	**106 372**
3 Stålverkskroken 38 53 m² 2021 4. etg 2 sov	21.05.2026	6 350 000	**6 280 000**	0	6 280 000	**118 491**

Moderne 2-roms andel med sørvendt balkong, felles takterrasse og alt inkludert - IN-ordning, avdragsfrihet og lave omk.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+16 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.07.2024	23.07.2024	03.08.2024	2 840 000	3 010 000	2 150 000	5 160 000	
22.05.2024		22.05.2024	-	2 165 551	0	2 165 551	24

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

Leiligheter til salgs i Ensjø nord grunnkrets nå

38
leiligheter til salgs

7.6M
7.4M
7 148 000 Prisantydning i snitt
7.0M
6.8M
6.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
40
dager

Leiligheter solgt i Ensjø nord grunnkrets siste 3 mnd

67
leiligheter solgt

7 084 000 Salgspris i snitt
7 079 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
21
dager

for 0.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

111 765 Gladengveien 12 A
Totalpris 5 700 000
111 092 Ensjø nord grunnkrets i snitt siste 3 mnd

106 131 Gamle Oslo bydel i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

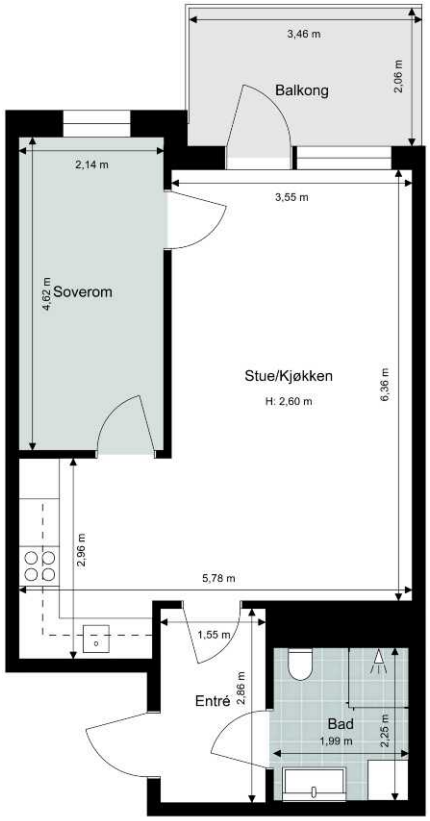
Gladengveien 12 A , 0661 OSLO

OSLO kommune

gnr. 129, bnr. 34

Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 05.06.2026 **Rapportdato:** 08.06.2026 **Oppdragsnr.:** 14146-2189 **Eiendomsverdi ref nr:** OT9692

Foretak: Martens Takst AS **Takstingeniør:** Daniel P. Martens

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.

Martens Takst AS

Utfører tilstandsrapport iht nytt regelverk, verditaksering av bolig, reklamasjonsrapporter, uavhengig kontroll våtrom og lufttetthet, arealoppmåling, konsulent bistand overtakelse ny bolig og andre relevante konsulent og rådgivningstjenester.

www.martenstakst.no

Rapportansvarlig



Daniel P. Martens

daniel@martenstakst.no

940 03 908

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.

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2024

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Balkongdør med 3 lags isolerglass.
Inngangsdøren er lyd og brannklassifisert. Glatt overflate

BALKONG
Balkong på 7,1 m2. Utkraget betongkonstruksjon. Det er lagt terrassebord på tilfarergulv. Stikkontakt og belysning.

BYGNIING GENERELT
Antatt fundamentert på faste masser. Grunnmur, frittbærende dekker, bærende yttervegger og leilighetskillevegger i armert betong. Flatt tak (fall mindre enn 6 grader) antatt utført som kompakt tak.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Enstavs parkett.
Vegg: Malt mur. Malte og sparklede gipsplater.
Tak: Sparklet og malt gips. Malt betong.

Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2024. Tek 17 gjeldende ved oppføringen av badet.
Veggene har fliser. Taket har plater i metall.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Vegghengt toalett med innebygd sisterne kasse. Servant på vegghengt servantskap. Vegghengte dusjdører i glass. Opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med glatte fronter. Benkeplate i laminat. Malt vegg over kjøkkenbenk.
Integrerte hvitevarer med platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-frys.
Det er montert komfyrvakt og lekkasjesikring.
Kjøkkenventilator er tilkoblet byggets ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap bad.
Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.
Boligen har balansert ventilasjon.
Sikringsskap med automatsikringer i entre. Hovedsikring på 63 ampere.
El tilsyn 09/2024 iflg eier.

BOD
Bod i kjeller på 5,4 m2

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

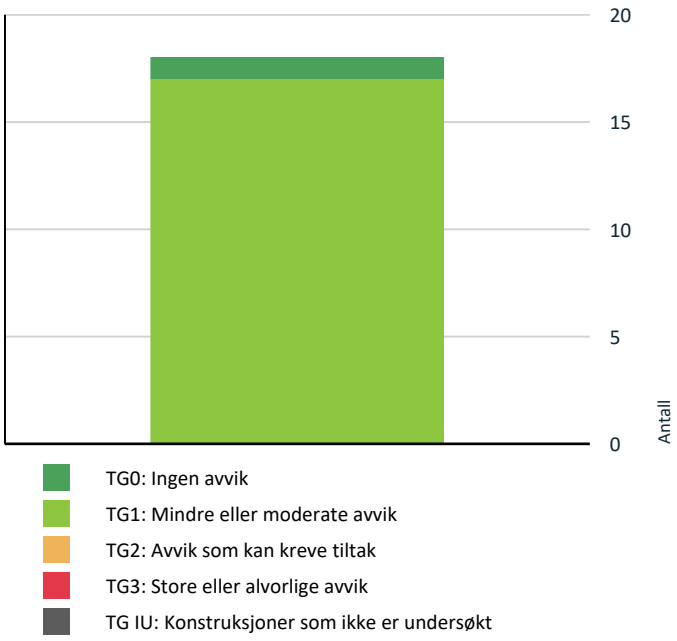
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

09/2024: Omexom Elsikkerhet AS på vegne av Det lokale eltilsyn i Elvia AS

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2024

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt godt vedlkeholdt.

UTVENDIG

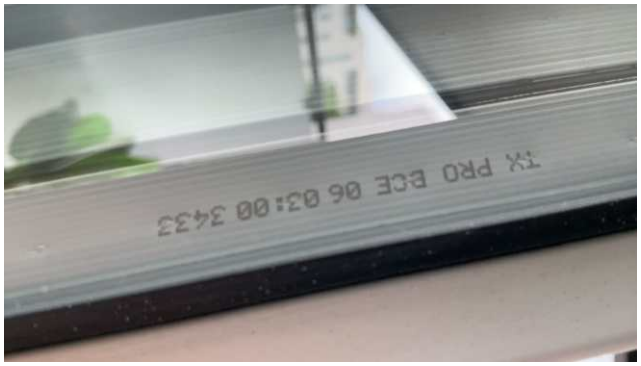
TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.



TG 1 Dører

Beskrivelse
Balkongdør med 3 lags isolerglass.



TG 1 Dører - 2

Beskrivelse
Inngangsdøren er lyd og brannklassifisert. Glatt overflate



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong på 7,1 m2. Utkraget betongkonstruksjon. Det er lagt terrassebord på tilfarergulv. Stikkontakt og belysning.
Avrenning mot ytterkant balkong. Tilfredsstillende avrenning ved regnfall iflg eier.

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Enstavs parkett.
Vegg: Malt mur. Malte og sparklede gipsplater.
Tak: Sparklet og malt gips. Malt betong.

Det må på generelt grunnlag påregnes stedvis skruehull/merke/hakk på overflater. Grunnet normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.



Kontroll planhetsavvik. Ca 5 mm registrert.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2024. Tek 17 gjeldende ved oppføringen av badet.

Det er forutsatt at dokumentasjon er tilgjengelig hos utbygger.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har plater i metall.

Ingen synlige sprekker i fliser. Gjelder vegger og gulv. Det bemerkes at sprekker i fliser kan være tilnærmet usynlige, tynne som hårstrå. Det kan derfor ikke garanteres for at fliser ikke har mindre sprekker. Normal kontroll avdekket forøvrig ingen avvik.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det ble registrert ca 30mm høydeforskjell mellom topp sluk og gulv ved terskel.
Vanntest viser at vann renner mot sluk i dusjsonen.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk og membranløsning forutsatt iht retningslinjer modulbad. Forutsatt SINTEF GODKJENT.
Membranløsning ikke mulig å konstatere visuelt. Forholdet sett separat gis TG 2 iht NS 3600.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett med innebygd sisterne kasse. Servant på vegghengt servantskap. Vegghengte dusjdører i glass. Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført fuktkontroll med hulltaking i tilstøtende rom grunnet at badet er prefabrikert. Viser til forskrift til avhendighetsloven.

Det er søkt etter skader, riss/sprekker i fuger, bomlyd fliser etc Det ble ikke registrert unormale forhold som kan tilsi tegn på fuktproblematikk. Dette utelukker forøvrig ikke at fukt kan være tilstede i konstruksjonen.

Grunnet metallkonstruksjon i kabinen vil generelt fuktsøk med egnet apparat ikke kunne gi sikker informasjon om eventuelle fuktforhold i konstruksjonen, da denne også reagerer på metallet.

Merk at utførte kontroller ikke kan utelukke eventuell fukt i konstruksjonen. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader. Iht NS 3600.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med glatte fronter. Benkeplate i laminat. Malt vegg over kjøkkenbenk.
Integrerte hvitevarer med platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-frys.
Det er montert komfyrvakt og lekkasjesikring.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator er tilkoblet byggets ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap bad.



Automatisk vannstoppersystem i kjøkkenskap.



Fordelerskap bad

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.



Avløp vask kjøkken

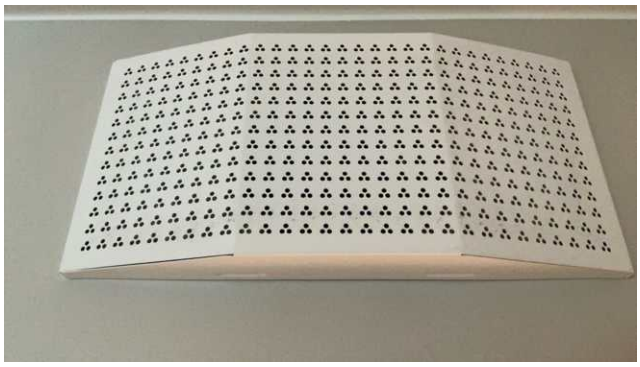


Avløp servant bad

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.



Tilluftsventil



Viftekonvektor

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer i entre. Hovedsikring på 63 ampere.
El tilsyn 09/2024 iflg eier.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

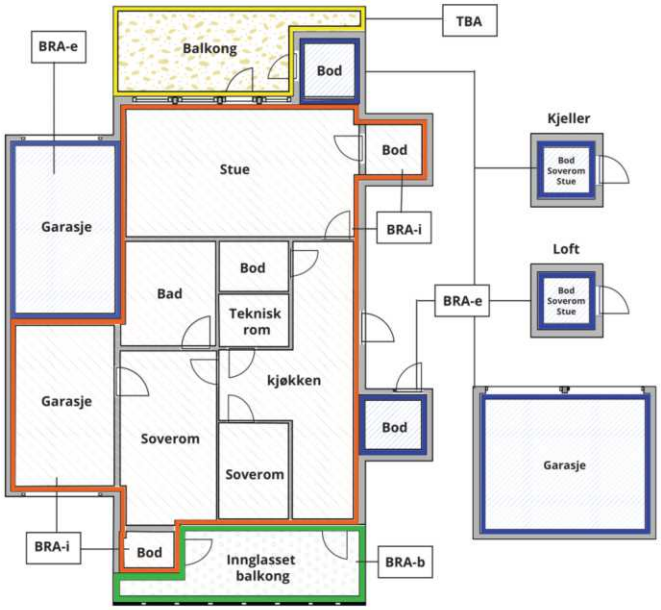
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	51			51	7
Kjeller		5		5	
SUM	**51**	**5**			**7**
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Soverom, stue/kjøkken, entré, bad		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: 09/2024: Omexom Elsikkerhet AS på vegne av Det lokale eltilsyn i Elvia AS

Nyere håndverkstjenester

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

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2026	Daniel P. Martens	Takstingeniør
	Henrik Granlund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	129	34		0	6341.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gladengveien 12 A

Hjemmelshaver
Granlund Henrik

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HUMLEHAGEN BORETTSLAG	927876728		OBOS Eiendomsforvaltning ASPostboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO	Granlund Henrik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
4

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig vei via privat felles adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	03.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Leiligheten er en del av et borettslag/sameie og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig samt vinduer/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet. Merk at tilstøtende bygningdeler er også vurdert der disse kan påvirke tilstand bolig direkte/indirekte. Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Takstmannsen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende).

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Ullevål	Oppdragsnr.	330260061
Addresse	Gladengveien 12 A		
Postnr.	0661	Sted	OSLO
Selgers navn	Henrik Granlund		

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?

Juli 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1 år og 10 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Ingen privat husforsikring, men boligselskapets bygningsmasse er forsikret i Tryg

Polise/avtalenr.:

8723417

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

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?:

Omexom Elsikkerhet AS på vegne av Det lokale eltilsyn i Elvia AS (September 2024)

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

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

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

Ventilasjon i alle leiligheter ble kontrollert og justert av entreprenør på oppdrag fra Styret/Veidekke/Ferd

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Bjerke Ventilasjon AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Bjerke Ventilasjon AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Justering av tilluft og låsing av ventiler i hele borettslaget ble utført samtidig som kontroll

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Midlertidig brukstillatelse datert 06.05.2024Ferdigattest datert 19.01.2026

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Dato 04.06.2026

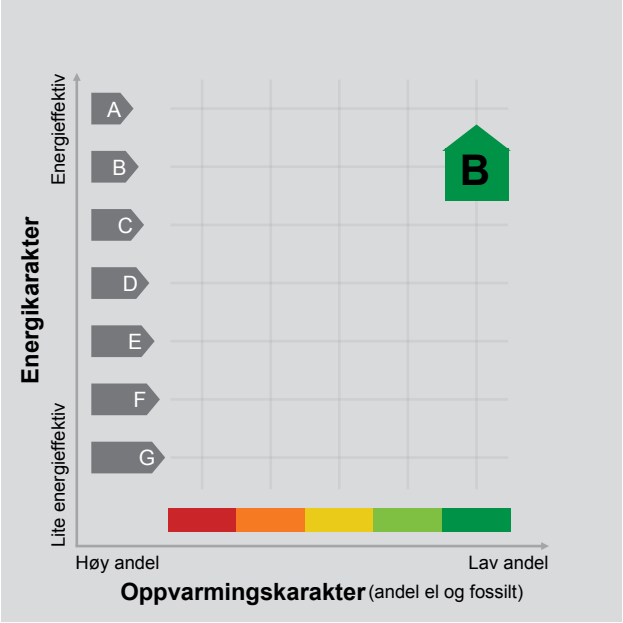
Signert av *Henrik Granlund*

Initialer selger:
H G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Gladengveien 12A
Postnummer	0661
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	129
Bruksnummer	34
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300852885
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	692e1eb6-1ed1-4965-a0d6-67ce11164133
Dato	30.04.2024
Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ BJØRNAR HEISKEL



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

HAGEBY EIENDOMSMEGLING AS
v/Jonas Øien
c/o Privatmegleren Aksept AS, 0171 OSLO
E-post: jonas.oien@privatmegleren.no

Deres ref.: 330260061 . Vår ref.: 2346-1-004 Dato: 04.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Humlehagen Borettslag
Organisasjonsnr:	927876728
Andelseier:	Granlund, Henrik
Medeier:	
Leilighetsnummer:	004
Adresse:	Gladengveien 12 A, 0661 OSLO
Andelsnummer:	4
Gnr.	129
Bnr.	34
Borettsinnskudd:	Kr. 2 150 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8723417.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje: Enkelte andelseiere har p.t. kjøpt eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass i borettslagets garasjekjeller. Denne retten er ikke tinglyst. Utbygger disponerer p-plasser som ikke er solgt. Andelseiers bruksrett til garasjeplassene kan omsettes/selges til andre andelseiere, hvis ikke den følger med overføring/salg av borettslagsandelen den er knyttet til. Det er ikke anledning til å disponere garasjeplass i borettslaget uten å samtidige være andelseier. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget. Skal parkeringsplassen leies ut til andre kreves det godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/p-plass. Leiekostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg.
GlobalConnect leverer fibernett. Alle har inkludert 1000/1000 mbits bredbånd i felleskostnadene. Tv-pakke er ikke inkludert i felleskostnadene, det må bestilles av den enkelte beboer.
Techem gjør avregning for fjernvarme og varmtvann. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no
Prosjekt fra Ferd Eiendom, se https://www.humlehagen.no/ Første innflytting fra februar 2024. Tilknyttet beboerkonseptet Heime. Borettslaget vil tilby IN-ordning med nedbetaling to ganger pr. år. Første mulig tidspunkt er 30.7.2024, deretter årlig 31.12. og 30.06 hver år. Borettslaget har sikringsordningen GBF (garantert betaling av felleskostnader) hos OBOS Factoring AS. Styrets epost adresse: humlehagen@styrerommet.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208556347
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,79%
Restsaldo	408 997 564,24
Innfrielsesdato:	30.07.2058
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet til og med mai 2034

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 11 558,92,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto fjernvarme	606,00	
Lån nr: 9820855634; IN lån 1 - Akonto renter	8 581,92	
Lån nr: 9820855634; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	2 121,00	
TV/Bredbånd	250,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	82,-
Fradragsberettigede kostnader:	113 165,-
Annen formue:	571,-
Gjeld:	2 149 958,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208556347
Restsaldo:	2 149 958,00
Kapitalkostnader:	8 572,18
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet opphører i mai 2034 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 2 149 958,00,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Zaffer Ali Khan pr. e-post: zaffer.ali.khan@obos.no eller telefon: 22 98 89 39.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Mohammad Almas Jabbar, e-post:humlehagen@styrerommet.no

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

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Vedtekter
for
Humlehagen Borettslag
Org. nr. 927 876 728

Vedtatt på stiftelsesmøte den 25.08.2021
Endret: Eks.ord.genf 31.01.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Humlehagen 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

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

1-3 Borettslagets eiendom

Borettslagets eiendom utgjør gnr.129 bnr. 34 i Oslo kommune
Borettslaget består av 9 rekkehus og 133 leiligheter.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer 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 kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en 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) Utbygger kan eie andeler i borettslaget, jf. borettslagsloven § 2-12.

(5) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4-3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

BESKYTTET

(6) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

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

2-2 Kommunikasjon

(1) Styret avgjør hvordan innkalling til generalforsamling, meldinger og liknende til andelseierne skal gis. Andelseierne kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte blir tatt i bruk. Meldinga skal gis på en trygg og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og liknende til borettslaget, kan han eller ho gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadresse eller på den måten laget har fastsett for dette formålet.

(3) Krav i borettslagsloven eller disse vedtekter om at meldinger og liknende skal være skriftlige eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2-3 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 en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

BESKYTTET

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) Enkelte andelseiere disponerer hvert sitt avgrensede utomhusareal i tilknytning til den enkelte bolig som avmerket på utomhusplanen, inntatt som Vedlegg 1 til vedtektene. Andelseiere skal for egen regning vedlikeholde dette utarealet. Andelseierne kan ikke sette opp gjerde eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Plattinger utenfor husene skal etableres i den størrelse, utførelse og materialvalg som følger av utomhusplanen og opprinnelig levering for tilsvarende plattinger. Andre materialvalg og løsninger for etablering av uteplassene, herunder pergola el. lignende kan ikke velges uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

I utomhusplanen er det lagt føringer for valg av beplantning m.v. for å gi prosjektet et helhetlig uttrykk. Eventuell supplering av beplantning eller endringer i strid med utomhusplanen er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(6) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegget utenfor boligen. Enkelte andelseiere har ervervet flere boder og har enerett til bruk av disse. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 2). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(7) Borettslagets fellesarealer i første etasje omfatter 2 lokaler som skal være til felles bruk for andelseierne slik det fremkommer av Vedlegg 3. Lokalene må benyttes i henhold til gjeldende reguleringsformål og/eller offentligrettslige tillatelser.

Borettslaget er ansvarlig for drift og vedlikehold av felleslokalene.

Styret eller generalforsamlingen kan fastsette nærmere bestemmelser og retningslinjer om disponering, bruk og utleie av felleslokalene.

BESKYTTET

I de to første driftsårene av borettslaget er det avtalt at Kirkens bymisjon, Petersborghuset, skal ha enerett til bruk av lokalene i inntil 12 timer i uken, fordelt på 6 timer per lokale, innenfor tidsrommet 08.00-18 på hverdager og til kl 16.00 på fredager. Andelseierne i borettslaget vil kunne benytte tilbudet i Petersborghuset vederlagsfritt i to år. Etter to år kan borettslaget fornye denne avtale på markedsmessige vilkår.

Borettslaget har avtale med beboerkonseptet Heime om bruk av og aktiviteter i lokalene, jfr Vedlegg 4

4-2 Bruksrett til p-plass

(1) Enkelte andelseiere har enerett til bruk av garasjeplass i borettslagets garasjeanlegg. Andelseiere som har enerett til bruk av garasjeplass har ervervet slik rett fra utbygger eller gjennom etterfølgende omsetning av slike bruksrett til garasjeplass.

Garasjeplassene inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 5). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Disse garasjeplassene kan kun omsettes/selges til andre andelseiere i borettslaget, hvis ikke den den følger med overføring/salg av borettslagsandelen den er knyttet til. Det er ikke anledning til å disponere garasjeplass i borettslaget uten å samtidig være andelseier, med de unntak som fremgår av dette punkt 4-2 (1) [og (2)]. Overdrager og erverver av garasjeplass skal melde overdragelsen til styret/forretningsfører. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget Parkeringsplassen kan leies ut til andre etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

Det kan ikke fattes vedtak av styret eller generalforsamlingen som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte andelseiere som er gitt bruksrett til p-plass samtykker til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

(2) Utbygger har eksklusiv bruksrett til og disponerer over usolgte p-plasser iht. tinglyst erklæring av XX.XX.XXXX. Utbygger disponerer fritt over disse plassene, og uten hensyn til punkt 4-2 (1), har utbygger adgang til å leie ut eller overføre bruksretten til andre enn andelseiere.

(3) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for HC-plass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret

BESKYTTET

i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

Eventuell kostnad til flytting av privat ladestasjon på HC-plass, i forbindelse med bytte av parkeringsplass, dekkes av andelseier som gjør krav på HC-plass.

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med samtykke fra styret rett til å anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til parkeringsplassen. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-4 Bruksrett til fast oppbevaringsplass for familiesykkel/lastesykkel

Enkelte andelseiere har ervervet bruksrett til fast oppbevaringsplass for familiesykkel /lastesykkel fra utbygger. Bruksrett til plass for familiesykkel inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 6). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Disse familiesykkelplassene kan kun omsettes/selges til andre andelseiere i borettslaget, hvis ikke den den følger med overføring/salg av borettslagsandelen den er knyttet til. Det er ikke anledning til å disponere familiesykkelplass i borettslaget uten å samtidige være andelseier. Overdrager og erverver av plass skal melde overdragelsen til styret/forretningsfører. Plassene kan leies ut internt i borettslaget.

Familesykkelplasser som ikke er solgt disponeres av borettslaget, og styret fastsette nærmere retningslinjer for bruk og utleie.

Det kan ikke fattes vedtak av styret eller generalforsamlingen som berører fordelingen av plasser, eller endring av antall plasser andelseier disponerer uten at de berørte andelseiere som er gitt bruksrett til plass samtykker til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

BESKYTTET

4-5 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne 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. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil 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.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en 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).

BESKYTTET

4-6 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. Andelseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører borettslagets fellesarealer, fellesanlegg og private utomhusarealer uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

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.

Andelseiere skal for egen regning vedlikeholde uterareal og hekk der hvor det er etableret enerett til buk, jfr vedtektenes pkt 4-1 (4), og Vedlegg 1.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner 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, men ikke utskifting av vinduer, verandadører, balkongdører og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige sluk og avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram

BESKYTTET

til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger 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 ha 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.

Borettslaget må dekke sine forholdsmessige andel av kostnader knyttet til drift og vedlikehold av gangbro i henhold til tinglyst erklæring, se vedlegg 6

(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, verandadør og balkongdører, herunder nødvendig utskiftning av termoruter og ytterdører til boligen, 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.

BESKYTTET

(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, med de unntak som er beskrevet i disse vedtekter. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19. Fordelingsnøkkelen er basert på boligens areal slik det er angitt i borettslagets bygge- og finansieringsplan.

Kostnader forbundet med kollektiv avtale om bredbånd og evt. TV-pakke fordeles med likt beløp pr. bolig.

Kostnader forbundet med beboerkonseptet *HEIME* fordeles med lik andel pr.bolig. *Kostnad til HEIME dekkes av utbygger de to første år.*

Kostnader forbundet med garasjeplass fordeles på bruksrettshavere til p-plass med likt beløp pr p-plass som disponeres. Dette omfatter ikke kostnader til ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider som betales av den enkelte andelseier i samsvar med punkt 4-3 ovenfor.

Kostnader forbundet med familiesykkelplass/lastesykkel fordeles på bruksrettshavere med likt beløp pr plass som disponeres.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver bolig. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

Eiendomsskatt vil faktureres borettslaget samlet som hjemmelshaver til Eiendommen. Den enkelte andelseier er imidlertid ansvarlig for å dekke den andel av eiendomsskatten som knytter seg til dennes andel. Borettslaget vil viderefakturere eiendomsskatten til den enkelte andelseier. Eventuell eiendomsskatt på næringslokalene i fellesarealene vil dekkes som felleskostnader etter borettslagets fordelingsnøkkel.

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

BESKYTTET

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-5 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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.

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 2 -4 andre medlemmer med evt. 1-2 varamedlemmer.

BESKYTTET

(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 kan 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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(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 som borettslaget eier,
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

To styremedlemmer i fellesskap representerer borettslaget utad og tegner dets navn.

BESKYTTET

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling. Gjennomføring

(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.

3) Styret avgjør hvordan generalforsamling skal gjennomføres. Generalforsamling skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst ein tiendedel av stemmene krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst gå fra andelseierne har blitt informerte, om hvilke saker generalforsamlinga skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om di skal fremme krav om fysisk møte. Dersom generalforsamlinga ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for ei forsvarlig gjennomføring og at det foreligger system som sikrer at krava til generalforsamling i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltakelse og avsteming kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukast en trygg metode for å bekrefte identiteten til deltakerene.

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 forretningsfører.

(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
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

BESKYTTET

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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare é stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis é stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn é 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 som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(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.

BESKYTTET

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning eller gjøre noe 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

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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.

