PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

STOCKFLETHS GATE 44

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