BESKYTTET

Leil.nr.	Andels-nr.	H-nr.	P-plass	P plas nr	Sykkel	Sykkel plass nr	Ekstra S-bod	Bod nr	Kjøpt ekstra bod
12A101	1	H0102	0				0	1	
12A102	2	H0101	0				0	2	
12A201	3	H0201	1	22			0	20	21
12A202	4	H0202	0				0	4	
12A203	5	H0203	0				0	5	
12A301	6	H0301	0				0	6	
12A302	7	H0302	0				0	9	
12A303	8	H0303	0				0	10	
12A401	9	H0401	0				0	11	
12A402	10	H0402	0				0	16	19
12A403	11	H0403	1	42			0	17	
12A501	12	H0501	1	21			0	18	
12A502	13	H0502	0				0	26	
12A503	14	H0503	0				0	7	
12A601	15	H0601	1	23	1	1	1	15	113
12A602	16	H0602	1	19			0	12	3
12B101	17	H0101	0				0	27	
12B102	18	H0102	0				0	28	
12B103	19	H0103	0				0	31	
12B104	20	H0104	1	26			0	29	
12B201	21	H0201	1	6			0	30	
12B202	22	H0202	0				0	32	
12B203	23	H0203	0				0	33	
12B204	24	H0204	0				0	53	
12B205	25	H0205	1	27	1	2	0	36	35
12B301	26	H0301	1	41			0	37	13
12B302	27	H0302	0				0	39	
12B303	28	H0303	0				0	40	
12B304	29	H0304	0				0	41	38
12B305	30	H0305	0				0	23	24
12B401	31	H0401	0				0	43	44
12B402	32	H0402	0				0	42	
12B403	33	H0403	0				0	46	45
12B404	34	H0404	0				0	25	
12B405	35	H0405	1	28			0	55	
12B501	36	H0501	1	29			0	48	47
12B502	37	H0502	0				0	54	
12B503	38	H0503	1	30			0	52	
12B504	39	H0504	0				0	57	
12B505	40	H0505	1	31			0	49	
12B601	41	H0601	1	32			0	50	
12B602	42	H0602	1	24			0	51	93
12C101	43	H0101	1	38			0	59	
12C102	44	H0102	0				0	58	56
12C103	45	H0103	0				0	62	
12C104	46	H0104	0				0	63	
12C105	47	H0105	1	39 HC			0	60	
12C201	48	H0201	1	57			0	61	8
12C202	49	H0202	0				0	65	
12C203	50	H0203	0				0	67	14
12C204	51	H0204	0				0	68	
12C205	52	H0205	1	37			0	66	
12C301	53	H0301	0				0	73	114
12C302	54	H0302	0				0	69	
12C303	55	H0303	0				0	70	
12C304	56	H0304	0				0	71	
12C305	57	H0305	0				0	74	
12C401	58	H0401	0				0	75	115
12C402	59	H0402	0				0	86	
12C403	60	H0403	0				0	85	
12C404	61	H0404	0				0	84	
12C405	62	H0405	1	17			0	76	22
12C501	63	H0501	1	36			1	79	80
12C502	64	H0502	0				0	78	
12C503	65	H0503	0				0	82	34
12C504	66	H0504	0				0	81	
12C505	67	H0505	1	35			0	77	
12C601	68	H0601	1	34			0	72	
12C602	69	H0602	1	33			0	83	
12D101	70	H0101	0				0	109	

12D102	71	H0102	1	53 HC			0	95	
12D103	72	H0103	1	18			0	96	
12D201	73	H0201	1	58			0	97	
12D202	74	H0202	0				0	108	
12D203	75	H0203	0				0	107	
12D204	76	H0204	1	11			0	98	
12D205	77	H0205	1	25			0	101	112
12D301	78	H0301	0				1	105	106
12D302	79	H0302	0				0	94	123
12D303	80	H0303	0				0	87	
12D304	81	H0304	1	10			0	100	116
12D305	82	H0305	1	9			0	102	90
12D401	83	H0401	1	8			0	103	
12D402	84	H0402	0				0	92	
12D403	85	H0403	0				0	91	
12D404	86	H0404	1	7			0	104	
12D405	87	H0405	1	5			1	110	111
12D501	88	H0501	0				0	99	
12D502	89	H0502	0				0	89	
12D503	90	H0503	1	4	1	3	2	121+122	120
12D504	91	H0504	2	2+3			0	88	117
12D601	92	H0601	1	1			0	118	119
14A101	93	H0101	0				0	146	
14A102	94	H0102	1	60			0	147	
14A201	95	H0201	0				0	157	
14A202	96	H0202	1	61			0	154	
14A203	97	H0203	0				0	166	
14A301	98	H0302	0				0	151	
14A302	99	H0303	0				0	152	
14A303	100	H0304	0				0	158	
14A304	101	H0301	1	62			0	153	
14A401	102	H0402	0		1	4	0	150	149
14A402	103	H0403	0				0	163	
14A403	104	H0404	0				0	164	
14A404	105	H0401	0				0	170	165
14A501	106	H0502	0				0	159	
14A502	107	H0503	1	63			0	160	
14A503	108	H0504	0				0	167	
14A504	109	H0501	1	64			0	162	
14A601	110	H0602	1	65			0	148	
14A602	111	H0601	0				0	156	155
14B101	112	H0103	0				0	173	
14B102	113	H0104	0				0	180	
14B103	114	H0101	0				0	183	
14B104	115	H0102	0				0	177	
14B201	116	H0203	1	48			0	175	
14B202	117	H0204	0				0	186	
14B203	118	H0201	1	45			0	179	
14B204	119	H0202	1	46			0	185	
14B301	120	H0303	1	47			0	184	
14B302	121	H0304	0				0	187	
14B303	122	H0301	0				0	176	
14B304	123	H0302	1	40			0	182	
14B401	124	H0403	0				0	181	
14B402	125	H0404	0				0	188	
14B403	126	H0401	1	44	1	6	0	191	
14B404	127	H0402	1	49			0	193	
14B501	128	H0503	1	50			0	192	
14B502	129	H0504	0				0	189	64
14B503	130	H0501	0				0	190	
14B504	131	H0502	1	51			0	194	195
14B601	132	H0602	0				0	174	172
14B602	133	H0601	1	52	1	5	0	178	
12E	134	H0101	1	13			1	134	
12F	135	H0101	1	14			0	133	128
12G	136	H0101	1	15			0	124	125
12H	137	H0101	1	16			0	129	
12J	138	H0101	1	20			1	130+131	132
12K	139	H0101	1	54			0	135	136
12L	140	H0101	1	55			1	127+126	141
12M	141	H0101	1	56			1	139+140	
12N	142	H0101	1	12			1	137	142

HUSORDENSREGLER FOR

HUMLEHAGEN BORETTSLAG

VEDTATT I STYREMØTE DEN 04.06.2024

- Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for -

§ 1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre, Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Bruken av bruksenheten, fellesarealene og uteareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre eiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 22.00 og 07.00 på hverdager. På fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved større private arrangementer skal naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc. tillates slikt arbeid i tidsrommet:

- Hverdager: klokken 07:00 – 20:00
- Lørdager: klokken 10:00 – 18:00
- Søndager og helligdager følger norsk lov om helligdager og helligdagsfred

Ved sjenerende arbeid over lengre tid, varsles naboer i god tid.

§ 3 Bruk av boligen og tilknyttede arealer

Beboere skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden, slik at
  - vann/avløpsrør ikke blir frostskadet
  - avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen
- Å straks melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkong / terrasse ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende
- Oppståtte skader av forsømmelse ift vedlikeholdsplikt kan medføre økonomisk ansvar
- Å melde skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt bygningen kan være skadet
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje
- Røyking er tillatt på private balkonger/terrasser så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere. Andelseier er ansvarlig for å sikre at røyk ikke siver inn i andre beboeres leiligheter eller fellesarealer.
- Å sette seg inn i FDV/beboermappe i locka.

§4 Fellesarealer

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Dørene skal ikke holdes åpne med makt, bruk knapp på dørpumpe for å holde døren åpen. Det er den enkeltes ansvar i det tilfellet at ingen uvedkommende kommer inn.

Det er ikke tillatt med røyking i fellesarealene.

Det er ikke lov å bruke stikkontakter i fellesarealer for varig bruk.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseierne er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen.

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene. Fellesarealer skal holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Private gjenstander skal derfor ikke oppbevares i oppganger og korridorer. Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, inngangspartier, plen, lekeområder og andre fellesareal som ikke er tiltenkt for det formålet. Private gjenstander fjernes på eget ansvar.

Borettslaget har egne barnevognsrom for barnevogn og egne sykkelrom for sykler både ute og inne. Beboer er ansvarlig for barnevogn og sykler som bruker felles oppsatte områder. Årlig vil det gjennomføres oppryddding av ubrukte sykler og barnevogn. Det vil meldes ifra om i god tid på Vibbo. Beboere er derfor ansvarlig for å følge med på informasjon som blir gitt, slik at styret kan identifisere ubrukte sykler og barnevogn og fjerne dem.

Sykkeloppbevaringsrom:
Transportsykkelpasser med tilhørende låsestolpe og skap er reservert eiere av egne plasser, eller de med bruksrett. Hensatte sykler fjernes uten varsel.

Borettslaget disponerer transportsykkelplasser inkl ladeskap, som beboere kan leie for en månedlig sum.

I sykkelrommet skal det ikke oppbevares motorkjøretøy. Sykler skal settes på sykkelstativ og ikke utenfor anviste plasser. Sykkelvogn og barnevogn skal ikke plasseres i veibanen utenfor anviste plasser.

Beboere med spesifikt behov for egen plass til elektrisk mobilitetsscooter/rullestol, kan kostnadsfritt søke styret om egen plass med lademuligheter.

Bodarealer:
Av hensyn til brannsikkerhet skal ikke bodene dekkes til, bodene skal heller ikke stables for høyt (0,5m fra tak og sprinkelhode), dette er for å sikre at sprinkelrekkevidden ikke reduseres. Bodene er ikke dimensjonert for å bære vekt, det skal derfor ikke festes/henges noe på bodens gitter. Det er heller ikke tillatt å borre eller skru i vegger i bodareal.

Andre fellesarealer:
Husordensregler for drivhus, selskapslokale, verksted og felles takterrasser, følger av eget vedlegg.

§ 5 Parkering

Parkering skal kun skje på anviste plasser i garasjeanlegget. Det er kun andelseiere med bruksrett til parkeringsplass, som kan disponere anviste plasser. Det er ikke lov å parkere utenfor definerte plasser eller i veibanen. Overtredelse medfører bortauting på eiers regning. Det er kun tillatt med én bil per oppmerket område. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som er vedtatt, ved misbruk kan bruksretten omdisponeres.

Borettslaget disponerer 2 stk plass til motorsykkel, som kan leies på månedlig basis.

Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

§ 6 Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte eier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is, snø og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte eier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 7 Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal, private uteareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i lilla, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor borettslagets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

Mat skal ikke hensettes på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke måker, rotter, mus og andre skadedyr til boligene.

§ 8 Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 9 Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 10 Brannforebyggende sikkerhet

Beboere skal sørge for å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.

Hver enkelt andelseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/ brannslange og en eller flere røykvarslere i boenheten. Det anbefales at andelseier installerer røykvarsler på alle soverom. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen

Utgifter knyttet til utrykning ved falske brannalarmer, som skyldes uaktsomhet eller feilaktig bruk av brannvarslingsutstyr, vil bli belastet andelseier.

§ 11 Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Borettslaget disponerer en grill på bakkeplan (utenfor drivhuset). Her kan beboere grille med grillkull eller engangsgrill. Bruk av kull og engangsgrill skal under ingen omstendigheter brukes på andre områder i fellesarealene.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 12 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§13 Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 1. Område

Humlehagen Borettslag disponerer:

- 1 selskapslokale
- 1 verksted
- 3 takterrasser
- 1 drivhus

§ 2. Hensikt

Dette vedlegget med regler, skal sikre at bruk av fellesarealer som er nevnt i § 1. Område skal være hyggelig og sikkert for alle beboere. De generelle husordensreglene gjelder overordnet for alle områder og fremgår i eget dokument.

Med unntak av drivhuset og verkstedet, vil alle lokaler være tilgjengelig for privat leie av beboere. Ha respekt for private reservasjoner som er gjort, ved usikkerhet om et fellesareal er reservert; sjekk Heime-appen.

Borettslaget har en avtale med Kirkens bymisjon hvor selskapslokalet og verkstedet kan brukes av dem 8 timer per lokale én gang i uken. Lokalene vil i gitte tidsrom derfor være låst for bruk av beboere.

§ 3. Regler for bruk av drivhus

Drivhuset er hjertet i Humlehagen, er plassert i innergården, og er åpent for alle beboere. Tilgang til drivhuset skjer gjennom Unloc appen, og det er ikke nødvendig med booking. Drivhuset har bord og stoler for opphold av beboere, samt plantekasser. Urter og øvrig beplantning skal være til glede for alle beboere.

Ved bruk av drivhuset er det følgende regler som gjelder:

- Drivhuset skal under ingen omstendigheter brukes mellom tidsrommet 24:00 – 07:00
- Vis hensyn til andre brukere av drivhuset
    - Ikke ta mer plass enn nødvendig
    - Rydd etter deg
    - Fjern alt avfall og personlige eiendeler etter bruk
    - Sørg for at verktøy og utstyr er rengjort og satt tilbake på sin plass
- Gjør skadedyrkontroll; si ifra til styret via Vibbo dersom du oppdager skadedyr som ødelegger plantene
- Følg rutiner for vanning. Ikke over- eller undervann plantene
- Sørg for at drivhuset er låst når det ikke er i bruk, spesielt på kveldene og i helgene

§ 4. Regler for bruk av verksted

Verkstedet ligger i 1.etg i bygg 14, med inngang fra Gladengveien. Tilgang til verkstedet skjer gjennom Unloc appen, og det er ikke nødvendig med booking.

I verkstedet er det tilgang til enkle verktøy og symaskin. Det er et HC-toalett, arbeidsbenk, stoler og bord. Her kan enhver beboer bruke utstyr og verktøy, arbeide sammen med en nabo eller venn og dele kunnskap og erfaringer.

Ved bruk av verkstedet er det følgende regler som gjelder:

- Verkstedet skal kun brukes i tidsrommet mellom 07:00-24:00
- Utenfor nevnte tidsrom går alarmen på. Utrykning pga utløst alarm, belastes ansvarlig beboer
- Det er strengt forbudt å ta med seg verktøy og utstyr ut av verkstedet, dette regnes som tyveri og vil bli anmeldt
- Det er 18. års grense for bruk av verktøy og symaskin. Personer under 18 år må ha følge av en voksen
- Beboer er selv ansvarlig for HMS (helse, miljø og sikkerhet) ved bruk av verkstedet:
    - Bruk alltid verneutstyr når det er nødvendig
    - Inspiser alltid verktøy og maskiner for skader eller feil før bruk (meld ifra til styret dersom feil avdekkes)
    - Ikke gå fra utstyr uten at de er sikret av hensyn til andre brukere
    - Meld ifra til styret dersom ulykker eller nesten-ulykker inntrer, slik at styret kan vurdere eventuelle ytterligere HMS tiltak
- Det er ikke lov å oppbevare egne gjenstander i verkstedet så sant du ikke selv oppholder deg der
    - Har du derimot behov for å oppbevare prosjekter, kan de oppbevares i maks 2 dager, på eget ansvar.
        - Sett på en lapp med navn, andelsnummer, telefonnummer og dato
        - Plasser gjenstanden kun på angitt plass
        - Gjenstand uten eller med mangelfull lapp, fjernes på egen regning
- Del på utstyr og verktøy, ikke bruk utstyr i lengre tid enn nødvendig

- Rengjør utstyr etter bruk, sørg for at de er i god stand for neste bruker
- Rydd etter deg; sørg for at arbeidsområdet ditt er rent og ryddig før du forlater verkstedet
    - Ta med deg all avfall, og sikre at de deponeres riktig
    - Resirkuler der det er mulig
- Dersom noe blir ødelagt er beboer pålagt å straks gi beskjed til styret på Vibbo
- Vær kjent med brannvernsrutiner og hvor brannslukningsutstyr er plassert. Ikke blokker eller fjern brannslukningsutstyr eller røykvarslere
- Dør til verkstedet må ikke holdes oppe med makt
- Døren skal alltid være fri for hindring av hensyn til brannsikkerhet
- Brudd på regler kan medføre utestengelse
- Det foreligger en avtale med Kirkens Bymisjon om at de skal kunne brukes verkstedet 8 timer i uken. I enkelte tidsrom vil derfor ikke beboere kunne benytte seg av verkstedet
- Max.kapasitet: 25 personer

§ 5. Regler for bruk av takterrasse

Det er totalt 3 felles takterrasser i borettslaget. Takterrassene ligger i oppgang 14A, 12C og 12B. Takterrassene er møblert med bord, stoler, benker og solsenger. I tillegg er det utslagsvask på takterasse 14A. Det er ingen toaletter på takterrassene.

Takterrassene skal kunne brukes av alle beboere, så sant det ikke foreligger en privat reservasjon. Reservasjoner kan gjøres av enhver beboer (over 18 år) og skal gjøres i Vibbo appen. Ved offentlige helligdager vil det ikke være mulig å reservere takterrassene for privat arrangement, da takterrassene på disse dagene skal være til glede for alle beboere.

Generelle regler for alle som bruker takterassene:

- Regler for brannsikkerhet, bruk av grill, støy, uro, forsøpling etc. følger av de generelle husordensreglene
- Takterrassene skal ikke benyttes mellom 24:00-06:00 (nyttårsaften er unntak)
- Dersom noe blir ødelagt er beboer pålagt å straks gi beskjed til styret på Vibbo
- Dører til takterrassene må ikke holdes oppe med makt
- Dørene skal alltid være fri for hindring av hensyn til brannsikkerhet

Regler ved private reservasjoner:

- Kansellering av reservasjoner må skje senest 24 timer før reservasjonstidspunkt for å unngå gebyr
- Beboer som står ansvarlig for reservasjon, må sikre at alle gjester overholder de generelle husordensreglene
- Ved hærverk er beboer som står ansvarlig for reservasjon økonomisk ansvarlig
- Beboer som står ansvarlig for reservasjon, må sikre at det ryddes etter et privat arrangement. Ved avvik faktureres beboer for opprydding
- Beboer er pålagt å gjennomføre inn- og utsjekking i Vibbo appen
- Gjentagende brudd på regler kan medføre utestengelse fra å gjøre private reservasjoner

§ 6. Regler for bruk av selskapslokale

Selskapslokalet ligger i bygg 12 med inngang fra Gladengveien / Stålverkskroken.

Selskapslokalet består av 2 rom (selskapsrom med kjøkken og tv-stue), 2 toaletter og et bøttekott.

- Kjøkkenet inneholder kjøleskap, fryser, komfyr / ovn, oppvaskmaskin, kaffetrakter, samt utstyrt med bestikk og service
- Selskapsrommet inneholder 2 langbord, stoler, diverse spill og bøker
- Tv-stuen inneholder sofa, tv, PlayStation og et lite bord med stoler

Reservasjon og bruk av selskapslokalet:

- Enhver beboer (over 18 år) kan reservere selskapslokalet for privat arrangement. Slik booking gjøres i Vibbo-appen
- Én gang i året, vil det være mulig å søke om reservasjon av selskapslokale på offentlige helligdager (f.eks 17.mai, julaften, nyttårsaften etc.). Dersom det er flere som ønsker å leie samme dag, vil det være loddtrekning. Beboer som har fått leie under offentlige høytider, får en karenstid på 3 år fra å leie samme høytidsdag, dette for å sikre at alle beboere får tilgang til å leie.
- Det foreligger en avtale med Kirkens bymisjon om at de vil kunne bruke selskapslokalet 8 timer i uken. I enkelte tidsrom vil derfor ikke beboere kunne reservere selskapslokalet
- Styret fastsetter fellesarrangement på vegne av beboere, hvor det er kostnadsfritt og åpent for alle beboere å bruke selskapslokalet (hjemmekontor, spillkvelder, leksehjelp etc.). Arrangementer for felleskapet av alle beboere i Humlehagen, er kostnadsfritt å leie. Ildsjeler oppfordres til å søke styret i Vibbo for å arrangere slike tilstelninger

Generelle regler for alle som bruker selskapslokalet:

- Max. Kapasitet: 40 personer
- Regler for brannsikkerhet, støy, uro, forsøpling etc. følger av de generelle husordensreglene
- Selskapslokalet skal ikke benyttes mellom 24:00-07:00
- Alarm kobles på automatisk i nevnte tidsrom. Utrykning pga utløst alarm, belastes ansvarlig beboer
- Følg bruksanvisning for teknisk utstyr, og informer styret via Vibbo dersom noe ikke fungerer som det skal
- Dersom noe blir ødelagt er beboer pålagt å straks gi beskjed til styret på Vibbo
- Rydd etter deg
- Døren til selskapslokalet må ikke holdes oppe med makt
- Døren skal alltid være fri for hindring av hensyn til brannsikkerhet
- Vær kjent med brannvernsrutiner og hvor brannslukningsutstyr er plassert, Ikke blokker eller fjern brannslukningsutstyr eller røykvarslere
- Ingen permanente endringer eller dekorasjoner kan gjøres uten styrets godkjenning
- Bruk av kjøkken og kjøkkenutstyr skal gjøres i henhold til gjeldende retningslinjer for hygiene og sikkerhet

Regler ved private reservasjoner:

- Leietaker må sikre at alle gjester overholder de generelle husordensreglene
- Leietaker skal bruke lokalet kun til det formål som er avtalt
- Leietaker skal overholde alle gjeldende lover og forskrifter, inkludert støyreguleringer og alkoholservering
- Leien inkluderer generell renhold, men leietaker er ansvarlig for at selskapslokalet ryddes etter bruk:
    - All søppel skal fjernes
    - Tøm kjøle- og fryseskap
    - Møbler settes tilbake på plass
    - Oppvaskmaskin skal fylles og settes på (det er ikke behov for å vente for å tømme maskinen, dette ordner vaskepersonalet)
    - Fei over gulvet ved behov
    - Ved avvik faktureres leietaker for ekstra renhold utover det som er inkludert
- Leietaker er ansvarlig for alle skader på lokalet og interiør som oppstår under leieperioden, med mindre de kan dokumenteres å være forårsaket av normal slitasje
- Midlertidige dekorasjon i forbindelse med privat arrangement, skal ikke etterlate skader på selskapslokalet
- Utrykning pga falsk brannalarm, belastes ansvarlig beboer
- Leietaker er pålagt å gjennomføre inn- og utsjekking i Vibbo appen (beregn god tid til å utføre utsjekking før alarmen går på).
- Avbestilling må skje senest 72 timer før leieperiodens start, ved avbestilling etter dette belastes 1500 kr
- Gjentagende brudd på regler kan medføre utestengelse fra å gjøre private reservasjoner

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for HUMLEHAGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 927876728
Møtet ble avholdt 22. september kl. 18:00, Etterstad Videregående Skole, Etterstadsletta 5..

Antall stemmeberettigede som deltok: 63
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Atle Gulpinar fra OBOS leder møtet.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Atle Gulpinar foreslått. Protokollvitner velges i møtet.
>
> ✓ **Vedtatt. Marianne Hafnor og Anders Mile signerer protokollen.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt. mot 1 stemme.**

5. Interimsstyrets årsberetning.

Årsberetning for Humlehagen Borettslag

Periode: januar 2024 – september 2025

1. Innledning

Interrimstyret ble etablert 23. januar 2024 og består av seks beboere valgt inn i forkant av innflytting til Humlehagen:

- Mohammad Almas Jabbar
- Torkjell Melstokkå Jensen
- Cecilie Marjatta Valinen
- Mai Nguyen Jonsrud
- Johannes Christensen
- Claudia Madeleine Lorentzen Waage

Styret var opprinnelig tiltenkt en periode på ca. seks måneder, men har i praksis hatt ansvar for 1 år og 9 måneder.

I perioden har styret:

- Avholdt 30 styremøter
- Avholdt 20 statusmøter med Ferd og Veidekke
- Over 16 befaringer for overtakelse av bygg
- Behandlet 744 henvendelser via Vibbo
- Publisert 117 nyhetssaker på Vibbo
- Hatt løpende kontakt med beboere via Vibbo, SMS, telefon og Heime-app

I forkant av innflytting har styret deltatt på befaring av fellesarealer som takterrasser, trappeoppganger, kjellerboder, garasje, sykkelboder, drivhus, verksted og selskapslokale.

Det er over lengre perioder gjennomført ukentlige møter med Veidekke og FERD fra mai 2024 til mai 2025 for oppfølging av befaringer, feil og mangler – blant annet utfordringer med montering av screens grunnet støydempere på vinduer.

2. Drift og aktiviteter

Styret har hatt ansvar for drift, vedlikehold, reklamasjoner og HMS. Viktige aktiviteter:

Gjennomført befaringer og opplæring fra leverandører (heis, ventilasjon, rør m.m., totalt ca. 16 arbeidsdager). Styret har også gjennomført øvrige oppgaver som eksempelvis:

- Håndtert vannlekkasje under bygg 12 i teknisk rom
- Fulgt opp dårlig inneklima i oppganger
- Sikret HMS på lekeplass
- Montert secustrip og alarmer i garasje, verksted og selskapslokale
- Skiftet og utbedret dørpumper flere steder
- Testet parkeringsløsning via Void og korrespondanse beboere knyttet til testpersoner

- Jevnlig korrespondanse angående service på port i garasje og service av røykluker.
- Oppfølging av reklamasjoner og service på heis
- Etablert vedlikeholds- og serviceavtaler (vaktmester, ventilasjon, gartner m.m.)
- Behandlet forsikringssak vedrørende mugg i én enhet
- Husordensregler tilpasset Humlehagen og fellesarealer
- Etablert utleie av selskapslokale (regler, utleiemodul i Vibbo, innkjøp/oversikt over utstyr)
- Etablert drift i drivhus og åpnet verksted med ordensregler
- Innført Unloc (digital nøkkel via mobil)
- Sjekket muligheter for overvåking
- Jevnlig fakturagodkjenning og korrespondanse med leverandører
- Oppfølging av reklamasjoner i Locka
- Midlertidig bom finansiert av FERD
- Forhandling med sameiet Tidemannsparken om permanent låst bom (kostnadsdeling: Humlehagen S- , Tidemannsparken ⅔)
- Oppgradert SALTO-systemet etter reklamasjon mot FERD
- Etablert fire MC-plasser i garasje (to for MC, to for scooter/liten sykkel)
- Opprettet utleieplasser for lastesykler
- Endret to avfallsbrønner fra restavfall til papp, noe som gir årlig besparelse på kr. 300.000,-
- Utrykning ved hendelse på nyttårsaften, samt kontakt med politiet underveis og i etterkant.

3. Økonomi

Styret har passet på økonomien i en oppstartsfase preget av usikkerhet.

- Forhandlet frem bedre lån i både Nordea og OBOS, noe som har spart borettslaget for flere hundre tusen kroner.
- Jobbet tett sammen med forretningsfører for å sikre best mulig økonomisk styring og oversikt.
- Ingen store investeringer er gjort

4. Forvaltning

Styret har hatt et omfattende forvaltningsarbeid i perioden, inkludert:

- Tett dialog med forretningsfører om økonomi, kontrakter og fakturabehandling
- Kontakt og koordinering med revisor
- Håndtering av saker og henvendelser i Vibbo og Heime
- Oppfølging av reklamasjoner mot FERD og Veidekke
- Forhandlinger som har gitt konkrete resultater, blant annet kr. 25.000,- i kompensasjon fra FERD for manglende utedusj på takterrassen i 14A
- Behandling av klager og nabokonflikter, med mål om å finne gode løsninger som ivaretar bomiljøet
- Samarbeid med sameiet Tidemannsparken om bomløsning og felles infrastruktur
- Løpende vurdering og styring av forsikringer, avtaler og sikkerhetstiltak for borettslaget

5. Fremtidsutsikter og planer

Så langt har styret prioritert å bygge opp daglig drift og håndtere reklamasjoner. I tiden fremover ønsker styret å legge mer vekt på:

- Sosiale tiltak og arrangementer for beboere
- Styrket bomiljø og trivsel
- Bedre utnyttelse av fellesarealer som selskapslokale, verksted, drivhus og takterrasser
- Fortsatt fokus på økonomi og kostnadsbesparende tiltak

6. Andre forhold

Tiltak for trivsel, bomiljø og bærekraft:

- Kontaktpunkt mot Heime
- Sosiale sammenkomster (sommerfest, verkstedinnvielse, dyrkekurs m.m.)
- Pynting og innredning av felleslokaler for å øke trivsel
- Gjenbrukstiltak (innsamling av servise, glass, fat m.m. fra beboere før innkjøp)
- Tiltak for å holde fellesområder ryddige og søppelfrie
- Styrets medlemmer har vært tilgjengelige døgnet rundt og fungert som inkluderende naboer og problemløsere

Styret har ofret betydelig tid og energi for borettslaget. Interimperioden har vært langt mer omfattende enn forventet, men arbeidet har bidratt til at Humlehagen i dag fremstår som et velfungerende borettslag.

7. Avslutning

Det siste året og ni måneder har vært preget av hardt arbeid, mange utfordringer og et stort ansvar. Interimstyret ble opprinnelig satt til å fungere i en kort periode, men har endt opp med å bære hovedansvaret for å etablere Humlehagen som et trygt, godt og velfungerende borettslag.

Vi har lagt ned et betydelig antall timer, både dagtid, kvelder og helger, og ofte vært tilgjengelige døgnet rundt. Det har vært krevende, men vi er stolte av alt som er oppnådd: fra økonomiske besparelser og tekniske oppgraderinger til etablering av felleslokaler, bomiljøtiltak og en strukturert drift.

Samtidig ser vi frem til at et nytt styre kan bygge videre på fundamentet som er lagt. Nå er tiden inne for å flytte fokuset fra reklamasjoner og daglig drift til å styrke fellesskapet, trivselen og de sosiale møtepunktene i Humlehagen.

Vi vil takke alle beboere for samarbeidet, engasjementet og tålmodigheten i denne oppstartsperioden. Vi har møtt utfordringer sammen og vist at vi kan løse både små og store problemer som et fellesskap. Humlehagen er fortsatt et ungt borettslag, men vi har allerede skapt et sterkt grunnlag for fremtiden.

Vi håper at det videre arbeidet vil gi oss et borettslag som ikke bare fungerer godt, men som også er et varmt, inkluderende og hyggelig sted å bo.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets årsberetning tas til etterretning.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Valg av revisor.

Borettslagets revisor PWC, ønsker ikke å videreføre revisjonsoppdrag for boligselskaper. Borettslaget må derfor engasjere ny revisor. Skifte av revisor må vedtas på borettslagets generalforsamling.

PwC har i denne forbindelse etablert et nytt revisjonsselskap, PwC Assurance AS.

OBOS Eiendomsforvaltning har innhentet tilbud fra PwC Assurance AS, Ernst og Young, BDO, som er blant samarbeidspartnerne som OBOS Eiendomsforvaltning anbefaler.

Det er ikke vesentlige forskjeller i tjenestekvalitet eller prisnivå mellom disse samarbeidspartnerne.

Borettslaget har fått prisliste fra alle disse 3 tilbyderne og tilbudet fra BDO ser marginalt rimeligere ut enn de andre. OBOS har også god erfaring med BDO.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at generalforsamlingen velger BDO som selskapets revisor.

> **Forslag til vedtak:**
> BDO, organisasjonsnummer 993 606 650 velges som borettslagets revisor.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Honorar til Interimsstyret.

Interimsstyret har utført arbeid på vegne av borettslaget siden før innflytting i januar 2024. Generalforsamlingen må vedta styrehonoraret for perioden, og honoraret vil utbetales i etterkant av generalforsamlingen.

Styret har siden konstitueringen fungert som interimstyre i nær to år. I denne perioden har arbeidsbelastningen vært vesentlig høyere enn det som normalt kan forventes av et ordinært styre i et etablert borettslag. Arbeidet har i praksis tilsvart et omfattende etableringsprosjekt, med et betydelig antall ferdigbefaringer, møter med utbygger og leverandører, oppfølging av feil og mangler, samt løpende håndtering av reklamasjoner og kontraktsmessige forhold.

Videre har styret hatt et høyt antall styremøter og et kontinuerlig behov for tilgjengelighet og saksbehandling, som har strukket seg langt utover ordinær drift. Arbeidet har også inkludert budsjett og økonomioppfølging, forhandlinger, innkjøp av tjenester og koordinering av praktiske forhold knyttet til innflytting og oppstart av daglig drift. Den samlede innsatsen har vært avgjørende for å ivareta borettslagets økonomiske og juridiske interesser i en kritisk etableringsfase.

I et ordinært driftsår består styrearbeidet primært av faste oppgaver som oppfølging av regnskap og budsjett, behandling av saker fra beboere, vedlikeholdsplanlegging, samt et moderat antall styremøter. Arbeidsmengden er mer forutsigbar, og det finnes etablerte rutiner for drift og administrasjon. Styrehonoraret i slike år vil derfor normalt ligge i størrelsesorden 1 200–2 000 kroner per enhet per år, for vårt borettslag tilsvarende ca. 170 000–280 000 kroner.

Etableringsfasen har imidlertid vært vesentlig mer krevende, både i tid og ansvar. Oppgavene har ikke bare handlet om å forvalte borettslaget, men å bygge opp hele driftsgrunnlaget: å sikre kvalitet i overtakelsen, ivareta borettslagets rettigheter overfor utbygger, håndtere feil og mangler, inngå nødvendige avtaler for fremtidig drift og etablere fungerende rutiner for beboere og styret. Denne særskilte situasjonen er et unntakstilfelle som skiller seg tydelig fra ordinær drift.

På denne bakgrunn foreslås det at styret tilgodeses med et samlet honorar på kr 500 000 for perioden på ca 2 år . Beløpet reflekterer den ekstraordinære innsatsen og det særlige ansvaret som interimsstyret har hatt for å sikre en god etablering av borettslaget og for å legge grunnlaget for en stabil fremtidig drift.

Styrets innstilling
Styret deler honoraret mellom 5 styremedlemmer som får 16 prosent hver og styreleder får resterende 20 prosent.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets honorar for perioden våren 2024 til høsten 2025 settes til kr. 500 000
>
> ✓ **Vedtatt. mot 13 stemmer**

8. Valg av tillitsvalgte

I forbindelse med årsmøtet skal det velges nye representanter til styret. Følgende verv er på valg:

1 Styreleder: velges for 2 år. Styreleder har ansvar for å lede styrets arbeid, innkalle til styremøter og sørge for at vedtak blir fulgt opp.

4 Styremedlemmer: velges for 2 år. Styremedlemmer deltar i styrets arbeid, bidrar i beslutninger og følger opp oppgaver som blir fordelt.

Alle andelseiere i borettslaget er valgbare til verv i styret. Styret oppfordrer beboere til å stille som kandidater, dette er en viktig mulighet til å påvirke driften og utviklingen av borettslaget.

Innstilling
Det siste året har styrearbeidet vært preget av krevende samarbeidsforhold. Ulike arbeidsmetoder og kommunikasjonsformer har medført at styrearbeidet har blitt mer tidkrevende og lite effektivt.

Deler av dagens styre har derfor valgt å ikke stille til gjenvalg.

Vi anbefaler at generalforsamlingen velger kandidater som kan bidra til et bedre samarbeidsklima, effektiv saksbehandling og et trygt og godt bomiljø.

Flertallet i styret gir støtte til Almas Jabbar sitt kandidatur som styreleder.

Det er samtidig reist spørsmål om hvorvidt et styremedlem på gjenvalg har opptrådt i strid med sitt verv. Bakgrunnen er at vedkommende skal ha benyttet informasjon tilegnet gjennom styrearbeidet til å fremsette kritikk av styrearbeidet i beboersammenheng, på en måte som kan skade borettslagets tillit til styrets arbeid (se sak 27).

Denne redegjørelsen gis til orientering i forbindelse med valg av kandidater til styret.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Mohammad Almas Jabbar

Følgende stilte til valg:
Mohammad Almas Jabbar
Jan Hermann Hordvik
Mai Nguyen Jonsrud

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Philip Charles Brun
Magnus Tangre Dannevig
Thanh Fleischer
Silje Larsen

Følgende stilte til valg:
Mohammad Almas Jabbar
Philip Charles Brun
Magnus Tangre Dannevig
Thanh Fleischer
Jan Hermann Hordvik
Mai Nguyen Jonsrud
Silje Larsen

9. Sikkerhetstiltak mot gjennomkjøring i felles bakgård

Fremmet av: Nikita Mathias

Felles bakgården i Humlehagen er utsatt for mye biltrafikk, hovedsakelig på grunn av leveranser til borettslaget ved siden av vårt. Flere av disse kjøretøyene holder høy hastighet, noe som utgjør en betydelig risiko for barn som leker i området. I tillegg påvirker trafikken trygghetsfølelsen til beboerne generelt.

Styrets innstilling
Dagens bom ble installert og bekostet av utbygger, men har over tid ikke fungert etter hensikten. Styret har likevel oppnådd en reduksjon i både hastighet og gjennomkjøring, samtidig som leverandører har hatt nødvendig tilgang i forbindelse med innflytting og utbedringsarbeid. Flertallet i styret anbefaler en bomløsning tilsvarende den i Tidemannsparken: en låst bom med nøkkel, hvor det må søkes styret om tillatelse for å få tilgang til bakgården. Styret har vurdert alternative elektroniske løsninger, men disse har vist seg å være svært kostbare og forbundet med uforutsigbare driftsutgifter.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
1. Anerkjenne at bruk av vår felles bakgård som gjennomkjøringsområde til et annet borettslag er en uvanlig situasjon.
2. Iverksette en vurdering av mulige tiltak som enten kan redusere antallet biler som kjører gjennom, eller sikre at trafikken skjer i lav fart.
3. Følgende tiltak vurderes spesielt:
- Låsbar bom ved innkjøringen til bakgården
- Fartsdumper/humper på veien
- Tydeligere skilting som understreker fartsgrenser og ansvarliggjør sjåfører

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Borettslaget anskaffer en ny, manuell låsbar bom. Styret har innhentet tilbud på 41 610 kroner inkludert mva. Etter avtale skal Tidemannsparken stå for 2/3 av disse kostnadene.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

10. Sikkerhetstiltak: sette opp dør/port foran nedgang til kjeller ved rekkehusene/klatreveggen

Fremmet av: Victoria Iselin Roberg-Lillo

Det er helt åpent til en bratt vindeltrapp ned til kjeller i det lille bygget der klatreveggen er, retning rekkehusene. Dette er ikke forsvarlig mtp de små barna i borettslaget her.

Styrets innstilling
Styret støtter at det bør settes opp sikkerhetstiltak.

> **Forslag til vedtak:**
> Sette opp en dør/stengsel foran denne nedgangen for å hindre potensielle ulykker.
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Fri lavterskel bruk av selskapslokalet

Fremmet av: Victoria Iselin Roberg-Lillo

Det ble under utbyggingsprosessen reklamert med at selskapslokalet skulle kunne brukes spontant av beboere til f.eks. lunsjer, hjemmekontor, tv/film-kveld osv. Per nå er dette umulig og man får ikke tilgang uten å kontakte styret i forkant og be om en form for reservasjon. Dette er stikk i strid med hva som ble lovet oss før innflytting. Lokalet skulle brukes på lik linje med verkstedet der man etterhvert kunne bruke Unloc for å låse seg inn. At enkelte ikke synes å ta tillit til beboernes bruk av selskapslokalet på denne måten kan vi ikke godta.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Mulighet for fri bruk av selskapslokalet, på lik linje med verkstedet. Arrangerte selskaper bookes og betales som gjeldene.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Mulighet for fri bruk av selskapslokalet, på lik linje med verkstedet (foruten når det er booket). Arrangerte selskaper bookes og betales som gjeldene. Dette fordrer at styret får en driftsplan på plass først.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

12. Videreføring av Heime

Borettslaget Humlehagen har hatt gratis tilgang til **Heime** i to år, sponset av FERD. Avtalen nærmer seg slutten, og vi må ta stilling til om vi ønsker å fortsette å bruke tjenesten – og i så fall hvilken prismodell vi velger.

Hva tilbyr Heime?
Heime-appen gir løsninger for organisering, deling og kommunikasjon i borettslaget, blant annet:

- **Digitale låser** – porttelefon, private dører, garasjeport, fellesareal, bil og sykkel
- **Reservasjoner og deling** – f.eks. parkering, gjesteparkering og fellesrom
- **Betaling og aktiviteter** – administrasjon av felleskostnader og arrangementer
- **FDV-dokumentasjon** – bolig- og vedlikeholdsdokumenter tilgjengelig digitalt

- **Kommunikasjon** – privat gruppe for styret, beboergrupper og fellesinformasjon

Eksempel på bruk:

- Dele egen parkeringsplass med naboene via appen
- Åpne garasjeport med mobilen
- Holde orden på viktige bolig- og FDV-dokumenter
- Enklere overlevering mellom styrer gjennom felles filarkiv

Prisalternativer:

- **Modell 1** – kr **90** per bolig per måned (142 enheter - totalt kr. 153 360,- pr. år)
  Alle funksjoner inkludert
  Heime bidrar med budsjett og aktiviteter for fellesskapet
- **Modell 2** – kr **49** per bolig per måned (142 enheter - totalt kr. 83 496,- pr. år)
  Alle funksjoner inkludert
  Ingen midler eller arrangementer fra Heime

Generalforsamlingen skal ta stilling til om vi skal fortsette med Heime og hvilken prismodell vi eventuelt velger.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Borettslaget fortsetter med Heime: Modell 1
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Borettslaget fortsetter med Heime: Modell 2
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 3:**
> Borettslaget fortsetter ikke med Heime
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

13. Videreføring av Unloc

Borettslaget Humlehagen benytter i dag **Unloc** for digitale nøkler til hovedinngang, garasje og andre fellesarealer. Løsningen gir enkel og sikker tilgang via mobiltelefon, og nøklene kan deles midlertidig med gjester ved behov.

Pris for Unloc pr. enhet er totalt kr. 17 pr. måned.
Årlig kostnad for 142 enheter er totalt kr. 28 968,-

Generalforsamlingen skal ta stilling til om borettslaget skal fortsette å bruke Unloc, eller avslutte avtalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Borettslaget fortsetter å bruke Unloc-løsningen.
> ✓ **Vedtatt.**

14. Budsjett for sosiale komiteer

Det er et ønske fra styret om at det opprettes komiteer for:

- Grønt (drivhus / plantekasser takterasse)
- Sosiale arrangementer

For å sikre gjennomføring og drift foreslås det å innvilge egne budsjetter til de ulike komiteene. Det foreslås følgende:

Sosial-komité: 25.000,- pr. år

Grønt-komité: 15.000,- pr. år.

Styret åpner for at komiteene kan søke om eksterne midler.

> **Forslag til vedtak:**
> Økonomiske rammer for komiteer innvilges.
>
> ✓ **Vedtatt.**

15. Ventilasjon

Fremmet av: 8 ulike beboere + styret.

Styret har fått inn totalt 8 saker om på hver sin måte omhandler Ventilasjon / inneklima.

Styret har jobbet med denne saken opp mot leverandør siden innflytning, og jobber fremdeles med saken. Interrimstyr anmoder om at dette vil fortsatt være en prioritert sak.

Styrets innstilling
Ventilasjon skal være en prioritert sak for styret i Humlehagen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen tar informasjonen til etterretning: Nytt styre vil ha Ventilasjon som prioritert sak.
>
> ✓ **Vedtatt.**

16. Ordning for installasjon av varmepumper

Fremmet av: Mats Meier Mysen

Flere beboere har uttrykt ønske om mulighet til å installere varmepumpe, som følge av dårlig inneklima gjennom sommermånedene. Per i dag er installasjon av varmepumpe ikke tillatt i borettslaget, og saken legges derfor fram for generalforsamlingen for å vurdere en felles ordning.

Hovedpunkter til vurdering:

1. Støykrav

- Installasjon skal oppfylle krav i TEK17 og andre relevante forskrifter. Se vedlegg for vurdering av støy.

- Styret må sikre at valgt leverandør dokumenterer lydnivå innenfor kravene.

2. Teknisk integrasjon

- Varmepumper fungerer som egne enheter og er ikke koblet til byggets ventilasjonsanlegg.

- De gjenvinner og resirkulerer luften inne i leiligheten, og påvirker derfor ikke luftstrømmen i felles ventilasjonssystem.

- Strømtilkobling skjer direkte i den enkelte leilighet.

3. Likebehandling

- Tilbudet skal gjelde alle andelseiere på like vilkår.

- Der plassering ikke er mulig, gjelder tilbudet ikke.

- Enhetene skal plasseres mest mulig skjermet (f.eks. innenfor balkongrekkverk eller på tak).

4. Forsikring

- Styret avklarer med forsikringsselskap hvordan installasjonen påvirker byggforsikringen.

- Følgeskader som ikke dekkes av forsikring eller leverandør er andelseiers ansvar.

5. Drift og vedlikehold

- Leverandør skal tilby serviceavtale.

- Andelseier har fullt ansvar for drift, service og følgeskader.

6. Søknadsplikt og fasade

- Installasjon regnes som fasadeendring og kan være søknadspliktig.

- Styret får mandat til å avklare og sende eventuell søknad.

- Kostnader for søknad og installasjon dekkes av de andelseiere som deltar.

Eventuelt forslag til vedtektsendring:

§ X – Varmepumper

Andelseiere kan etter styrets retningslinjer installere varmepumpe på balkong eller tak.

Andelseier er ansvarlig for:

- Drift, service og vedlikehold.

- Kostnader knyttet til installasjon, søknad og demontering.

- Utbedring av skader på fasade, tak eller fellesarealer som kan føres tilbake til installasjonen.

Ansvaret følger andelen ved salg. Demontering skal utføres fagmessig og dokumenteres overfor styret.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

17. Ringeklokke/tavle med navn på beboere

Fremmet av: Elisabeth Natås

Ønsker å få installert en ringeklokke med navn ved hovedinngangen til bygget. Dette vil gjøre det enklere for besøkende, leverandører og nødetater å finne riktig leilighet, og kan bidra til økt trygghet og tilgjengelighet. De som ikke å ha navnet på tavlen kan reservere seg mot synlighet

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsmøtet gir styret fullmakt til å utrede og eventuelt gjennomføre installasjon av ringeklokke med navn ved hovedinngangen.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Årsmøtet gir styret fullmakt til å utrede installasjon av ringeklokke med navn ved hovedinngangen.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Tavleløsning (analog) ved alle innganger.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

18. El-sparkesykkel inne på fellesarealer

Fremmet av: Maren Elise Aaserud

Elsparkesykler skal ikke lagres i fellesområder av hensyn til brannsikkerhet og evakuering.

Styrets innstilling
Styet stiller seg bak forslaget, men viser til at det heller bør ligge under husordensreglene fremfor vedtektene. Merk at endring av vedtekter krever to tredjedels stemmer.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Endring av vedtekter. Følgende setning tas inn i vedtektene "Elsparkesykler skal ikke lagres i fellesområder av hensyn til brannsikkerhet og evakuering."

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Endring inn i husordensreglene: Elsparkesykler skal ikke lagres i fellesområder av hensyn til brannsikkerhet og evakuering.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Elsparkesykler skal ikke lagres i fellesområder, innendørs av hensyn til brannsikkerhet og evakuering.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

19. SØPPELKASSER

Fremmet av: Brita Scheid Bjørnstad

Humlehagen mangler søppelkasser! Både i bakgården og på takterrassen bør det stå søppelkasser tilgjengelig. Vi har flere ganger opplevd å komme til en forsøplet takterrasse (i 12B).

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsmøtet beslutter at borettslaget anskaffer x antall søppelkasser, èn på hver takterrasse og x stk i bakgården.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret utreder kostnadsbilde for etablering av søplekasser i uteområder og takterasser - innkjøp og drift.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Generalforsamlingen fikk ikke tid til å behandle saken. Saken vil behandles på et senere møte.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

20. Støyreduksjon bakgård

Fremmet av: Martin Grung

Vi opplever at det er en del gjenklang/ekko i bakgården. Dette gjelder både fra bildører som åpnes/lukkes, vareleveranser, vanlige samtaler blant naboer og fra normal lek ved lekeplassen. Vi er innforstått med at noe støy må medberegnes og vil være normalt mtp. lokasjon. Det oppleves derimot som at dette skjer inne leiligheten vår og vi hører samtlige samtaler som skjer i bakgård. Vil bare påpeke at det vi opplever av atferd fra våre naboer er helt normal, men det er det forsterkede støyet/ ekkoet som skjer vi ønsker å belyse og få eventuelle tiltak mot.

På 1-års befaringen hadde utbygger en teori om at det er skuret/utbygget ved siden av lekeplassen som har skyld i gjenklanger/ekkoet.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
En form støydemping/isolasjon på skur eventuelt andre utrede andre alternativer

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret utreder hvorfor det blir så mye ekko / gjengklang i borettslaget. Styret kan, om nødvendig, innhente ekspertise på dette.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Generalforsamlingen fikk ikke tid til å behandle saken. Saken vil behandles på et senere møte.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

21. Utredning av potensielle leieinntekter fra utleie av felleslokaler

Fremmet av: Svenn-Petter Mæhle

I Humlehagen borettslag har vi to felleslokaler: ett selskapslokale og ett verksted. Disse lokalene er imidlertid lite brukt, noe som resulterer i at de står tomme store deler av døgnet gjennom hele året.

Dette representerer en underutnyttelse av verdifulle ressurser som kunne bidratt til å styrke borettslagets økonomi og samtidig forbedre tilbudene for alle beboere.

Spesifikt går vi glipp av potensielle leieinntekter som kunne genereres ved å åpne for kommersiell utleie. I dagens situasjon subsidierer vi indirekte disse ofte ubrukte arealene gjennom fellesutgiftene, uten å høste noen økonomiske fordeler.

Ved å holde lokalene reservert kun for internt bruk, mister vi også muligheten til å tiltrekke eksterne aktører som kunne tilbudt tjenester som beriker nærmiljøet vårt. Eksempler på dette inkluderer et kommersielt treningssenter, en matbutikk, en restaurant, en kafé, et bakeri eller andre relevante virksomheter som passer til lokalenes størrelse, type og beliggenhet.

Slike aktører kunne ikke bare betalt leie, men også bidratt til et mer levende og attraktivt borettslag, samtidig som de potensielt tilbudt rabatter eller prioriterte tjenester til beboerne.

Denne underutnyttelsen er spesielt relevant i en tid med høye levekostnader på grunn av inflasjon og dagens boliglånsrente.

Borettslaget vårt kan dermed gå glipp av en betydelig inntektskilde som ville redusert belastningen på hver enkelt andelseier. Uten en utredning av alternativene, risikerer vi å fortsette med en status quo som ikke er optimal for fellesskapet.

Dette forslaget vil bidra til en mer bærekraftig økonomi for borettslaget og potensielt senke fellesutgiftene for alle. Det åpner også for innovative løsninger som gjør borettslaget vårt mer attraktivt og moderne, uten å kompromittere beboernes rettigheter. Ved å utrede saken grundig, sikrer vi at beslutningen baseres på fakta og ikke antakelser.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å ikke bruke ressurser på et slikt omfattende arbeid på nåværende tidspunkt, av hensyn til en allerede presset arbeidsmengde i et nytt borettslag.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Årsmøtet gir styret i oppdrag å utrede mulighetene for å leie ut de to felleslokalene – selskapslokalet og verkstedet – til eksterne kommersielle aktører. Utredningen skal inkludere følgende elementer for å sikre en grundig og balansert vurdering:
>
> 1. Økonomisk analyse: Beregn potensielle leieinntekter basert på markedspriser for lignende lokaler i nærområdet. Dette inkluderer en estimering av årlige inntekter, fradrag for eventuelle ombyggings- eller vedlikeholdskostnader, og hvordan dette ville påvirke fellesutgiftene (f.eks. en reduksjon på X % per andel). Styret skal innhente tilbud fra minst 3-5 potensielle leietakere for å sikre realistiske tall.
> 2. Juridiske og regulatoriske aspekter: Undersøk borettslagets vedtekter, borettslagsloven og eventuelle kommunale reguleringer knyttet til endring av bruk av fellesarealer. Dette inkluderer spørsmål om godkjenning fra årsmøtet, skatteimplikasjoner for borettslaget, og krav til brannsikkerhet, tilgjengelighet og miljøhensyn.
> 3. Beboerperspektiv og konsekvenser: Gjennomfør en anonym spørreundersøkelse blant beboerne for å kartlegge synspunkter på potensielle leietakere og endringer. Vurder fordeler som bedre tjenester (f.eks. et treningssenter som gir rabatt til beboere) mot mulige ulemper som økt trafikk, støy eller redusert tilgang

til lokalene for interne arrangementer. Forslaget skal inkludere alternativer for å beholde noe internt bruk, f.eks. ved å dele lokalene eller reservere tidsslots.

4. Eksempler på mulige leietakere:

Fokuser på virksomheter som passer til borettslagets profil og de spesifikke lokalene slik som:

- Et treningssenter (f.eks. type SATS, Evo, Fresh eller lignende)
- En kafé
- En restaurant
- Et bakeri
- Private helsetjenester
- En privat barnehage (det er mangel på disse i Ensjø om dagen!)
- Eller andre.

5. Tidsplan og rapportering: Utredningen skal ferdigstilles innen 9-11 måneder etter årsmøtet 2025, med en foreløpig rapport til beboerne via Vibbo eller e-post. Resultatene skal presenteres på neste ordinære årsmøte for beslutning om videre tiltak.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Generalforsamlingen fikk ikke tid til å behandle saken. Saken vil behandles på et senere møte.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

22. Utvide platting på egen markterrasse

Fremmet av: Silje Larsen

Jeg ønsker tillatelse til å utvide eksisterende platting til leilighet 12B103 slik at den dekker hele det arealet jeg har enerett til på mitt uteareal, ved å fjerne dagens gressplen og erstatte dette med platting i samme stil og høyde som dagens løsning.

Området er skjermet for innsyn av en tett hekk, slik at endringen ikke vil være synlig eller påvirke andre beboere eller eiendommens helhetsinntrykk.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Generalforsamlingen godkjenner at andelseier i Gladengveien 12B H0103 oppfører en platting på sitt hageareal, på følgende vilkår:

• Tiltaket gjennomføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og eventuelle krav fra kommunen.

• Plattingen oppføres innenfor det arealet som disponeres av andelen og uten å berøre fellesareal som andre har bruksrett til.

• Kostnader og vedlikehold knyttet til plattingen dekkes fullt ut av andelseier.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Generalforsamlingen fikk ikke tid til å behandle saken. Saken vil behandles på et senere møte.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

23. Vedtektsendring ift styresammensetning

Fremmet av: Mai Nguyen Jonsrud

Borettslaget har 142 andeler, hvorav 9 (ca. 6 %) er rekkehus. Hvert styremedlem har én stemme i styret. I et styre med 4 medlemmer utgjør hver stemme 25 %, og i et styre med 5 medlemmer utgjør hver stemme 20 %. Vedtektsendringen sikrer at styrets sammensetning reflekterer borettslagets andelsfordeling, slik at beslutninger tas med hensyn til hele fellesskapet og ikke gir uforholdsmessig stor innflytelse til enkelte grupper.

Styrets innstilling
Styret ønsker et mangfoldig og sammensatt utvalg blant sine styremedlemmer. Både med tanke på enhet, alder, kjønn, yrkesbakgrunn og generell erfaring. Samtidig erfarer samtlige i styret at det kan være krevende å få nok beboere til å stille til valg og engasjere seg i styrearbeid.

Styret ønsker derfor ikke å fremme vedtekter som kan heve terskelen for å bidra til styrearbeid.

Styret ser samtidig svært positivt på at det er så mange som stiller til valg i år (flere enn styreverv), og bemerker at det kun er én fra rekkehusene som stiller.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets sammensetning skal reflektere borettslagets andelsfordeling. Andelseiere fra rekkehusene (9 andeler, tilsvarende ca. 6 % av borettslaget) kan ikke utgjøre mer enn én valgt representant i styret samtidig. Resten av styret skal velges blant andelseiere fra leilighetene. Det skal etterstrebes at minst én representant i styret velges fra rekkehusene.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Generalforsamlingen fikk ikke tid til å behandle saken. Saken vil behandles på et senere møte.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

24. Opprettelse av faste komiteer med definert budsjett

Fremmet av: Mai Nguyen Jonsrud

Hei,

Jeg viser til min innmeldte sak til årsmøtet som styret for andre gang har returnert til meg. Etter borettslagsloven § 7-7 (2) har en andelseier rett til å få behandlet saker på årsmøtet dersom de er meldt inn skriftlig og innen fristen. Dette innebærer at saken skal tas inn i innkallingen i den ordlyd og utforming jeg har sendt inn.

Styret har ikke anledning til å endre eller forenkle saken uten at det fremsettes som et konkret forslag til endring, som jeg må kunne ta stilling til og eventuelt godkjenne.

Jeg ber derfor om at saken føres inn i innkallingen slik den er innsendt, med mindre vi blir enige om en justert formulering.

****

Borettslaget har fellesfasiliteter som verksted, drivhus og selskapslokale. For å sikre bedre drift, vedlikehold og aktivitet i disse, foreslås det å opprette egne komiteer med ansvar og årlige rammebudsjetter.

Styrets innstilling
Styret har informert forslagsstiller om at denne saken er lagt til i generalforsamling i en forenklet versjon. Styret stiller seg ikke bak dette forslaget.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt.**

25. Forslag til endring av § 8-2 Styrets oppgaver (3)

Fremmet av: Mai Nguyen Jonsrud

Det er viktig at alle styresaker protokollføres fordi protokollen er borettslagets offisielle dokumentasjon på beslutninger og saksbehandling, og dette skaper forutsigbarhet og etterprøvbarhet for andelseierne. Når protokollene i tillegg gjøres tilgjengelige for alle, styrkes åpenhet og transparens i styrets arbeid, noe som igjen øker tilliten til at styret ivaretar fellesskapets interesser på en ryddig og rettferdig måte.

Teksten under sikrer at alle andelseiere får fullt innsyn i styrets arbeid, samtidig som hensyn til personvern ivaretas ved at sensitive opplysninger anonymiseres i protokollen.

Styrets innstilling
Styret er enig i viktigheten av at alle styresaker protokollføres på en korrekt og ryddig måte. Dette gjøres allerede i tråd med gjeldende regelverk og praksis. Styret er imidlertid ikke enig i forslaget om å gjøre protokollen tilgjengelig for alle andelseiere i sin helhet.

En slik ordning kan forsinke prosesser, skape usikkerhet i pågående saker, og medføre betydelig merarbeid. OBOS anbefaler heller ikke at protokollene gjøres løpende tilgjengelige for beboere, da generalforsamlingens årsmelding og årsrapport ivaretar behovet for innsyn og kontroll.

Styret anbefaler derfor at forslaget **ikke vedtas**.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Gjeldende tekst:
«Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.»
Ny tekst:
«Styret skal føre protokoll over alle styresaker. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene og gjøres tilgjengelig for alle andelseiere gjennom Vibbo innen rimelig tid. Saker som inneholder personopplysninger, som navn, helseopplysninger eller økonomiske forhold knyttet til enkeltandelseiere, skal protokollføres på en måte som anonymiserer eller generelt beskriver saken uten å oppgi identitet.»
✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Generalforsamlingen fikk ikke tid til å behandle saken. Saken vil behandles på et senere møte.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

26. Endring av vedtekt «§ 8-3 Styrets vedtak» hva angår møteleders stemme dersom stemmer står likt i styrevedtak

Fremmet av: Mai Nguyen Jonsrud

Begrunnelse:

•Fjerner møtelederens dobbelstemme, som kan gi uforholdsmessig innflytelse til enkelte styremedlemmer.

•Sikrer at vedtak med potensielt splittende interesser må vurderes av generalforsamlingen hvis styret ikke oppnår enighet.

•Opprettholder styrets beslutningsdyktighet ved at en ny avstemming i styret kan fattes dersom flertall oppnås

Styrets innstilling
Styret mener at forslaget om å endre vedtekten § 8-3 er uheldig og i strid med borettslagsloven § 8-6. Borettslagsloven legger til grunn at styret skal kunne fatte gyldige vedtak med alminnelig flertall. Dersom møtelederens dobbeltstemme fjernes, kan styret bli ute av stand til å fatte beslutninger, og forslaget om å overføre slike saker til generalforsamlingen er ikke i samsvar med lovverket.

Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Endre «Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.» til «Står stemmene likt, skal vedtaket legges frem for behandling i generalforsamlingen, med mindre styret ved en ny avstemming får flertall.»

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Generalforsamlingen fikk ikke tid til å behandle saken. Saken vil behandles på et senere møte.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

27. Ber om skriftlig redegjørelse fra styret på følgende punkter i forkant av generalforsamlingen

Fremmet av: Mai Nguyen Jonsrud

1. Godkjenning av fakturaer på vegne av borettslaget:

- I årsregnskapet fremgår det at et beløp på kr 263 249,- for kommunale avgifter (3. termin) er betalt både til Gladengveien Utvikling og til kommunen. Alle fakturaer skal som hovedregel godkjennes av både økonomiansvarlig i styret og styreleder, men til tross for disse kontrollrutinene har et beløp av denne størrelsesorden likevel blitt utbetalt dobbelt. Det bes om en redegjørelse for hvordan dette kunne skje, samt en bekreftelse på at det ikke finnes andre poster i årsregnskapet hvor borettslagets midler er håndtert på tilsvarende måte.

2. Redegjørelse iht. vedtektene § 6-1 Felleskostnader (2):

- «Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.» I henhold til denne bestemmelsen bes styret om en generell redegjørelse som bekrefter at det ikke

finnes kostnader i årsregnskapet som gjelder enkeltandelseiere, men som likevel er belastet borettslaget som helhet.

3. Likebehandling av andelseiere:

- Hvordan praktiserer styret husordensreglene dersom styremedlemmer selv ikke følger dem? Hvilke tiltak gjøres for å sikre likebehandling av alle beboere?

4. Prossess rundt bomløsning på gatetunet:

- I rammetillatelsen fremgår det tydelig at ingen private biler skal ha tilgang til gatetunet, noe som indikerer at kostnaden for bom skal dekkes av utbygger. Likevel har bomløsningen som ble valgt av interimstyret vist seg å være lite egnet til å sikre trygg ferdsel i området. Gatetunet brukes daglig som skolevei og til lekeplass foran bygg 14. Det har allerede oppstått flere trafikkfarlige situasjoner.

Humlehagen består av 142 andeler, men den største trafikken i gatetunet kommer fra Tiedemannsparken sameie, som består av 333 seksjoner og dets bruk (inkludert tilflyttende og utflytende beboere, besøkende samt leveranser fra Wolt, Foodora og Oda). Den tinglyste avtalen om at Tiedemannsparken skal dekke 2/3 av kostnadene bekrefter at flertallet av trafikken i gatetunet gjelder nabosameiet, mens Humlehagen har adkomst via Gladengveien og Stålverkskroken som gjør at mye trafikk håndteres fra andre steder.

Ber derfor om en redegjørelse for hvilke vurderinger og tiltak som er gjort for å sikre trygghet for barn og beboere, samt en bekreftelse på at borettslaget ikke har pådratt seg kostnader knyttet til bommen som etter rammetillatelsen skulle dekkes av utbygger - i hovedsak at det ikke er avtalt noe til borettslagets disfavør. Videre bes det om en redegjørelse for om det kan og vil fremkomme ytterligere kostnader dersom gatetunet skal sikres bedre, og hvordan styret ser for seg at disse kostnadene skal dekkes.

Styrets innstilling
Styret vil understreke at det er et grunnleggende ansvar for alle styremedlemmer å forvalte den tilliten som følger med vervet, herunder å håndtere styreinformasjon på en ryddig og forsvarlig måte. Når informasjon tilegnet gjennom styrearbeidet benyttes til å skape usikkerhet om styrets integritet og kompetanse, kan det skade borettslagets tillit til styret.

Styret er derfor undrende til denne måten å kommunisere på. Samtidig ønsker vi å møte de spørsmålene som er reist med åpenhet, og vi gir derfor nedenfor en redegjørelse punkt for punkt.

Svar til punkt 1:
I en overgangsperiode har borettslaget mottatt fakturaer med identisk formål både fra utbygger og kommunen. Begge fakturaene ble betalt, da de fremstod som reelle krav og det ikke var gitt tydelig informasjon fra avsenderne i forkant.

Dette er en enkeltstående hendelse knyttet til overgangssituasjonen, og våre kontrollrutiner har ellers fungert som de skal. En gjennomgang av regnskapet har ikke avdekket tilsvarende forhold.

Styret og forretningsfører er i dialog med Gladengveien Utvikling om tilbakeføring av beløpet, slik at borettslaget ikke påføres økonomisk tap.

Svar på punkt 2:
Styret viser til vedtektenes § 6-1 (2):
«Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.»

Styret er usikker på hva som konkret siktes til i anmodningen, men kan bekrefte at det i årsregnskapet ikke er identifisert vesentlige kostnader som gjelder enkeltandelseiere og som er feilaktig belastet fellesskapet.

I et borettslag fordeles felleskostnadene mellom alle andelseiere. Enkelte kostnader kan være mer direkte knyttet til deler av bygningsmassen, men anses likevel som en del av fellesskapet. Eksempelvis bidrar blokkene til drift og vedlikehold av rekkehusene, mens rekkehusene bidrar til fellesskapet selv om de ikke har behov for tjenester som trappevask eller heis.

Styret vurderer at dagens fordeling er i samsvar med vedtektene og med prinsippet om fellesskap som borettslaget bygger på.

Svar på punkt 3:

Styret praktiserer husordensreglene likt for alle andelseiere. Styremedlemmer er underlagt de samme reglene som øvrige beboere, og eventuelle brudd behandles på samme måte

Svar på punkt 4:

Flertallet i styret har lagt vekt på å sikre gatetunet raskt for å ivareta myke trafikanter.

Ved styremøtene 06.05.2024 og 13.05.2024 ble saken *«Hastesak – sette opp bom»* behandlet. 5 av 6 styremedlemmer stemte for å etablere en åpen bom, bekostet av utbygger, som en midlertidig løsning. Valget om å ikke gå direkte til en låsbar bom var begrunnet i risiko for økt merarbeid for et allerede overbelastet styre, manglende rutiner for drift, samt usikkerhet knyttet til gjennomgang mellom Tidemannsparken.

Saken har senere vært oppe ved styremøtene 01., 08. og 24. april 2025. Flertallet ønsket allerede da å etablere en låsbar bom.

Styret har utredet flere ulike løsninger, også i samarbeid med Tidemannsjordet. Styret fremmer derfor forslaget om en låsbar bom, som styret mener er det beste, rimeligste og mest effektive (se sak 9 “Sikkerhetstiltak mot gjennomkjøring i felles bakgård”).

Styrets flertall fastholder at det var viktig å etablere en rask løsning for gatetunet, i påvente av en mer permanent løsning med plan for drift.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Jeg ber om at styret redegjør skriftlig for disse punktene i forkant av generalforsamlingen, slik at andelseierne kan sette seg inn i saken og stille informerte spørsmål.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Generalforsamlingen fikk ikke tid til å behandle saken. Saken vil behandles på et senere møte.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Protokoll tilførsel til EKSTRAORDINÆR ÅRSMØTE
22. SEPTEMBER HOMLEHAGEN BORETTSLAG

SAK 4

DET ØNSKES AT PROTOKOLL VISER
AT INNKALLING VAR UTILGJENGELIG
I PERIODEN FRA FREDAG (ukjent tid)
TIL SØNDAG KVELD.
DETTE ER MOT LOV § 7-6 (1)
I BORETTSLAGLOVEN

GEIR JØNSRUD

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for HUMLEHAGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 927876728
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. desember kl. 09:00 til 16. desember kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 92.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Magnus Dannevig
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **82**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Lillian Andersen og Thomas Birkeland Andersen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **82**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **73**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Søppelkasser

Fremmet av: Brita Scheid Bjørnstad

Humlehagen mangler søppelkasser! Både i bakgården og på takterrassen bør det stå søppelkasser tilgjengelig. Vi har flere ganger opplevd å komme til en forsøplet takterrasse (i 12B).

Styrets innstilling
Styret vurderer at kostnaden for drift og vedlikehold av søppelkassene blir for høy i forhold til nytte. I tillegg vil søppel som blir liggende i åpne søppelkasser over lenger tid tiltrekke seg fugler og andre uønskede kryp.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsmøtet beslutter at borettslaget anskaffer x antall søppelkasser, èn på hver takterrasse og x stk i bakgården

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Styret utreder kostnadsbilde for etablering av søplekasser i uteområder og takterasser - innkjøp og drift

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 3:
Fellesskapet går ikke til innkjøp av ekstra søppelkasser i fellesarealer.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **4**
Antall stemmer for vedtak 2: **17**
Antall stemmer for vedtak 3: **64**
Antall blanke stemmer: **7**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Støyreduksjon bakgård

Fremmet av: Martin Grung

Vi opplever at det er en del gjenklang/ekko i bakgården. Dette gjelder både fra bildører som åpnes/lukkes, vareleveranser, vanlige samtaler blant naboer og fra normal lek ved lekeplassen. Vi er innforstått med at noe støy må medberegnes og vil være normalt mtp. lokasjon. Det oppleves derimot som at dette skjer inne leiligheten vår og vi hører samtlige samtaler som skjer i bakgård. Vil bare påpeke at det vi opplever av atferd fra våre naboer er helt normal, men det er det forsterkede støyet/ ekkoet som skjer vi ønsker å belyse og få eventuelle tiltak mot.

På 1-års befaringen hadde utbygger en teori om at det er skuret/utbygget ved siden av lekeplassen som har skyld i gjenklanger/ekkoet.

Styrets innstilling
Styret anser støyen som normalt og ser på utredning som økonomisk belastende og tidkrevende.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
En form støydemping/isolasjon på skur eventuelt andre utrede andre alternativer

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Styret utreder hvorfor det blir så mye ekko / gjengklang i borettslaget. Styret kan, om nødvendig, innhente ekspertise på dette

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 3:
Saken tas ikke videre.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **0**
Antall stemmer for vedtak 2: **18**
Antall stemmer for vedtak 3: **67**
Antall blanke stemmer: **7**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Utredning av potensielle leieinntekter fra utleie av felleslokaler

Fremmet av: Svenn-Petter Mæhle

I Humlehagen borettslag har vi to felleslokaler: ett selskapslokale og ett verksted. Disse lokalene er imidlertid lite brukt, noe som resulterer i at de står tomme store deler av døgnet gjennom hele året.

Dette representerer en underutnyttelse av verdifulle ressurser som kunne bidratt til å styrke borettslagets økonomi og samtidig forbedre tilbudene for alle beboere.

Spesifikt går vi glipp av potensielle leieinntekter som kunne genereres ved å åpne for kommersiell utleie. I dagens situasjon subsidierer vi indirekte disse ofte ubrukte arealene gjennom fellesutgiftene, uten å høste noen økonomiske fordeler.

Ved å holde lokalene reservert kun for internt bruk, mister vi også muligheten til å tiltrekke eksterne aktører som kunne tilbudt tjenester som beriker nærmiljøet vårt. Eksempler på dette inkluderer et kommersielt treningssenter, en matbutikk, en restaurant, en kafé, et bakeri eller andre relevante virksomheter som passer til lokalenes størrelse, type og beliggenhet.

Slike aktører kunne ikke bare betalt leie, men også bidratt til et mer levende og attraktivt borettslag, samtidig som de potensielt tilbudt rabatter eller prioriterte tjenester til beboerne.

Denne underutnyttelsen er spesielt relevant i en tid med høye levekostnader på grunn av inflasjon og dagens boliglånsrente.

Borettslaget vårt kan dermed gå glipp av en betydelig inntektskilde som ville redusert belastningen på hver enkelt andelseier. Uten en utredning av alternativene, risikerer vi å fortsette med en status quo som ikke er optimal for fellesskapet.

Dette forslaget vil bidra til en mer bærekraftig økonomi for borettslaget og potensielt senke fellesutgiftene for alle. Det åpner også for innovative løsninger som gjør borettslaget vårt mer attraktivt og moderne, uten å kompromittere beboernes rettigheter. Ved å utrede saken grundig, sikrer vi at beslutningen baseres på fakta og ikke antakelser.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å ikke bruke ressurser på et slikt omfattende arbeid på nåværende tidspunkt, av hensyn til en allerede presset arbeidsmengde.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Årsmøtet gir styret i oppdrag å utrede mulighetene for å leie ut de to felleslokalene – selskapslokalet og verkstedet – til eksterne kommersielle aktører. Utredningen skal inkludere følgende elementer for å sikre en grundig og balansert vurdering: 1. Økonomisk analyse: Beregn potensielle leieinntekter basert på markedspriser for lignende lokaler i nærområdet. Dette inkluderer en estimering av årlige inntekter, fradrag for eventuelle ombyggings- eller vedlikeholdskostnader, og hvordan dette ville påvirke fellesutgiftene (f.eks. en reduksjon på X % per andel). Styret skal innhente tilbud fra minst 3-5 potensielle leietakere for å sikre realistiske tall. 2. Juridiske og regulatoriske aspekter: Undersøk borettslagets vedtekter, borettslagsloven og eventuelle kommunale reguleringer knyttet til endring av bruk av fellesarealer. Dette inkluderer spørsmål om godkjenning fra årsmøtet, skatteimplikasjoner for borettslaget, og krav til brannsikkerhet, tilgjengelighet og miljøhensyn. 3. Beboerperspektiv og konsekvenser: Gjennomfør en anonym spørreundersøkelse blant beboerne for å kartlegge synspunkter på potensielle leietakere og endringer. Vurder fordeler som bedre tjenester (f.eks. et treningssenter som gir rabatt til beboere) mot mulige ulemper som økt trafikk, støy eller redusert tilgang til lokalene for interne arrangementer. Forslaget skal inkludere alternativer for å beholde noe internt bruk, f.eks. ved å dele lokalene eller reservere tidsslots. 4. Eksempler på mulige leietakere: Fokuser på virksomheter som passer til borettslagets profil og de spesifikke lokalene slik som: - Et treningssenter (f.eks. type SATS, Evo, Fresh eller lignende) - En kafé - En restaurant - Et bakeri - Private helsetjenester - En privat barnehage (det er mangel på disse i Ensjø om dagen!) - Eller andre. 5. Tidsplan og rapportering: Utredningen skal ferdigstilles innen 9-11 måneder etter årsmøtet 2025, med en foreløpig rapport til beboerne via Vibbo eller e-post. Resultatene skal presenteres på neste ordinære årsmøte for beslutning om videre tiltak.
>
> ✗ **Forslaget falt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Vi gjør ingen endring på nåværende tidspunkt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **30**
Antall stemmer for vedtak 2: **51**
Antall blanke stemmer: **11**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Utvide platting på egen markterrasse

Fremmet av: Silje Larsen

Jeg ønsker tillatelse til å utvide eksisterende platting til leilighet 12B103 slik at den dekker hele det arealet jeg har enerett til på mitt uteareal, ved å fjerne dagens gressplen og erstatte dette med platting i samme stil og høyde som dagens løsning.

Området er skjermet for innsyn av en tett hekk, slik at endringen ikke vil være synlig eller påvirke andre beboere eller eiendommens helhetsinntrykk.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Generalforsamlingen godkjenner at andelseier i Gladengveien 12B H0103 oppfører en platting på sitt hageareal, på følgende vilkår: • Tiltaket gjennomføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og eventuelle

krav fra kommunen. • Plattingen oppføres innenfor det arealet som disponeres av andelen og uten å berøre fellesareal som andre har bruksrett til. • Kostnader og vedlikehold knyttet til plattingen dekkes fullt ut av andelseier.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Godkjenner ikke at andelseier i Gladengveien 12B H0103 oppfører en platting på sitt hageareal

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **78**
Antall stemmer for vedtak 2: **5**
Antall blanke stemmer: **9**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Vedtektsendring ift styresammensetning

Fremmet av: Mai Nguyen Jonsrud

Borettslaget har 142 andeler, hvorav 9 (ca. 6 %) er rekkehus. Hvert styremedlem har én stemme i styret. I et styre med 4 medlemmer utgjør hver stemme 25 %, og i et styre med 5 medlemmer utgjør hver stemme 20 %. Vedtektsendringen sikrer at styrets sammensetning reflekterer borettslagets andelsfordeling, slik at beslutninger tas med hensyn til hele fellesskapet og ikke gir uforholdsmessig stor innflytelse til enkelte grupper.

Styrets innstilling
Styret ønsker et mangfoldig og sammensatt utvalg blant sine styremedlemmer. Både med tanke på enhet, alder, kjønn, yrkesbakgrunn og generell erfaring. Samtidig erfarer samtlige i styret at det kan være krevende å få nok beboere til å stille til valg og engasjere seg i styrearbeid. Styret ønsker derfor ikke å fremme vedtekter som kan heve terskelen for å bidra til styrearbeid. Styret ser samtidig svært positivt på at det er så mange som stiller til valg i år (flere enn styreverv), og bemerker at det kun er én fra rekkehusene som stiller.

Det nye styret stiller seg bak det tidligere styrets fokus på mangfold, og støtter at beboerne skal kunne velge styremedlemmer fritt ved hvert valg.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets sammensetning skal reflektere borettslagets andelsfordeling. Andelseiere fra rekkehusene (9 andeler, tilsvarende ca. 6 % av borettslaget) kan ikke utgjøre mer enn én valgt representant i styret samtidig. Resten av styret skal velges blant andelseiere fra leilighetene. Det skal etterstrebes at minst én representant i styret velges fra rekkehusene.

Forslag til vedtak 2:
Ingen endring.

Antall stemmer for vedtak 1: **33**
Antall stemmer for vedtak 2: **51**
Antall blanke stemmer: **8**
Forslagenes flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

9. Forslag til endring av § 8-2 Styrets oppgaver (3)

Fremmet av: Mai Nguyen Jonsrud

Det er viktig at alle styresaker protokollføres fordi protokollen er borettslagets offisielle dokumentasjon på beslutninger og saksbehandling, og dette skaper forutsigbarhet og etterprøvbarhet for andelseierne. Når protokollene i tillegg gjøres tilgjengelige for alle, styrkes åpenhet og transparens i styrets arbeid, noe som igjen øker tilliten til at styret ivaretar fellesskapets interesser på en ryddig og rettferdig måte.

Teksten under sikrer at alle andelseiere får fullt innsyn i styrets arbeid, samtidig som hensyn til personvern ivaretas ved at sensitive opplysninger anonymiseres i protokollen

Styrets innstilling
Styret er enig i viktigheten av at alle styresaker protokollføres på en korrekt og ryddig måte. Dette gjøres allerede i tråd med gjeldende regelverk og praksis. Styret er imidlertid ikke enig i forslaget om å gjøre protokollen tilgjengelig for alle andelseiere i sin helhet.

En slik ordning kan forsinke prosesser, skape usikkerhet i pågående saker, og medføre betydelig merarbeid. OBOS anbefaler heller ikke at protokollene gjøres løpende tilgjengelige for beboere, da generalforsamlingens årsmelding og årsrapport ivaretar behovet for innsyn og kontroll.

Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.

Det nye styret stiller seg bak det gamle styret at dette vil være ressurskrevende og virke mot sin hensikt.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Gjeldende tekst: «Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.» Ny tekst: «Styret skal føre protokoll over alle styresaker. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene og gjøres tilgjengelig for alle andelseiere gjennom Vibbo innen rimelig tid. Saker som inneholder personopplysninger, som navn, helseopplysninger eller økonomiske forhold knyttet til enkeltandelseiere, skal protokollføres på en måte som anonymiserer eller generelt beskriver saken uten å oppgi identitet.»
>
> ✗ **Forslaget falt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Det gjøres ingen endring i vedtekten.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **21**
Antall stemmer for vedtak 2: **59**
Antall blanke stemmer: **12**
Forslagenes flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

10. Endring av vedtekt «§ 8-3 Styrets vedtak» hva angår møteleders stemme dersom stemmer står likt i styrevedtak

Fremmet av: Mai Nguyen Jonsrud

Begrunnelse:
•Fjerner møtelederens dobbelstemme, som kan gi uforholdsmessig innflytelse til enkelte styremedlemmer.

•Sikrer at vedtak med potensielt splittende interesser må vurderes av generalforsamlingen hvis styret ikke oppnår enighet.
•Opprettholder styrets beslutningsdyktighet ved at en ny avstemming i styret kan fattes dersom flertall oppnås

Styrets innstilling
Styret mener at forslaget om å endre vedtekten § 8-3 er uheldig og i strid med borettslagsloven § 8-6. Borettslagsloven legger til grunn at styret skal kunne fatte gyldige vedtak med alminnelig flertall. Dersom møtelederens dobbeltstemme fjernes, kan styret bli ute av stand til å fatte beslutninger, og forslaget om å overføre slike saker til generalforsamlingen er ikke i samsvar med lovverket.

Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.

Det nye styret stiller seg bak innstillingen til det gamle styret.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Endre «Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.» til «Står stemmene likt, skal vedtaket legges frem for behandling i generalforsamlingen, med mindre styret ved en ny avstemming får flertall.»

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Det gjøres ingen endring i vedtekten.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **17**
Antall stemmer for vedtak 2: **61**
Antall blanke stemmer: **14**
Forslagenes flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

11. Ber om skriftlig redegjørelse fra styret på følgende punkter i forkant av generalforsamlingen

Fremmet av: Mai Nguyen Jonsrud

1. Godkjenning av fakturaer på vegne av borettslaget:
- I årsregnskapet fremgår det at et beløp på kr 263 249,- for kommunale avgifter (3. termin) er betalt både til Gladengveien Utvikling og til kommunen. Alle fakturaer skal som hovedregel godkjennes av både økonomiansvarlig i styret og styreleder, men til tross for disse kontrollrutinene har et beløp av denne størrelsesorden likevel blitt utbetalt dobbelt. Det bes om en redegjørelse for hvordan dette kunne skje, samt en bekreftelse på at det ikke finnes andre poster i årsregnskapet hvor borettslagets midler er håndtert på tilsvarende måte.

2. Redegjørelse iht. vedtektene § 6-1 Felleskostnader (2):
- «Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.» I henhold til denne bestemmelsen bes styret om en generell redegjørelse som bekrefter at det ikke Document ID 09222115557557737525 Signert AG, AM, MSH finnes kostnader i årsregnskapet som gjelder enkeltandelseiere, men som likevel er belastet borettslaget som helhet.

3. Likebehandling av andelseiere:
- Hvordan praktiserer styret husordensreglene dersom styremedlemmer selv ikke følger dem? Hvilke tiltak

gjøres for å sikre likebehandling av alle beboere?

4. Prossess rundt bomløsning på gatetunet:
- I rammetillatelsen fremgår det tydelig at ingen private biler skal ha tilgang til gatetunet, noe som indikerer at kostnaden for bom skal dekkes av utbygger. Likevel har bomløsningen som ble valgt av interimstyret vist seg å være lite egnet til å sikre trygg ferdsel i området. Gatetunet brukes daglig som skolevei og til lekeplass foran bygg 14. Det har allerede oppstått flere trafikkfarlige situasjoner. Humlehagen består av 142 andeler, men den største trafikken i gatetunet kommer fra Tiedemannsparken sameie, som består av 333 seksjoner og dets bruk (inkludert tilflyttende og utflytende beboere, besøkende samt leveranser fra Wolt, Foodora og Oda). Den tinglyste avtalen om at Tiedemannsparken skal dekke 2/3 av kostnadene bekrefter at flertallet av trafikken i gatetunet gjelder nabosameiet, mens Humlehagen har adkomst via Gladengveien og Stålverkskroken som gjør at mye trafikk håndteres fra andre steder.

Ber derfor om en redegjørelse for hvilke vurderinger og tiltak som er gjort for å sikre trygghet for barn og beboere, samt en bekreftelse på at borettslaget ikke har pådratt seg kostnader knyttet til bommen som etter rammetillatelsen skulle dekkes av utbygger - i hovedsak at det ikke er avtalt noe til borettslagets disfavør. Videre bes det om en redegjørelse for om det kan og vil fremkomme ytterligere kostnader dersom gatetunet skal sikres bedre, og hvordan styret ser for seg at disse kostnadene skal dekkes

Styrets innstilling
Styret vil understreke at det er et grunnleggende ansvar for alle styremedlemmer å forvalte den tilliten som følger med vervet, herunder å håndtere styreinformasjon på en ryddig og forsvarlig måte. Når informasjon tilegnet gjennom styrearbeidet benyttes til å skape usikkerhet om styrets integritet og kompetanse, kan det skade borettslagets tillit til styret.

Styret er derfor undrende til denne måten å kommunisere på. Samtidig ønsker vi å møte de spørsmålene som er reist med åpenhet, og vi gir derfor nedenfor en redegjørelse punkt for punkt.

Svar til punkt 1: I en overgangsperiode har borettslaget mottatt fakturaer med identisk formål både fra utbygger og kommunen. Begge fakturaene ble betalt, da de fremstod som reelle krav og det ikke var gitt tydelig informasjon fra avsenderne i forkant.

Dette er en enkeltstående hendelse knyttet til overgangssituasjonen, og våre kontrollrutiner har ellers fungert som de skal. En gjennomgang av regnskapet har ikke avdekket tilsvarende forhold.

Styret og forretningsfører er i dialog med Gladengveien Utvikling om tilbakeføring av beløpet, slik at borettslaget ikke påføres økonomisk tap.

Svar på punkt 2: Styret viser til vedtektenes § 6-1 (2): «Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.»

Styret er usikker på hva som konkret siktes til i anmodningen, men kan bekrefte at det i årsregnskapet ikke er identifisert vesentlige kostnader som gjelder enkeltandelseiere og som er feilaktig belastet fellesskapet. I et borettslag fordeles felleskostnadene mellom alle andelseiere. Enkelte kostnader kan være mer direkte knyttet til deler av bygningsmassen, men anses likevel som en del av fellesskapet. Eksempelvis bidrar blokkene til drift og vedlikehold av rekkehusene, mens rekkehusene bidrar til fellesskapet selv om de ikke har behov for tjenester som trappevask eller heis.

Styret vurderer at dagens fordeling er i samsvar med vedtektene og med prinsippet om fellesskap som borettslaget bygger på.

Svar på punkt 3:

Styret praktiserer husordensreglene likt for alle andelseiere. Styremedlemmer er underlagt de samme reglene som øvrige beboere, og eventuelle brudd behandles på samme måte

Svar på punkt 4:

Flertallet i styret har lagt vekt på å sikre gatetunet raskt for å ivareta myke trafikanter.

Ved styremøtene 06.05.2024 og 13.05.2024 ble saken «Hastesak – sette opp bom» behandlet. 5 av 6 styremedlemmer stemte for å etablere en åpen bom, bekostet av utbygger, som en midlertidig løsning. Valget om å ikke gå direkte til en låsbar bom var begrunnet i risiko for økt merarbeid for et allerede overbelastet styre, manglende rutiner for drift, samt usikkerhet knyttet til gjennomgang mellom Tidemannsparken.

Saken har senere vært oppe ved styremøtene 01., 08. og 24. april 2025. Flertallet ønsket allerede da å etablere en låsbar bom.

Styret har utredet flere ulike løsninger, også i samarbeid med Tidemannsjordet. Styret fremmer derfor forslaget om en låsbar bom, som styret mener er det beste, rimeligste og mest effektive (se sak 9 “Sikkerhetstiltak mot gjennomkjøring i felles bakgård”).

Styrets flertall fastholder at det var viktig å etablere en rask løsning for gatetunet, i påvente av en mer permanent løsning med plan for drift.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Jeg ber om at styret redegjør skriftlig for disse punktene i forkant av generalforsamlingen, slik at andelseierne kan sette seg inn i saken og stille informerte spørsmål.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Redgjørelse er mottatt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **40**
Antall stemmer for vedtak 2: **41**
Antall blanke stemmer: **11**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/09125-5	Kristin Agnethe Nymo Malvik	19.01.2026

Adresse: Gladengveien 12-14
Eiendom: 129/32
Ansvarlig søker: Sweco Architects AS
Tiltakshaver: GLADENGVEIEN UTVIKLING AS

Ferdigattest – Gladengveien 12 A-N - 14 A-C - Stålverkskroken 40 - 42

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av to boligblokker og rekkehus med underjordisk garasjeanlegg, mottatt 13.01.2026

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og eller kart som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 13.01.2026

Sluttrapport for forurenset grunn ble godkjent 18.06.2025.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Vennlig hilsen

Kristin Agnethe Nymo Malvik
saksbehandler
enhet byggesaker indre by øst

Aleksander Stein Engvoll
seksjonsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Plan U1. etasje
Plan U1 mesanin
Gjennomføringsplan
202015041_1_78_Fasade_vest_-_Bygg_14
202015041_1_79_Fasade_vest_og_snitt_-_Bygg_14
202015041_1_82_Fasade_øst_-_Bygg_14
202015041_1_83_Fasade_øst_-_Rekkehus
202015041_54_7_Plan_7__etasje_-_Bygg_14
202015041_87_4_Plan_1__etasje_bygg_12_og_14
202015041_93_6_Takplan_-_Bygg_12__14_og_rekkehus
202015041_93_7_Fasade_øst__Gladengveien__bygg_12_og_14
202015041_93_8_Fasade_sør__Stålverkskroken__bygg_12
202015041_93_9_Fasade_vest__bygg_12
202015041_93_10_Fasade_øst__bygg_12
202015041_93_11_Fasade_nord__bygg_12
202015041_119_4_Situasjonsplan
202015041_119_5_Landskapsplan
202015041_1_43_Brannbiloppstilling
202015041_1_48_Plan_1_etasje_-_Bygg_14
202015041_1_49_Plan_1-2_etasje_-_Bygg_12_-_A_og_B

202015041_1_50_Plan_1-3_etasje_-_Rekkehus
202015041_1_51_Plan_1-4_etasje_-_Bygg_12_-_C_og_D
202015041_1_52_Plan_2_etasje_-_Bygg_12_og_14
202015041_1_53_Plan_2_etasje_-_Bygg_14
202015041_1_54_Plan_3-4_etasje_-_Bygg_12_og_14
202015041_1_55_Plan_3-5_etasje_-_Bygg_12_-_A_og_B
202015041_1_56_Plan_3-5_etasje_-_Bygg_14
202015041_1_57_Plan_5_etasje_-_Bygg_12_og_14
202015041_1_58_Plan_5_etasje_-_Bygg_12_og_14_2
202015041_1_59_Plan_5-6_etasje_-_Bygg_12_-_C_og_D
202015041_1_60_Plan_6_etasje_-_Bygg_12_-_A_og_B
202015041_1_61_Plan_6_etasje_-_Bygg_12_og_14
202015041_1_62_Plan_6_etasje_-_Bygg_14
202015041_1_64_Langsnitt_AA_og_BB
202015041_1_65_Tverrsnitt_CC_DD_EE_og_FF
202015041_1_66_Snitt_AA_og_BB
202015041_1_67_Snitt_CC_og_DD
202015041_1_68_Fasade_nord_-_Bygg_12_og_rekkehus
202015041_1_70_Fasade_nord_-_Bygg_14
202015041_1_72_Fasade_sør_-_Bygg_14
202015041_1_73_Fasade_sør_og_snitt_-_Bygg_12_og_rekkehus
202015041_1_74_Fasade_sør_og_snitt_-_Bygg_14
202015041_1_76_Fasade_vest_-_Bygg_12_og_rekkehus

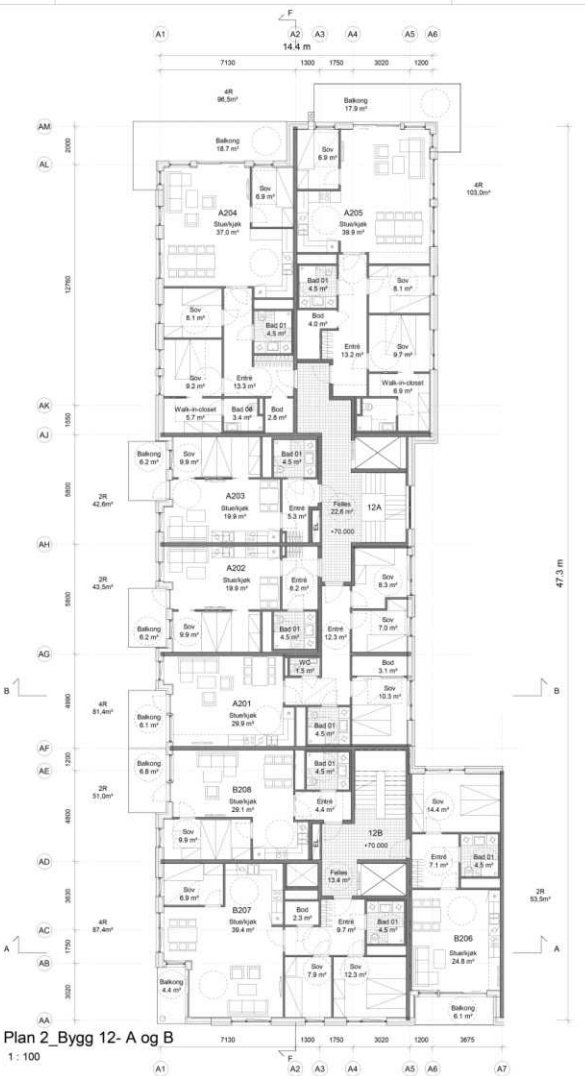
Mottakere:
Sweco Architects AS, Luke James

Kopi til:
GLADENGVEIEN UTVIKLING AS, Sigurd Ødegård



1 Plan 1_Bygg 12 - Aog B

1 : 100



2 Plan 2_Bygg 12- A og B

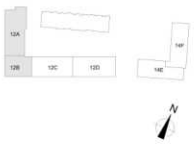
1 : 100

REV:	DATO	BESKRIVELSE	SIGN: KNTR

TEGN.NR.: E-08 REV.:

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
ENSJØBYEN IJ
Prosjektadresse
GNR: xxx BNR: xxx

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
Ferd AS
Strandveien 50
1366 Lysaker
Tlf: 67108000
E-MAIL: ase@ferd.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitektur AS, Sagveien 22 C, B, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

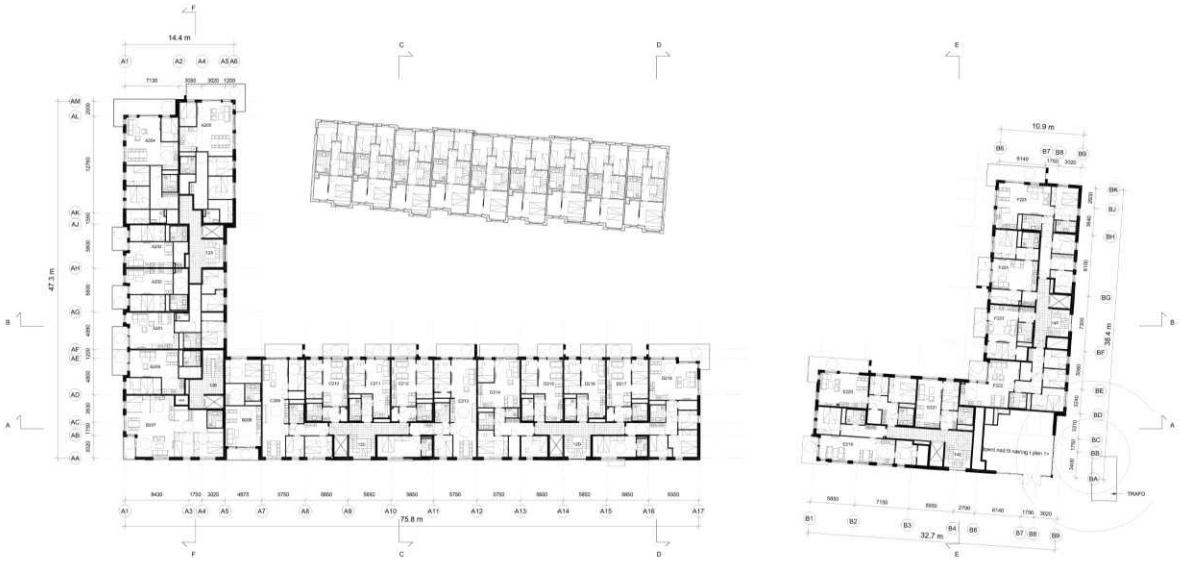
TEGNINGSSTATUS: RAMMESØKNAD FORMAT: A1

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Plan 1-2 - Bygg 12 - A pg B

PROSJ.NR.:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
2483	16.09.2020	TH / BSK	As indicated

TEGN.NR.: E-08 REV.:

FILARKIV: C:\Users\marte\Documents\2483 ENSJØBYEN IJ_ny_marteTZUTX.rvt



1 Plan 02_Bygg 12 og 14
1 : 200

REV. DATO BESKRIVELSE SIGN. ANTR.

TEGNR.
E-02
REV.

PROSJEKTADRESSE
ENSJØBYEN IJ
Prosjektadresse
GNR: xxx BNR: xxx

LOKALISERINGSPLAN

BYGGHERRE
Ferd AS
Stenkrossen 10
1395 LIER
Tlf: 977 98 800
E-MAIL: xxx@xxx.no

ARCASA arkitekter as
Nydalsveien 28, Vognhallen 2 (1. E), 0484 Oslo
+47 22 71 70 70 | arcasa@arcasa.no | www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS
RAMMESØKNAD
FORMAT
A1

TEGNINGSINNHOLD/TITTEL
Plan 2, bygg 12 og 14

PROSJ.NR.	DATO	TEGN.KONTR.	SKALA
2483	16.09.2020	MN / BSK	As indicated

TEGNNR.
E-02
REV.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 04.06.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534275
Deres ref: 9260416

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 129, BNR. 34.

Vi viser til bestilling av 03.06.2026 for eiendom gnr. 129, bnr. 34.

GNR. 129 BNR. 34

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.06.1942.

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

6342 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

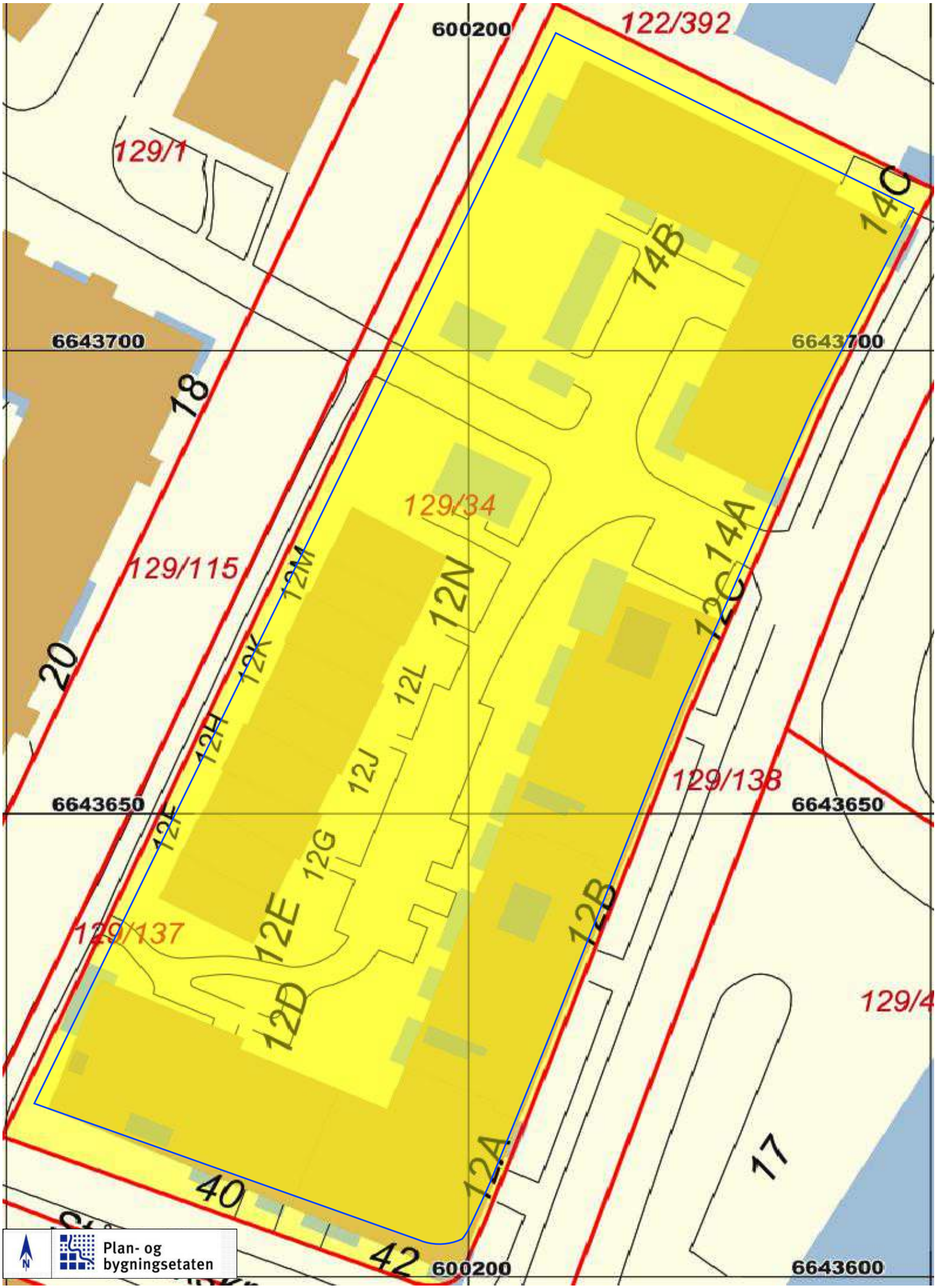
Kristin Tveit
Seksjonsleder

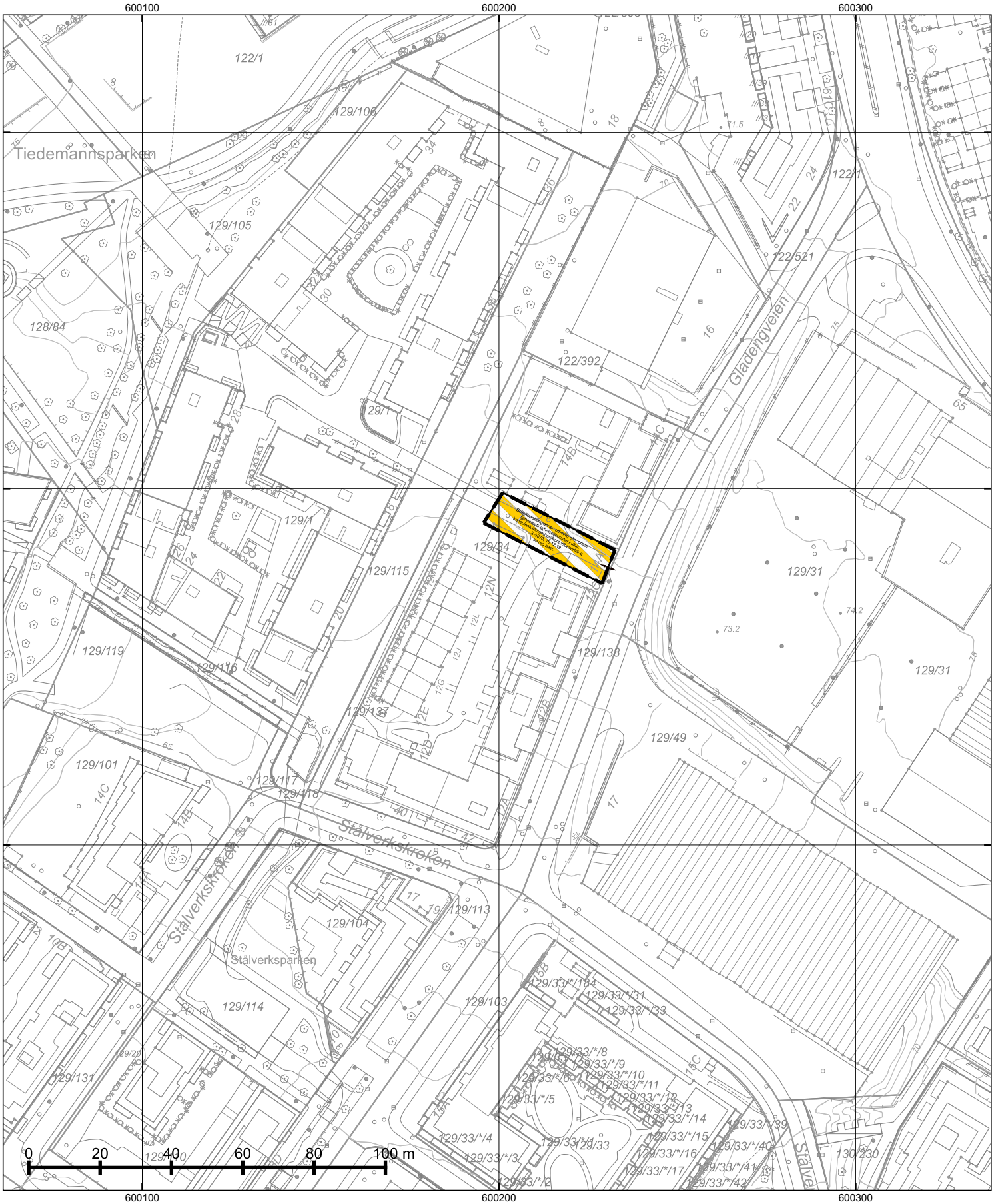
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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


600200
122/392
129/1
14C
14B
6643700
6643700
18
129/34
129/115
14A
12N
12M
12K
12H
12L
12J
20
6643650
6643650
129/138
12F
12G
12E
129/137
12D
12B
12A
129/4
17
40
42
600200
6643600
Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

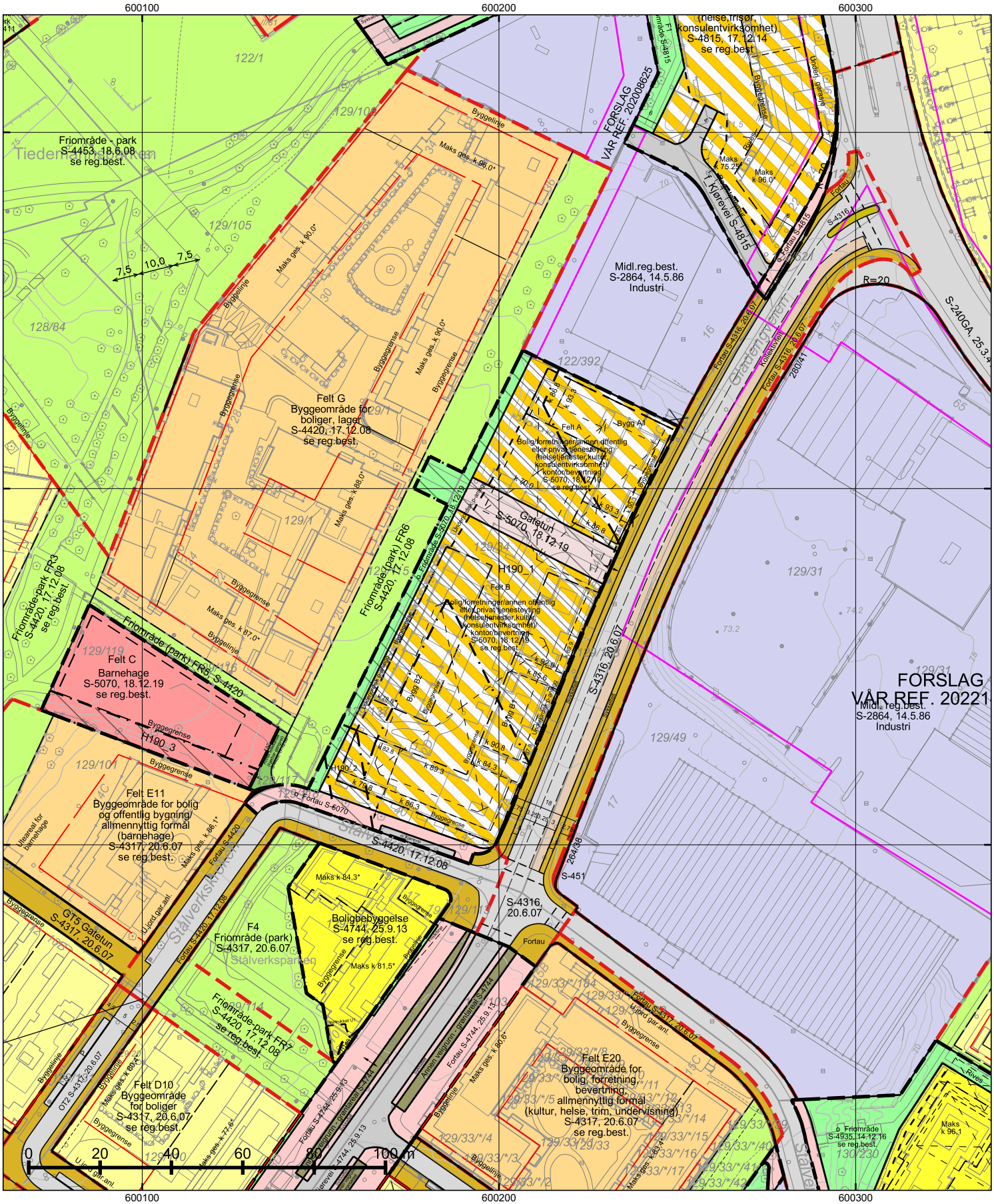
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 158973/ 86534275
Deres ref.:
Adresse: Gladengveien 12
Kommentar:
Gnr/Bnr: 129/34

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

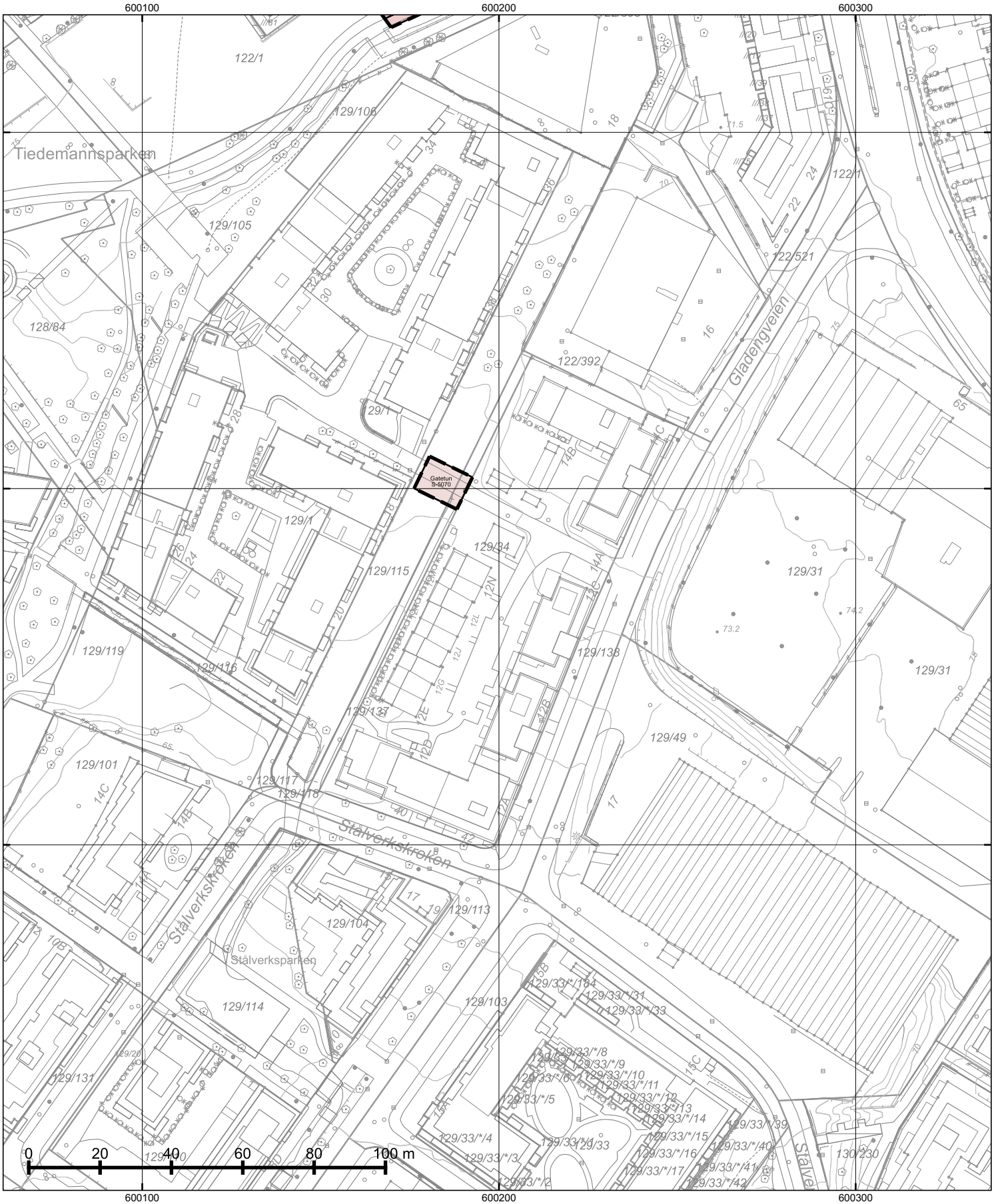
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 158973/ 86534275
Adresse: Gladengveien 12
Gnr/Bnr: 129/34
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

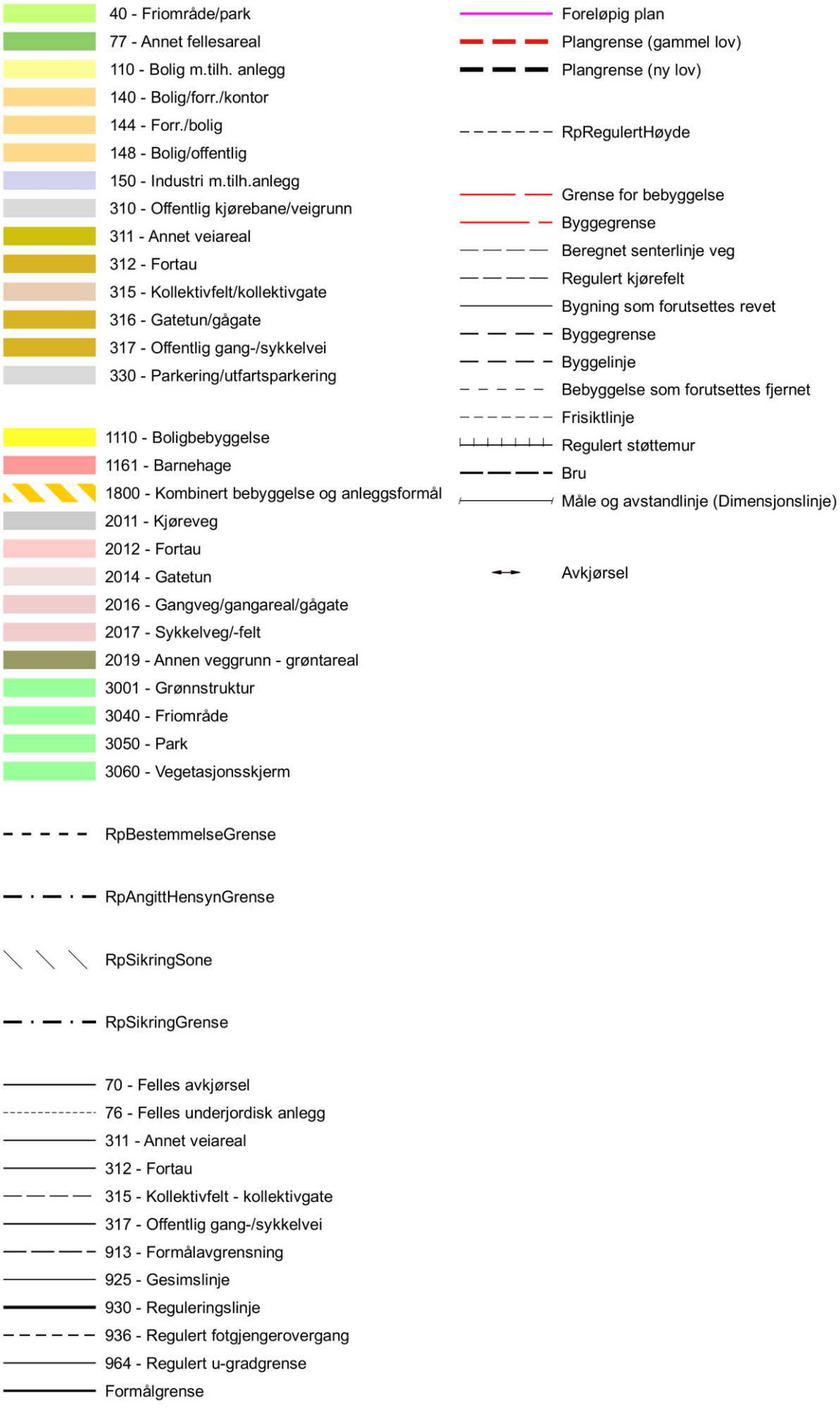
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

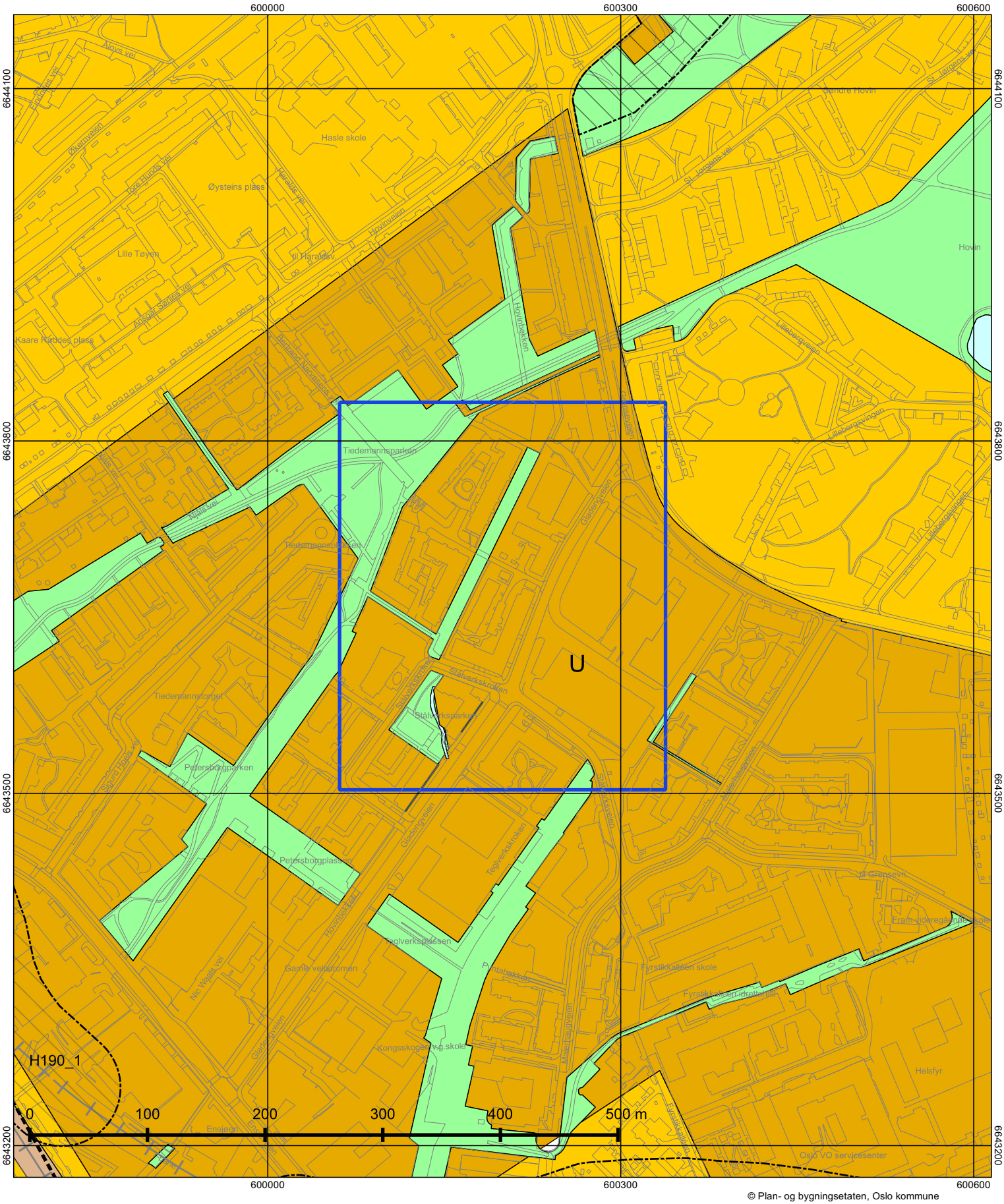
PlottID/Best.nr: 158973/ 86534275
Deres ref.:
Adresse: Gladengveien 12
Kommentar:
Gnr/Bnr: 129/34

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)




600000
600300
600600
6644100
6643800
6643500
6643200
U
H190_1
0
100
200
300
400
500 m
Tiedemannsparken
Tiedemannsplassen
Tiedemannstorget
Ståleverkstorget
Ståleverksparken
Petersborgparken
Petersborgplassen
Hasle skole
Øysteins plass
Lille Tøyen
Kaare Rødtes plass
Hovin
Hovinbekken
Hovinveien
Gladengveien
Tegleverksveien
Teglverksplassen
Gamle veiavdelingen
Kongsskogen videregående skole
Fyrstikkalleen skole
Fyrstikkalleen idrettshall
Helsfyr
Oslo VO servicesenter
Ensjøveien
Nic Wallis vei
Sørumhagen
Ståleverksveien
Tegleverksveien
Gladengveien
Hovinveien
Hovinbekken
Lilleborgveien
Lilleborgvingen
St. Olavs vei
Aloys vei
Kaare Rødtes vei
Arnljot Gellines vei
Harald Hårfagres vei
Til Haraldsv.
Nylandsveien
Ryttergata
Ryttergata
Ryttergata

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-5070

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Gladengveien 12-14

Vedtaksdato: 18.12.2019

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201708971

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

S-5070 egengodkjent 18/12-19

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Gladengveien 12-14

Reguleringsbestemmelser
Kartnummer OIB-201708971, datert 30.08.2018 og revidert 13.05.2019
Gnr/Bnr: 129/32, 129/34 og del av 129/119

Planens hensikt

Formålet med planen er å følge opp planleggingsprogrammet for Ensjø vedtatt 2004 med en transformasjon av planområdet fra næring til boliger.

Intensjonen med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er å legge til rette for boligbebyggelse, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, samt tilhørende infrastruktur og hensynssoner.

Det tilrettelegges for et gatetun (SGT) som sikrer en tverrforbindelse gjennom planområdet i tråd med VPOR for Ensjø vedtatt 2007. Gatetunet skal være tilgjengelig for allmennheten. Planen inkluderer en utvidelse av det tidligere regulerte Vestre Bekkedrag (o_GF) og en oppgradering av det eksisterende felt regulert til barnehage i S-4420.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.2 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes tilstrekkelig areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes overflatebasert innenfor planområdet og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tilliggende arealer.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og hvor valg av løsning er begrunnet.

Valgt løsning skal forelegges overvannsmyndighet for uttalelse før tillatelse til tiltak. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsning være godkjent av vann- og avløpsetaten før det gis tillatelse til tiltak.

Overvannsløsning for hvert enkelt byggefelt skal være opparbeidet før tillatelse til bruk gis. I anleggsfasen tillates ikke ført urenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

Bestemmelser til arealformål

2 Kombinerte hovedformål (pbl. § 12-5)

2.1 Fellesbestemmelser for bolig/ forretninger/ offentlig eller privat tjenesteyting - annen offentlig eller privat tjenesteyting (helsetjenester, kultur, konsulentvirksomhet)/kontor/bevertning, Felt A og B, og Gatetun

2.1.1 Utomhusplan og takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes en utomhusplan og takplan for den ubebygde delen av tomten og felles uteoppholdsarealer. Utomhusplanen og takplan skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

Utomhusplanen skal være i målestokk 1: 200. Planen skal vise opparbeiding av utearealet for boliger og gatetunet med beplantning, belysning, oppholdsarealer, faste utemøbler, lekearealer, sykkelparkering, regnbed, oppsamlingsenheter for avfall, kjørevei og interne gangveier, biloppstillingsplasser og atkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy. Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng, eventuelt støttemurer og universell utforming. Planen skal vise eventuelle støyreduserende tiltak på terreng og håndtering av overvann på egen grunn.

Takplan for felles uteoppholdsarealer på tak skal være i målestokk 1: 100. Planen skal vise opparbeiding av felles utearealet for boliger på tak med beplantning, belysning, oppholdsarealer og faste utemøbler. Planen skal vise eventuelle støyreduserende tiltak og tiltak for håndtering av overvann.

2.1.2 Avkjørsel
Avkjørsel er vist med pil på plankartet.

2.1.3 Fjernvarme
Tiltak 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.

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

3.1 Bestemmelse for bolig/ forretning/ offentlig eller privat tjenesteyting - annen offentlig eller privat tjenesteyting (helsetjenester, kultur, konsulentvirksomhet)/kontor/bevertning, Felt A og B.

3.1.1 Utnyttelse
Totalt tillatt bruksareal (BRA) for bebyggelse innenfor planområdet skal ikke overstige BRA= 13.200 m^2. Parkering, bodareal og tekniske rom som ligger under terreng skal ikke regnes med i BRA. Bruksareal for tenkt plan skal ikke medregnes i BRA.

Det skal avsettes inntil 500 m^2 BRA til forretning/offentlig eller privat tjenesteyting (annen offentlig eller privat tjenesteyting (helsetjenester o.l., kultur, konsulentvirksomhet))/bevertning/kontor. Forretningsenheter skal variere i størrelse. En forretningsenhet tillates opptil maksimal størrelse 350 m^2 BRA.

Forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, bevertning og kontor skal etableres på hjørnet av bygg A1 og B1 og kun i 1. etasje.

3.1.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og maksimale regulerte høyder som vist på plankartet.

Det tillates oppført støttemur inntil 1,0 meters høyde, trapper, ramper, avfallsbeholdere, nettstasjon og eventuell støyskjerm utenfor byggegrensene. Eventuelle støttemurer skal utføres i naturstein.

Bygg A1 og B1
Innenfor de øverste 3,5 meterne tillates kun takoppbygg for heis, trapp og tekniske anlegg. Hvert takoppbygg for heis og trapp tillates inntil 35 m^2 BRA. Tekniske rom og installasjoner kan utgjøre inntil 20 % av underliggende takflate.

Bygg B2
Det tillates ikke andre bygningskonstruksjoner enn pipe over angitte kotehøyder på plankartet.

3.1.3 Utforming av bebyggelsen

Bygg A1 og B1
Det skal legges vekt på god kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk. Overflater, materialvalg, belysning, byromsmøbler, utstyr, og grønnstruktur skal utformes med god arkitektonisk kvalitet.

Bygningsmassen skal ved fasadeoppdeling, materialvalg og sprang i horisontal- og vertikalretning bidra til å dele opp store volumer og gi variasjon i lange fasadeløp.

Balkonger kan gå ut over byggegrense/formålsgrense inntil 2 meter fra fasadelivet. Balkonger langs Gladengveien kan kun gå ut over byggegrense/formålsgrense inntil 1.6 meter og må ligge minimum 4.5 meter over gateplan. Balkonger kan ikke gå ut over Vestre bekkedrag (o_GF).

Bebyggelsen skal ha flate tak med mulighet for takterrasser. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Konstruksjoner på tak skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Rekkverk for takterrasser til boliger skal plasseres ved ytterveggens innerflate. På takterrassene kan det oppføres pergola samt møblering og nødvendige støyskjermingstiltak. Leiligheter i 6. etasje mot Gladengveien og Stålverkskroken skal være inntrukket minimum 3 meter fra veggliv.

Boligene skal ha innganger adskilt fra innganger til øvrige arealformål. Fasader i næringsarealer ut mot Gladengveien skal utformes med stor andel glass, slik at virksomheten innenfor henvender seg ut mot og er synlig fra Gladengveien og Stålverkskroken. Hver forretningsenhet skal ha inngang fra, og være henvendt mot gater og byrom.

Bygg B2

Bygg B2, som ligger langs Vestre bekkedrag, skal utformes som rekkehusbebyggelse. Materialvalg skal ha lang levetid og oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet, fortrinnsvis heltrefasade. Bygg B2 kan være maksimalt 3.5 etasjer.

Bygningsmassen skal med inntrekning av deler av fasaden, inntrukne balkonger eller takterrasse bidra til å dele opp bygningsvolumet. Balkonger kan ikke gå ut over Vestre bekkedrag (o_GF).

Overgang mellom private utearealer og friområde skal utformes med en tydelig visuell markering eller fysisk adskillelse.

3.1.4 Krav til uteoppholdsareal, felles for felt A og B

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) for boliger skal utgjøre minimum 20 % av boligenes samlede m^2 BRA. Minimum 60 % av MFUA skal vær på terreng eller dekke over garasjeanlegg. 40 % av MFUA skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer skal være mellom kl. 15.00 og 20.00.

Utearealer skal opparbeides parkmessig med møblering, lek, beplantning og belysning med høy visuell kvalitet. På minst 20 % av MFUA på terreng eller dekke over garasjeanlegg skal det være minimum 80 cm jorddybde.

Det skal legges vekt på multifunksjonelle løsninger, som gir mulighet for flere aktiviteter og ulike aldersgruppers bruk. De ulike funksjoner skal orienteres best mulig i forhold til sol, støy, forurensning og klimatiske forhold.

Det skal etableres felles takterrasser kun på bygg A1 og B1. Felles takterrasser medregnes i uteoppholdsarealet. Felles takterrasse skal være tilgjengelig for alle beboerne på eiendommen, og ha direkte utgang fra heis. Det skal være tilgang til vann på takflaten. Den felles takterrassen skal utformes med inndeling i og møblering av ulike oppholdssoner. Minst 20 % av felles takterrasser skal utformes med minimum 40 cm jorddybde.

På takterrasser og balkonger med støynivåer over anbefalte grenser tillates det lydtett rekkverk på inntil 1,7 m for å oppnå tilfredsstillende støyskjerming.

Uteoppholdsarealene innenfor hvert felt skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

3.1.5 Leilighetsfordeling

Leilighetsfordelingen skal på søknadstidspunktet tilfredsstille den til enhver tids gjeldende leilighetsnorm for Oslo kommune, indre by.

Kategori 1: maks 35 % leiligheter med 35- 50 m^2 BRA

Kategori 2: minst 40 % leiligheter med over 80 m^2 BRA hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m^2 BRA integrert.

Det tillates ikke boenheter under 35 m^2.

Ensidig orienterte leiligheter mot nord og nordøst tillates ikke.

3.1.6 Parkering

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

Bil:
Fra 0,4 plasser til 0,8 plasser per 100 m^2 BRA bolig
Fra 5,4 til 9 plasser per 1000 m^2 BRA forretning.
Fra 1,2 til 4,2 plasser per 1000 m^2 BRA kontor

Bilparkering ved felt A og B skal anordnes i garasjeanlegg under bakken som vist med bestemmelsesgrense i plankartet.

Minimum 5 % av plassene skal være utformet for, og kunne reserveres for, bevegelseshemmede. Minimum 20 % av bilparkeringsplassene skal ha ladepunkt for el-bil, med senere mulighet for tilretteleggelse for samtlige parkeringsplasser.

Sykkel:
3 plasser per 100 m^2 BRA bolig
Fra 18 plasser per 1000 m^2 BRA forretning
Fra 21 plasser per 1000 m^2 BRA kontor

Det skal avsettes arealer til service for sykkel, i form av vask/reparasjon og oppbevaring av ekstrautstyr.

Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig, med gode forbindelser til sykkelveinettet/sykkeltilrettelagte gater. Minimum 5 % av sykkelparkeringsplasser skal ha ladepunkt, og minimum 10 % av plassene skal være dimensjonert for transport- eller familiesykler, dvs. minst 1 meter i bredden og 2,5 meter i lengden. Minimum 50 % av utendørsplassene skal ha overbygg. Om parkering er beregnet til langtidsparkering skal den være tyverisikker/avlåst.

Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde.

3.1.7 Støy
Det tillates bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i gul og rød støysone.

Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom skal ha minst ett vindu mot stille side, dvs. nedre grenseverdi for gul støysone.

Stille side kan oppnås gjennom tiltak på fasade, for eks, med bruk av innglassing av balkonger/ dobbelfasadekonstruksjon, tettfelt på balkonger eller annen teknisk løsning for støyskjerming for å oppnå krav til støynivå under anbefalt grense, iht. tabell 3 i T-1442/16.

Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side skal ha balansert mekanisk ventilasjon. Friluftsinntak skal plasseres lengst mulig vekk fra Gladengveien og høyest mulig over bakkenivå.

Det skal tilbys bruksmessig egnede private eller felles uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalte grense, iht. tabell 3 i T-1442/16 eller senere retningslinje som erstatter denne.

3.1.8 Nettstasjon
Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense med 5m byggegrense rundt. Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser, og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

3.1.9 Vertikalnivå 1
Det tillates kun kjøreareal, parkering, boder, og tekniske rom. Garasjeetasje med konstruksjon skal ha minst 1,2 meter overdekning for gatetunet på vertikalnivå 2.

3.2 Bestemmelser for barnehage, felt C

3.2.1 Utnyttelse

Hovedformål utgjør barnehage. Tillatt bruksareal (BRA) for bebyggelse innenfor planområdet skal ikke overstige 1.100 m^2, og skal ha minimum 4,7 m^2 netto leke- og oppholdsareal innendørs pr. barn.

3.2.2 Krav til uteoppholdsareal

Uteareal for barnehage opparbeides innenfor felt C. Minste uteoppholdsarealer (MUA) per barn skal være 14,4 m^2. Areal smalere enn 10 meter og med stigningsforhold brattere enn 1:3 regnes ikke med i MUA. Overbygd uteoppholdsareal med minst 3 meter frihøyde medtas i beregningen av MUA.

Det skal tilrettelegges for at bygningens takflate skal anvendes som utendørs lekeareal for barnehagen i felt C.

Barnehagens uteareal skal utformes med varierte overflater i naturlige materialer og tilrettelegges for flerbruk, bevegelse og allsidig lek, både i større grupper, på tomannshånd og individuelt.

Minst 40 % av barnehagens uteareal må være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, mellom kl. 09.00 og 15.00. Pergola, overbygd areal eller lignende skal benyttes for å sikre at maksimum 80 % av barnehagens uteareal har sol 1. mai mellom kl. 11.00-14.00.

Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

3.2.3 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og maksimale regulerte høyder som vist på plankart. Det tillates oppført støttemur inntil 1,0 meters høyde, trapper, ramper, avfallsbeholdere og sykkelparkering utenfor byggegrensene. Eventuelle støttemurer skal utføres i naturstein.

Innenfor de øverste 3,5 meterne tillates kun takoppbygg for heis, trapp og tekniske anlegg, samt nødvendig skjerming for lekbare areal på tak.

3.2.4 Parkering

Det skal avsettes areal til minimum 1 HC-parkering til barnehagen.

Det skal avsettes minimum 3 sykkelparkeringsplasser per 100 m^2 BRA. Parkeringsplasser beregnet til langtidsparkering skal ha overbygg og være tyverisikker/avlåst.

3.2.5 Støy

Barnehagen skal ha minst en fasade som vender mot stille side og uteoppholdsarealer med soner med støynivå under anbefalt grense i henhold til tabell 3 i T-1442/16. Utearealene skal planlegges slik at aktiviteter som tåler støy skal plasseres i de støyutsatte sonene, mens aktiviteter som krever ro skal plasseres i soner med tilfredsstillende støyforhold.

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

4.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg kjørevei, fortau og gatetun

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge byggeplan i målestokk 1:200 for opparbeidelse av de offentlige arealene innenfor planområdet.

Byggeplan for offentlig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal godkjennes av Bymiljøetaten og sendes inn ved søknad om igangsettingstillatelse.

4.2 Kjørevei

Kjørevei skal være offentlig. Ved gateparkering tillattes det maksimum 4 parkeringsplasser samt mulighet for varelevering.

4.3 Fortau

Fortau skal være offentlig. Fortauet skal opparbeides med tilsvarende bredde og materiale som eksisterende fortau som grenser til Stålverkskroken.

4.4 Gatetun

4.4.1 Vertikalnivå 2

Gatetun mellom felt A og B opparbeides som vist i plankart.

Gatetunet skal utformes for aktivitet og opphold, gang- og sykkelforbindelse, adkomst og oppstillingsplass for renovasjonsbiler og utrykningskjøretøy, flyttebiler og sykkelparkering. Det tillattes ikke adkomst for privatbiler.

Utformingen av gatetunet skal vise en tydelig avgrensning mellom felles og private uteoppholdsarealer, samt mellom kjørbart og ikke kjørbart areal, f.eks. med avgrensende innslag av grønn beplantning, ulik farge og dimensjoner på belegg, og/eller nivåforskjeller. Deler av gatetunet skal holdes fri for elementer slik at adkomstveier er utformet for at gående og kjørende kan ferdes på en sikkerhetsmessig forsvarlig måte.

Gatetunet skal opparbeides med varierte grønne elementer og møbleringssoner tilrettelagt for opphold. Overflater, belysning og byromsmøbler skal ha høy kvalitet. Gatetunet skal hovedsakelig være belagt med stein/ brostein, betong eller treverk.

Arealet skal være tilgjengelig for allmennheten.

4.4.2 Vertikalnivå 3 – over grunnen

Gatetun vil måtte krysse Vestre bekkedrag (Friområde) i form av en bro. Bredden på broen skal være anslagsvis 4 m. Broen skal dimensjoneres slik at den kan benyttes til gang- og sykkelforbindelse, adkomst for nyttekjøretøy og oppstillingsplass for renovasjonsbiler og utrykningskjøretøy.

Allmennhetens tilgang til arealet skal sikres ved tinglysning.

5 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

5.1 Friområde

Friområde skal være offentlig. Arealet skal opparbeides som del av en grønn forbindelse. Forbindelsen skal utformes med mulighet for gang- og sykkeltrafikk. Ved søknad om tiltak skal det gjøres rede for flomsikring.

6 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

6.1 H190_1 – Restriksjoner for anlegg i grunnen

Innenfor hensynssone H190_1 tillattes det ikke sprengningsarbeid eller peling uten tillatelse fra Vann- og avløpsetaten før tillatelse til tiltak. Fundamentering av konstruksjoner i hensynssonen kan bare utføres etter dokumentasjon som bekrefter at avløpstunellen (VEAS-kulvert) ikke får skader eller seinskade som følge av reguleringsplanen. Alle tekniske løsningene skal godkjennes av Vann- og avløpsetaten.

6.2 H190_2 – Spillvannsledning

Innenfor hensynssone H190_2 tillattes det ikke sprengningsarbeid eller peling uten tillatelse fra Vann- og avløpsetaten. Fundamentering av konstruksjoner i hensynssonen kan bare utføres etter dokumentasjon som bekrefter at spillvannslending ikke får skader eller senskade som følge av utbygging. Avklaring av alle tekniske løsningene for spillvannsledningen i hensynssonen skal godkjennes av Vann- og avløpsetaten før rammetillatelse gis.

6.3 H190_3 – Spillvannsledning

Innenfor hensynssone H190_3 tillattes det ikke sprengningsarbeid eller peling uten tillatelse fra Vann- og avløpsetaten. Fundamentering av konstruksjoner i hensynssonen kan bare utføres etter dokumentasjon som bekrefter at spillvannslending ikke får skader eller senskade som følge av utbygging. Avklaring av alle tekniske løsningene for spillvannsledningen i hensynssonen skal godkjennes av Vann- og avløpsetaten før rammetillatelse gis.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

7 Bestemmelsesområde for underjordisk parkeringsanlegg

Underjordiske parkeringsarealer skal oppføres innenfor bestemmelsesgrenser for parkeringsanlegg og høyder som vist i plankartet.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

8 Rekkefølgebestemmelser

8.1 Før rammetillatelse

8.1.1 Grunnforhold vurdering

Ved søknad om rammetillatelse for sprengningsarbeider og terrenginngrep i planområdet skal det gjennomføres miljøtekniske og geotekniske grunnundersøkelser. Miljøteknikkrapporten skal fastslå om grunnen er forurenset. Geoteknisk rapport beskriver hvordan lokalstabilitet i

forbindelse med utbyggingen av fundamenteringsløsninger må ivaretas i detaljprosjekteringen.

8.1.2 Miljøoppfølgingsplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan.
Denne skal beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg, og massehåndtering ved evt. funnet grunnforurensing.

8.2 Før igangsettingstillatelse

8.2.1 Friområde Vestre bekkedrag

Før det gis igangsettingstillatelse skal Vestre bekkedrag og sikringstiltak på eksisterende bekkekulvert være sikret opparbeidet.

8.2.2 Gladengveien

Før det gis igangsettingstillatelse skal Gladengveien fra kryss Bertrand Narvesens vei i sør til Grenseveien i nord være sikret opparbeidet.

8.2.3 Dokumentasjonskrav VAV

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal planer for tiltak som berører eksisterende ledningsnett være godkjent av Vann- og avløpsetaten.

8.3 Før brukstillatelse

8.3.1 Gatetun

Før det gis brukstillatelse for bebyggelsen skal Gatetun (SGT) vist i plankart vertikalnivå 2 og 3 være opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan.

8.3.2 Offentlige samferdselsanlegg

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt B skal offentlig fortau og kjørevei i Stålverkskroken være ferdig opparbeidet.

8.3.3 Bygging av barnehage

Før det gis midlertidig brukstillatelse for siste bolig, i siste byggetrinn av boligene, skal det være gitt midlertidig brukstillatelse til barnehagen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 18.12.2019 sak 437. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 10.01.2020.

Kjersti Simonnæs, bem.

Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200411657

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser







Plan- og bygningsetaten

Forord

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

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

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

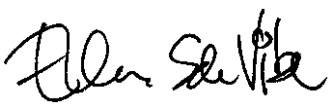
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler,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

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

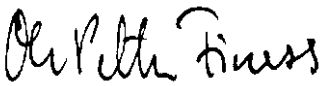
Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

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

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010



Ellen S de Vibe
Etatsdirektør



Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

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

1. Bystyrets vedtak

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

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

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

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

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

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

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

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

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

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

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

2. Planens mål

Hovedmål

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

Delmål

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

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

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

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

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

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

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

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

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

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

§ 2 Hensikt med planen

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

§ 3 Definisjoner i planen

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

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

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

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

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

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

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

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

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

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

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

§ 4 Planens rettsvirkning

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

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

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

R5.1d Inntil torg/møteplass

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

R5.1e Samarbeid og medvirkning

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

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

§ 5.2 Torg/plass

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

R5.2 Retningslinjer for tiltak

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

§ 5.3 Annen overordnet møteplass

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

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

R5.3 Retningslinjer for tiltak

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

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

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

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

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

§ 6 Lokale torg og møteplasser

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

§ 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

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

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

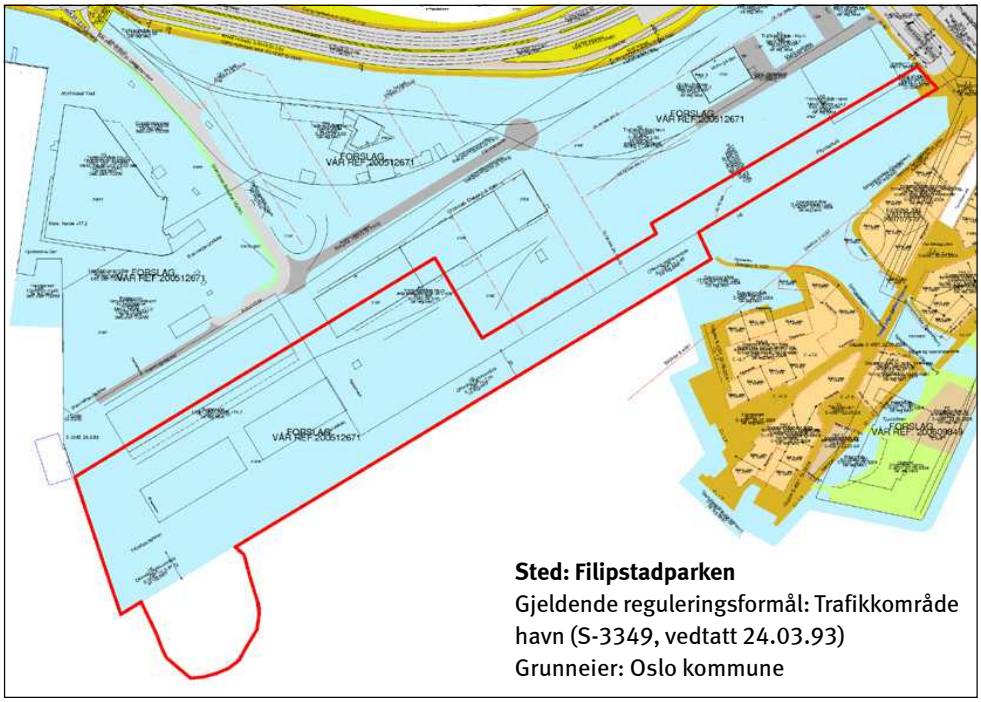
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

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

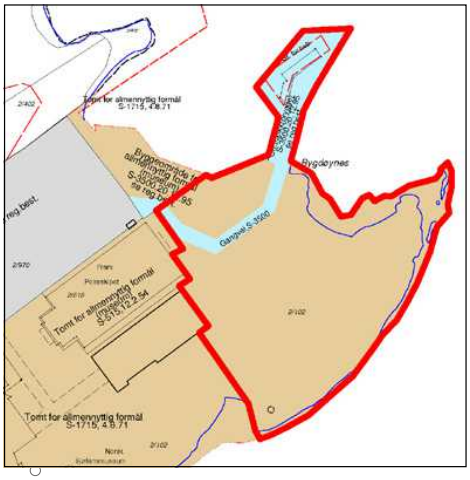
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet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

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

Bydel Frogner

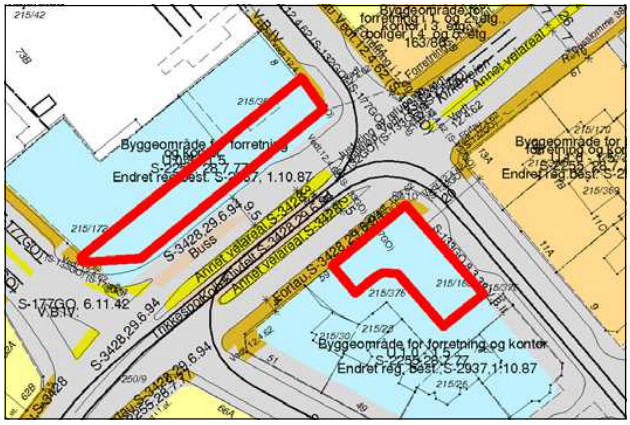


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



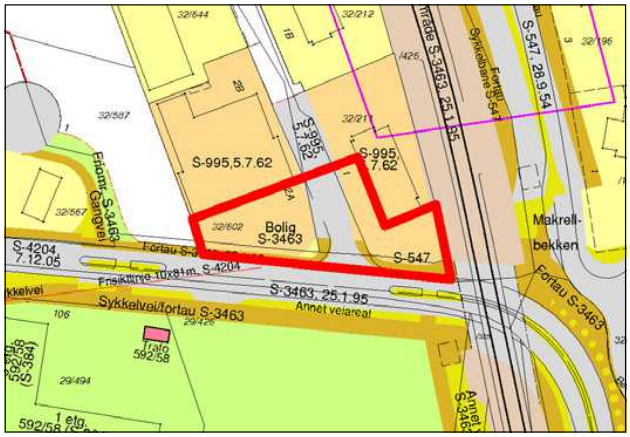
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

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



Bydel Vestre Aker

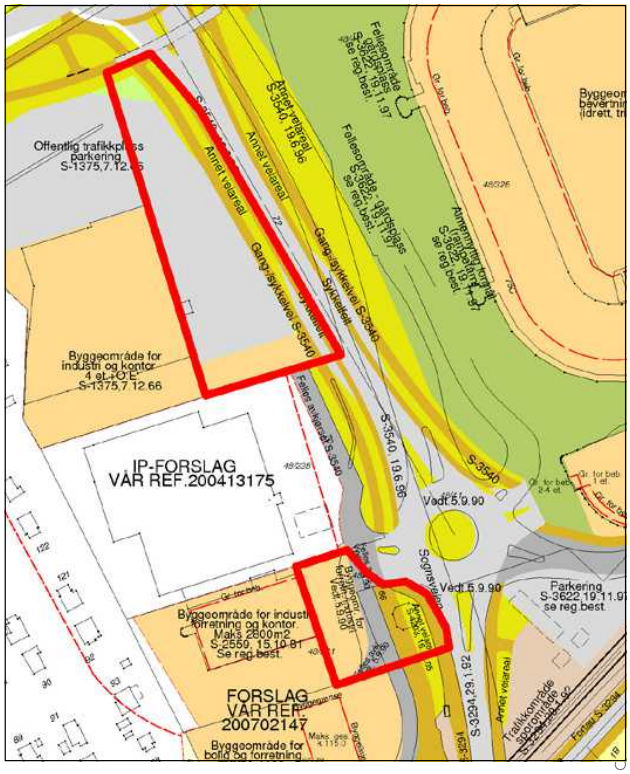
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

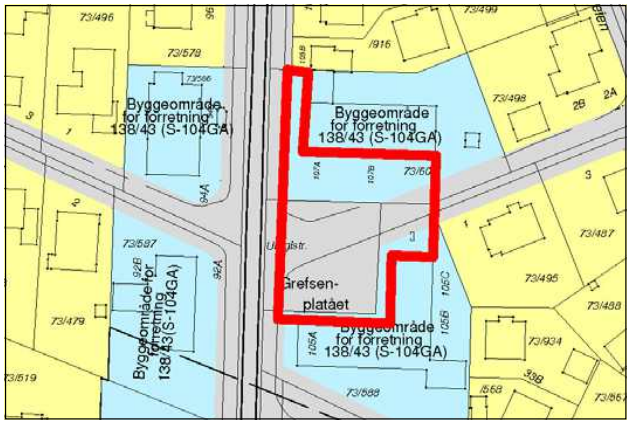


Bydel Nordre Aker

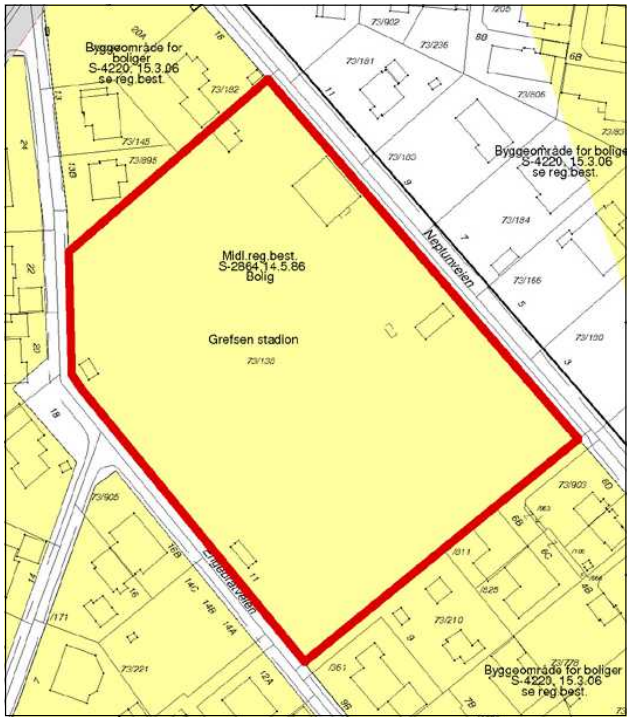
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

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



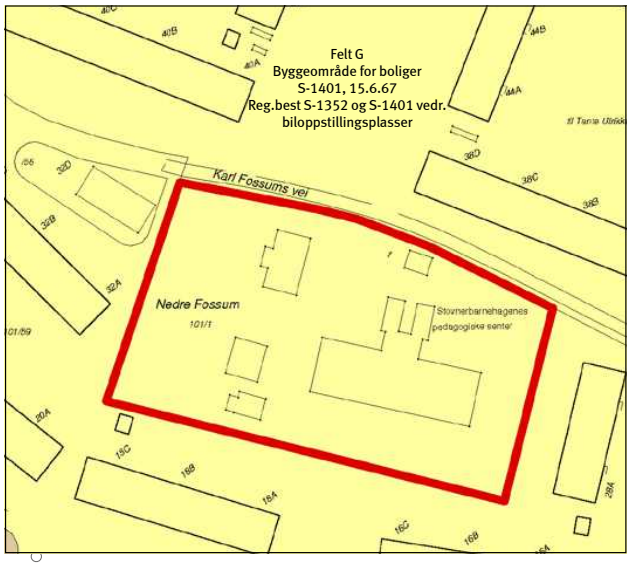


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



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

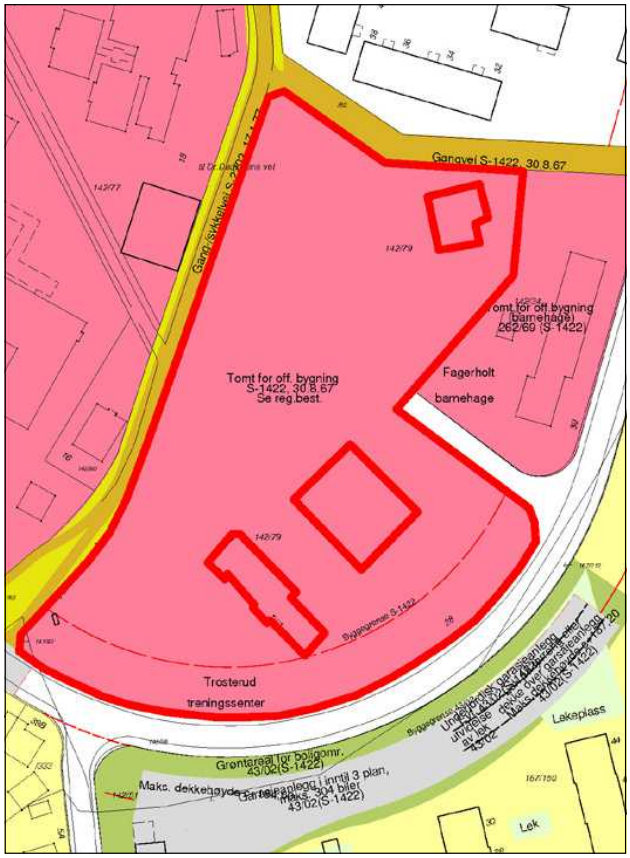
Bydel Stovner



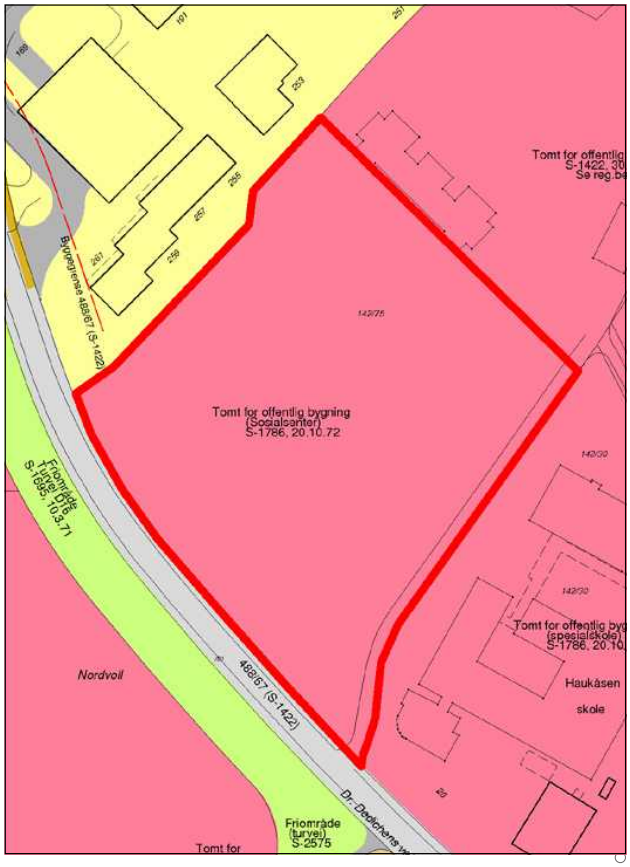
Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

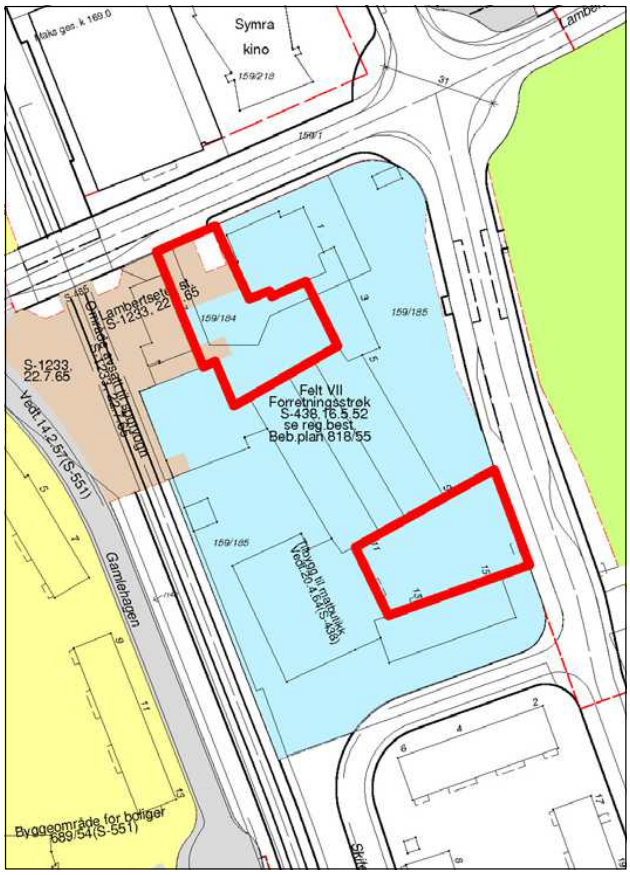
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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

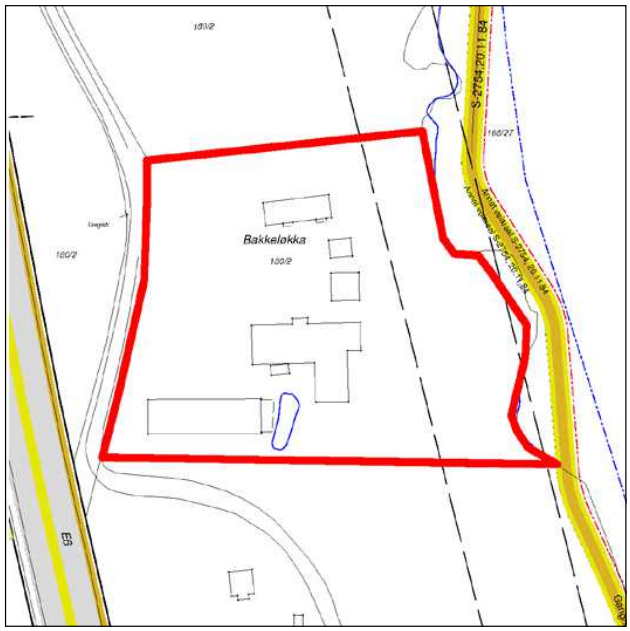


Bydel Nordstrand



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

Bydel Søndre Nordstrand



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

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

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

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

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

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

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

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

Planens innhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

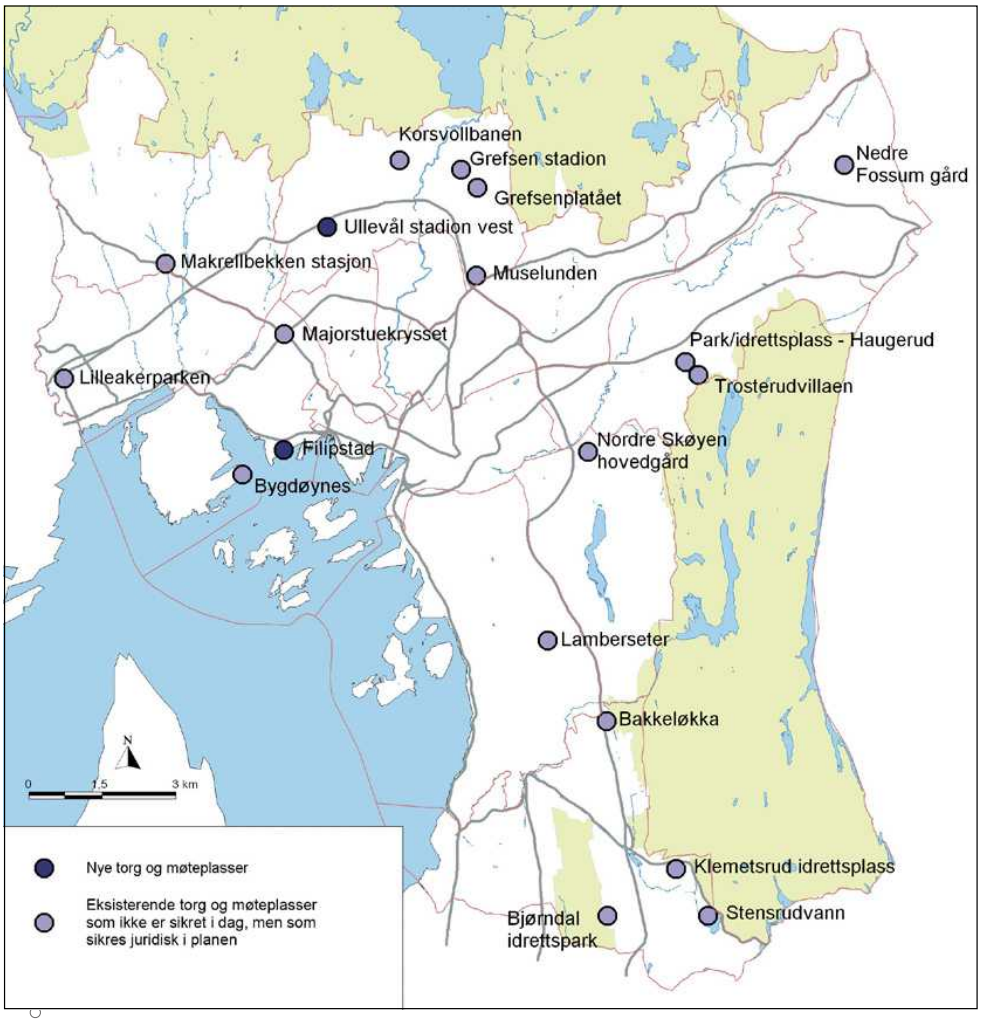
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

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

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

Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

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



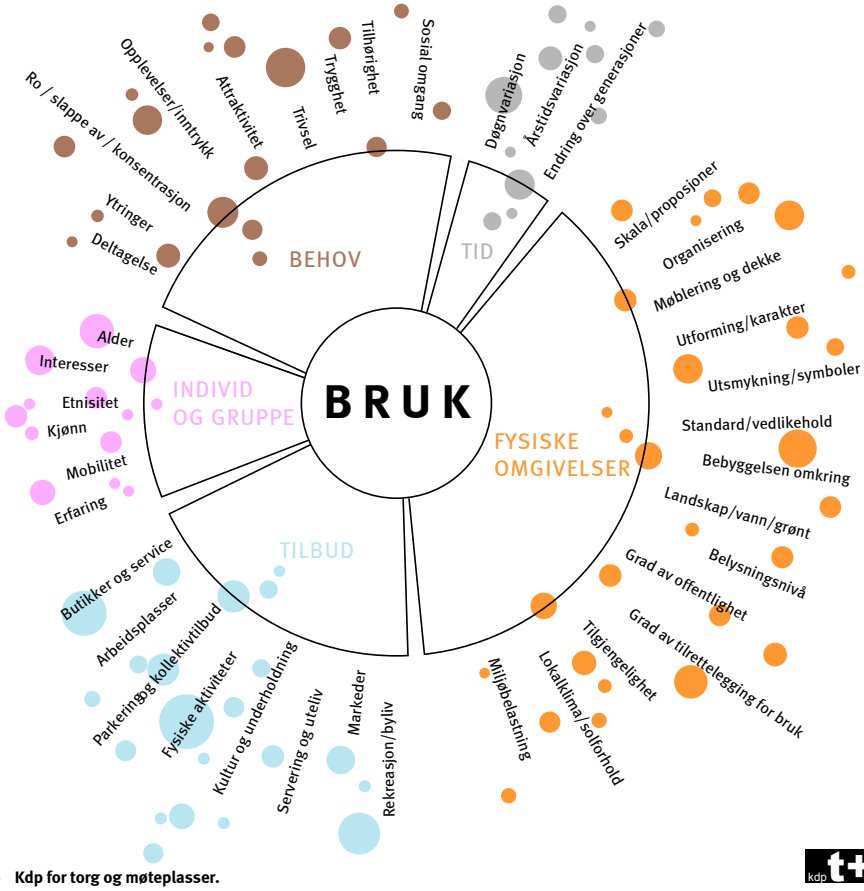
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan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

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

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

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

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



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.

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





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



Møtet med det ukjente

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

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

Ulikhet – en del av byens vesen

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

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

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

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





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

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen

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

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





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



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

Barn, unge og eldre i fokus

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

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

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

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

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

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

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

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

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



6.2 Sosiale utfordringer

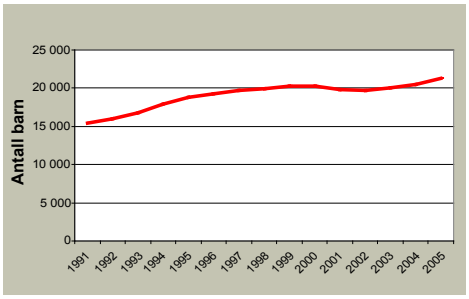
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

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

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

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



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

Nye behov

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

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



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



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

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



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



IDENTITET OG TILHØRIGHET

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

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

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



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

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

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

DEN FLERKULTURELLE BYEN

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



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

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

Rapporten viser blant annet at:

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



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

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



Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

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

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

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

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

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

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

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

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

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen sikrer i stor grad regulerte og uregulerte friarealer fra å bli gjenbygd. Arealmangel legger press på bruken av friområdene og ønsket om å benytte disse til utbygging for offentlige formål. Tilliggende boligbebyggelse, skoler og barnehager vil kunne ha behov for tilgang til disse utearealene. Det er nødvendig å unngå at to viktige samfunnsnyttige tilbud, som eksempelvis barnehager og friområder utvikles på bekostning av hverandre. For å unngå dette må "grå" arealer eller transformasjonsområder sikres til disse formålene.

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

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

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

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





PLANSTRATEGI

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

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

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

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

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

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

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

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

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

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

Å iaktta og være deltagende

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

Trygghetsfølelsen er viktig

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

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

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

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

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

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

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

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

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

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

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

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



Hvorvidt skillet mellom allment tilgjengelige og private arealer er visuelt definerte eller uklare, påvirker oppfattelsen og bruken av byrommene.

PLANSTRATEGI

I bestemmelsene fastlegges at fysisk overdekking og inngjerding av torg og møteplasser ikke tillates, med noen spesifiserte unntak.

Møteplasser skal utformes slik at de fremstår som allment tilgjengelige for ulike brukergrupper og funksjoner.

UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

Kravet til økt tilgjengelighet for alle brukere er i ferd med å bli skjerpet. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven stiller krav til universell utforming for alle nyanlegg fra og med 2009.

Universell tilgjengelighet skal fremme deltagelse i det offentlige uterom for alle og øke handlingsrommet for brukere som på ulike måter har reduserte muligheter til å ta del i aktivitetene i uterommene. Fysisk tilrettelegging og omtanke ved utforming reduserer bevegelses- eller orienteringshindre og øker aksjonsradiusen til den enkelte.

Som oppfølging av planen kan et "benkeprogram" for byen legge tilrette for mer opphold og fysisk aktivitet i uterommene for mange brukere.



Universell utforming, her eksemplifisert ved en myk overgang mellom gate og fortau.

PLANSTRATEGI

Ivaretagelse av universell tilgjengelighet ved utforming av møteplasser sikres gjennom egen bestemmelse.

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

Økende fokus på trygghet

Opplevelsen av utrygghet i byens uterom er økende for mange. Økt oppmerksomhet, blant annet gjennom media, har ført til økt fokus på temaet.

Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

Fysiske tiltak kan fremme opplevelse av trygghet og dette bør tas hensyn til ved tilrettelegging av møteplasser i uterommene.

Eksempler på dette er:
Styring og intensivering av sirkulasjonsstrømmer, som fremmes av varierte tilbud og aktiviteter i tilliggende bebyggelse og uterom. Et visst aktivitetsnivå er særskilt nødvendig på kvelds- og nattestid for at områder ikke fremstår som øde. Aktivt gateliv bidrar til opplevelsen av attraktive og trygge omgivelser. Steder med folk tiltrekker seg flere folk.

Variasjon i tilbud tiltrekker seg også ulike typer mennesker. Det er først og fremst øde eller ensidige bymiljøer med dominans av en type mennesker, som kan virke utrygge. (Jane Jacobs, "The Death and Life of Great American Cities, 1961). En viss sirkulasjon av biltrafikk bidrar også til at gater ikke fremstår som øde. Blindgater, gatetun og enveiskjørte gater kan gi økt opplevelse av utrygghet på grunn av manglende sirkulasjon.

Tilliggende bebyggelse bør henvende seg mot uterommene for å kunne bidra til uterommenes sosiale kontroll. "Øyne" i gatebildet og fra tilliggende bebyggelse, gir en indirekte justis på bruken. Tilliggende virksomheter får et eierskap til omgivelsene og har en interesse i at uønsket aktivitet ikke skjer.

Tydelige lesbare skiller mellom offentlig tilgjengelige og private arealer, gir klare spilleregler og styrer sirkulasjon og opphold.

God belysning bidrar til økt opplevelse av trygghet. Høynet belysningsnivå i uterommene bør vurderes for særskilte steder.

PLANSTRATEGI

Kommunedelplanen stiller krav til at opplevelse av trygghet skal hensyntas ved utforming og utvikling av byens møteplasser.

Dette gjelder forhold som berører utforming både av uterom og tilliggende bebyggelse, som belysningsnivå, uterommets åpenhet og oversikt, organisering av sirkulasjonsstrømmer for å øke sosial kontroll, "øyne på gata" fra bebyggelsen osv. Dette fanges opp i bestemmelser og verktøykasse.



Åpne plasser med god belysning føles tryggere på kveldstid (Newcastle).



I bymiljøer med gjennomstrømning av mennesker vil man lettere kunne oppdage og håndtere kriminalitet (Amsterdam).

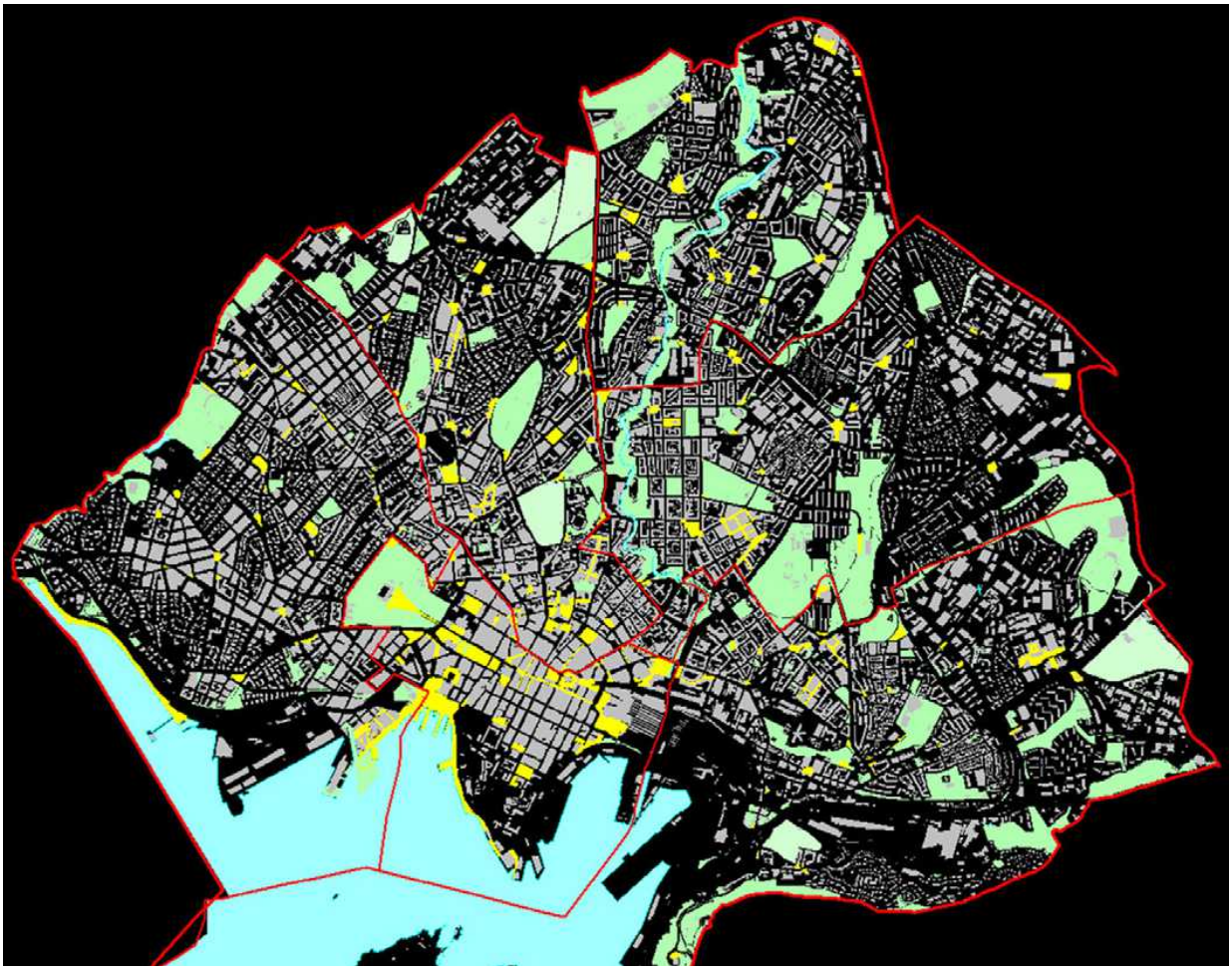
6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER

En tettere by gir økt arealkonkurranse

Fortetting og bytransformasjon øker presset på utearealene. Den generelle fortettingen gir økt utnyttelse av de bebygde arealene og fører til utbyggingspress på mange offentlige arealer. Uterommenes størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommenes oppholdskvaliteter ved reduserte lys- og solforhold. Storskalerte utbygginger kan også redusere tilgjengeligheten i byen dersom de ikke gir rom for et nett av byrom og forbindelser som knytter seg til den eksisterende byen.

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøksgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tilliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



Byromsstruktur for indre by. Kartet viser "grå" struktur (plasser, torg, gater og kryssområder), grønn struktur (parker og grøntområder som parsellhager, skolehager og grønne restarealer) og blå struktur (sjøfront og elvedrag).

Behov for nye møteplasser
Transformasjon av tidligere industriområder krever i stor grad etablering av ny offentlig infrastruktur. Sikring av allment tilgjengelige møtesteder og øvrig byromsstruktur står her sentralt.

Parkering under bakken frigjør arealer
Som ledd i å fristille uterom for parkering, kan parkering under bakken være aktuelt som erstatning. Løsningen muliggjør mer helhetlige opparbeidinger av plassrom og torg og kan bidra til økte oppholdskvaliteter i uterommene dersom arealene frigjøres for parkering på terreng.

I København har man utviklet en annen strategi. Her er over lang tid gateparkering fjernet ved oppgradering av sentrumsnære byrom, som ledd i å øke oppholdsarealene sentralt i byen.

Parkeringsanlegg under bakken krever godt tilrettelagte adkomster. Nedkjøringsramper i selve byrommene bør unngås.





Ubebygde arealer i byen er potesielle møtesteder. Noen tas i bruk som de er, andre krever mer tilrettelegging.

Restarealer – potensielle møteplasser
Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som "lommer" i tett bystruktur. Bredere fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

PLANSTRATEGI

I utpekte områder sikrer bestemmelsene at det etableres torg/møteplasser med bestemte kvalitetskrav i forbindelse med store utbyggingstiltak.

Strøksgater, andre overordnede gater og viktige forbindelser sikres ved å inngå i planens overordnede struktur av møteplasser.

Større arealer med potensiale som lokale møteplasser fremkommer av plankart. Muligheten for å utvikle disse bør vurderes i den enkelte plan- og byggesak.

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

MØTEPLASSER I YTRE BY
Behov for fokus på møteplasser i ytre by
Ytre by har i stor grad en spredt bebyggelsesstruktur og flere byområder mangler velfungerende lokale sentre og gode gangbaserte forbindelser selv om de har en mer åpen bebyggelsestruktur. Aktivitetsnivået ved lokale sentre styres i stor grad av sentrenes åpningstider, som i stor grad gir døde uteområder på kveldstid.

Mangel på mer urbane uforpliktende arenaer
I ytre by fungerer mange uterom som nabolagets nære utearealer, med eksempelvis tilrettelagte lekeplasser og benker. Dette er relativt forpliktende arenaer, basert på tette relasjoner i nabolaget. Det er mangel på mer urbane, flerfunksjonelle og uforpliktende møteplasser, der andre typer aktivitet og møter kan finne sted.

Steder med et slikt potensiale finnes i overgangssonene mellom senter og boliger og i selve boligområdene. Her har uterommene mange steder en romlig utflytende karakter, med lite lesbare skiller mellom offentlige og private utearealer, samt uklare spilleregler for bruk. Flere steder i ytre by tilrettelegges på sikt for en bymessig fortetting rundt stasjonsnære torg. En slik gradvis utvikling vil forhåpentligvis gi flere urbane flerfunksjonelle møteplasser, også i ytre by.

Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser
Offentlige tilbud som skoler, barnehager og ulike idrettsaktiviteter er i varierende grad samlokalisert. I tilknytning til disse tilbudene er det potensial til å utvikle nye møteplasser.

Generelt behov for å heve attraktivitet og kvalitet for uterommene, som ledd i gradvis å likestille standard for ytre og indre by vurderes.



I Oslo er det utpekt flere områder egnet for bymessig fortetting. Utgangspunktet er ofte som på bildet (Røa); et veikryss med antydning til senter- og romdannelse, med et stort potensiale for å bli et mer attraktivt møtested.

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY
Lokale, åpne sentertorg bør sikres
Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

Større handelssentre utvikles i nærhet til stasjoner med god kollektiv- og biltilgjengelighet. Dette medfører stort utbyggingspress på tilliggende torg og andre utendørs møteplasser, eksempelvis på Lambertseter torg og Grorud senter.

De store handlesentraene legger beslag på store arealer og bryter med lokal romlig skala og struktur. Organisering av sentrene, gjerne med få innganger og orientering mot større parkeringsanlegg, svekker henvendelsen mot tilliggende gater og plasser. Ved å fjerne hele eller deler av de offentlige utearealene, reduseres også muligheten for å legge tilrette for en variert bruk slik som ønskelig.



På kjøpesentere møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentere har attraktive uteoppholdsarealer.



PLANSTRATEGI

Intensivert samarbeid aktørene imellom og muligheter knyttet til øremerkede midler for Groruddalen og Søndre Nordstrand bør vurderes.

Bestemmelse søker å sikre at tilrettelegging og utforming gir variert og mer intensivert bruk rettet mot ulike brukere.

PLANSTRATEGI

Det er fastlagt planbestemmelse hvor gjenbygging av torg/møteplasser ikke tillates.

Verktøykassen viser eksempler på møteplasser i tilknytning til større kjøpesentre og på nye ikke overbygde sentra.

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

Samtidig som steder og byer blir mer like, pågår en internasjonal konkurranse byer imellom, der særpreg, bykultur og attraktive omgivelser står i fokus. Byers identitet er konkurransefaktor, der byrommene og bylivet i seg selv er viktig. Denne konkurransen legger press på oppgradering av sentrale byområder, og medfører økte forskjeller i standard på uterommene. Velstelte og rene byrom er gjerne uttrykk for attraktive og trygge byrom som ledd i denne konkurransen.

Opparbeidelsesstandard og utforming må vurderes i forhold til om dette fremmer bruk eller ikke. Estetiserte utemiljøer kan begrense bruk ved at møblering og overflater forhindrer annen bruk. Oppholdssoner kan være nedprioritert til fordel for mer kommersielle tilbud og tilrettelegginger.

Bruk finner også sted uavhengig av standard på uterommene. Folk skaper sine egne møtesteder. For barn og unge kan møteplasser med liten grad av tilrettelegging være svært attraktive. Å selv kunne påvirke bruken og eksempelvis improvisere ny bruk, kan virke tiltrekkende.

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

Ved tilrettelegging av nye og eksisterende møteplasser, må hensynet til i hvor stor grad man skal spesialisere og tilrettelegge for spesifikk bruk avklares. Siden brukergrupper kan ha svært ulike behov, kan det være nødvendig med en viss grad av spesialisering. Mange aktiviteter lar seg likevel innpasse på samme sted. Andre aktiviteter kan være så spesialisert eller medføre støy eller andre ulemper som virker avvisende på annen bruk.

Steder som av mange oppfattes som gode møteplasser, kjennetegnes ved at de kan brukes av mange og ulike brukere. De er allsidige, er av en viss størrelse og rommer muligheter for flere former for bruk samtidig. Denne generaliteten kan betraktes som en motsats til spesialisering. Ved generalisering kan man i imidlertid stå i fare for å forflate uterommene og bryte ned byens stedegne karakter og variasjonsrikdom.

PLANSTRATEGI

Oslos særegne kvaliteter, karakteristika og egenart ved utvikling av byens møteplasser søkes i planen sikret ved utvelgelse av overordnet struktur og ved bestemmelse og retningslinje knyttet til denne.

I planens verktøykasse skal det gis eksempler på planprosesser og gjennomføring som har fokus på stedsidentitet, gjennom nytenking, eksperimentell arkitektur, bruk av humor, kunst og lignende.







Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:
- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skiktning av vegetasjonen

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

Nærhet til grønne utearealer fremmer psykisk helse. Kontakt med vegetasjon og vann i byen gir opplevelser knyttet til vekst og årstidsvariasjon. Vann kan gis ulike uttrykk og inspirere til lek og glede. Lyden av vann som risler og fosser som durer gir ro og kan brukes til å dempe trafikkstøy og luftforurensning. Byens naturlige vanndrag og elver inngår som del av møteplassene. Håndtering av overvann på overflaten kan bidra til spennende løsninger, eksempelvis som ved studentboligene på Bjølsen.

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

Nærhet til grønt og vann er en del av Oslos særpreg det er naturlig å vektlegge ved utvikling av byens møteplasser. Fokus på biologisk mangfold ved utvikling og detaljutforming av møteplasser skal bidra til å styrke steders karakter og bidra til gode lokale, bærekraftige løsninger.



Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltgelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for anleggenes krav til å være tilstrekkelig utfordrende.

Prinsipper for biologisk mangfold

Ved utvikling av torg og møteplasser skal det tas hensyn til biologisk mangfold. Grad av tilrettelegging for ferdsel og opphold må avveies i forhold til eventuelle vernehensyn. Utvikling og bruk av møteplasser som del av byens grønne og blå struktur kan være i konflikt med ønsket ivaretagelse av biologisk mangfold.

Byens blågrønne struktur skal styrkes ved at nye tiltak bidrar til å reetablere og skape sammenhenger og forbindelser mellom byens grøntarealer. Det skal tas hensyn til grunnleggende byøkologiske prinsipper ved utvikling møteplasser.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse sikrer vurderinger av muligheten for bruk av vann og vegetasjon for byens møteplasser, samt ivaretagelse av biologisk mangfold.

Overvann fra torg og plasser skal i størst mulig grad håndteres lokalt og vurderes å inngå i selve utformingen. Muligheter for elve- og bekkeåpninger skal vurderes og er sikret i bestemmelse.

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommenes attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelenes uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelenes kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode offentlige uteområder.

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtale.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.

Litteraturliste

By og byliv i endring. Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005

På sporet av byen: lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997

Bo i bysentrum. By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005

Endringsprosesser i norske drabantbyer. Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005

Byliv og havnefront. Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005

Open. New Designs for Public Space. Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004

Flesh and stone. The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994

Byens rum. Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

Byens liv.... Gaten som sosial arena. Oslo. Vegdirektoratet 1998

Til stede. Byens rom. Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003

Fra bakgården til Oslo City – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

Stedelijke vrije tijd. Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge. En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

Ungdommens stemme i bydel Sagene – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

Fellesskap for utvikling, PLA – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser, datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

Møteplasser i multietniske miljøer, Byggforsknotat 83 2006, mars 2006.

Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Flø, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

kdp t+m

kommunedelplan for torg og møteplasser



Gladengveien 12A

Nabolaget Ensjø - vurdert av 340 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	9 min 0.7 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	12 min 1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	5 min 0.4 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	15 min 1.2 km
Valle Hovin videregående skole	14 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	16 min 1.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Gladengveien Linje 5N, FB5A, 21, 126	4 min 0.3 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4	7 min 0.6 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	14 min 1.1 km
Carl Berners plass Linje 17	22 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.2 km

BARNEHAGER

Stålverkskroken barnehage (1-5 år) 80 barn	2 min 0.1 km
Pyntabakken Kanvas-barnehage	4 min
Gladenga Kanvas-barnehage	4 min

DAGLIGVARE

Kiwi Ensjø	5 min
Rema 1000 Ensjø	5 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Fyrstikktorget	8 min
Apotek 1 Ensjø	5 min
Vinmonopolet Hasle Torg	9 min

SPORT

Fyrstikkaleen flerbrukshall	7 min
Lille tøyen	9 min
Fresh Fitness Ensjø	5 min
SATS Hasle	9 min

«Rolig kveld og helg. Nærhet til sentrum. Nærhet til butikker.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



FINN

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

Gladengveien 12A

Nabolaget Ensjø - vurdert av 340 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	9 min 0.7 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	12 min 1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	5 min 0.4 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	15 min 1.2 km
Valle Hovin videregående skole	14 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	16 min 1.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Lillebergsvingen 12 - 10866	6 min
Lillebergsvingen 12 - 10867	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Gladengveien Linje 5N, FB5A, 21, 126	4 min 0.3 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4	7 min 0.6 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	14 min 1.1 km
Carl Berners plass Linje 17	22 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.2 km

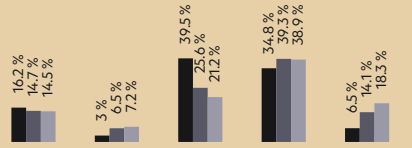
BARNEHAGER

Stålverkskroken barnehage (1-5 år) 80 barn	2 min 0.1 km
Pyntabakken Kanvas-barnehage	4 min
Gladenga Kanvas-barnehage	4 min

DAGLIGVARE

Kiwi Ensjø	5 min
Rema 1000 Ensjø	5 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Ensjø	8 226	4 155
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 66/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil

SPORT

Fyrstikkaleen flerbrukshall	7 min
Lille tøyen	9 min
Fresh Fitness Ensjø	5 min
SATS Hasle	9 min

«Rolig kveld og helg. Nærhet til sentrum. Nærhet til butikker.»

— Sitat fra en lokalkjent

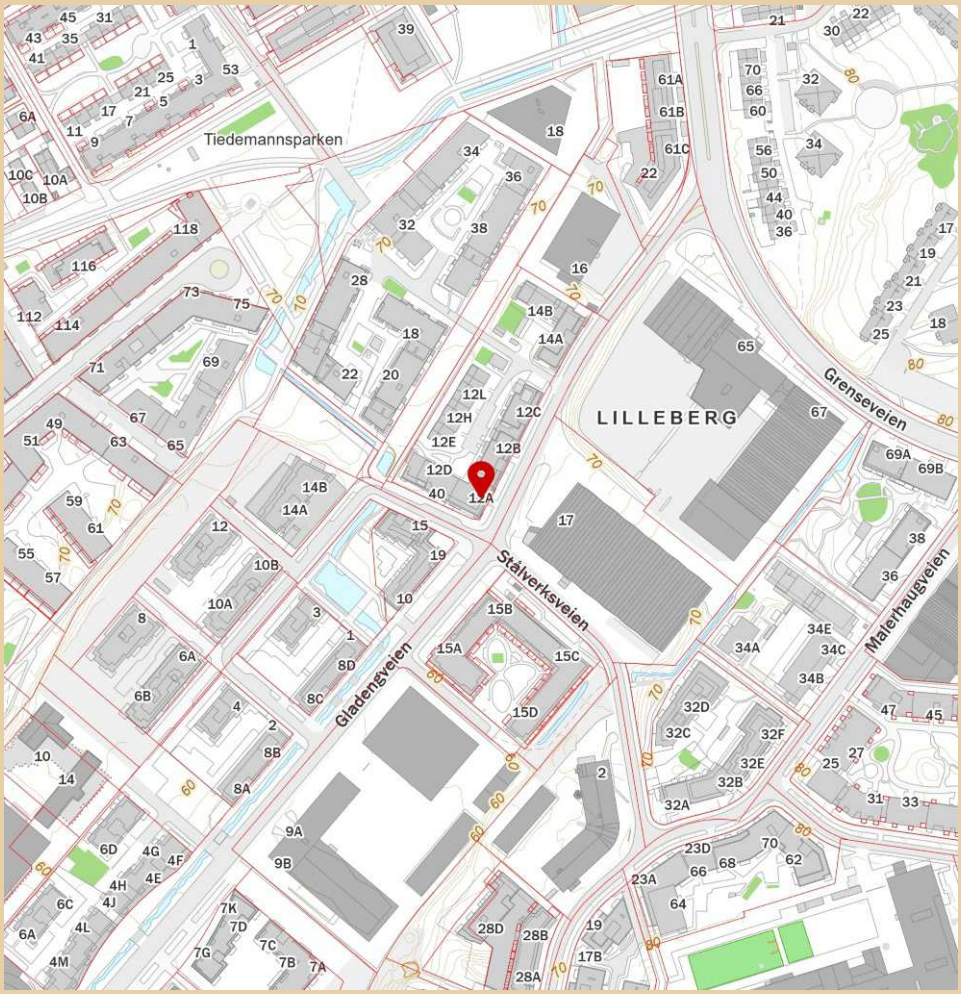
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Gladengveien 12A

Nabolaget Ensjø - vurdert av 340 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	9 min 0.7 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	12 min 1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	5 min 0.4 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	15 min 1.2 km
Valle Hovin videregående skole	14 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	16 min 1.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Gladengveien Linje 5N, FB5A, 21, 126	4 min 0.3 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4	7 min 0.6 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	14 min 1.1 km
Carl Berners plass Linje 17	22 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.2 km

BARNEHAGER

Stålverkskroken barnehage (1-5 år) 80 barn	2 min 0.1 km
Pyntabakken Kanvas-barnehage	4 min
Gladenga Kanvas-barnehage	4 min

DAGLIGVARE

Kiwi Ensjø	5 min
Rema 1000 Ensjø	5 min

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

VARER/TJENESTER

Fyrstikktorget	8 min
Apotek 1 Ensjø	5 min
Vinmonopolet Hasle Torg	9 min

SPORT

Fyrstikkaleen flerbrukshall	7 min
Lille tøyen	9 min
Fresh Fitness Ensjø	5 min
SATS Hasle	9 min

«Rolig kveld og helg. Nærhet til sentrum. Nærhet til butikker.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

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:
Gladengveien 12 A, 0661 Oslo
Gnr. 129, Bnr. 34, andelsnr. 4 i Humlehagen borettslag, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
330260061

Meglerforetak: Privatmegleren Ullevål

Saksbehandler: Jonas Øien

Telefon / Mobil: 22 65 30 00 / 414 16 992

E-post: jonas.oien@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.
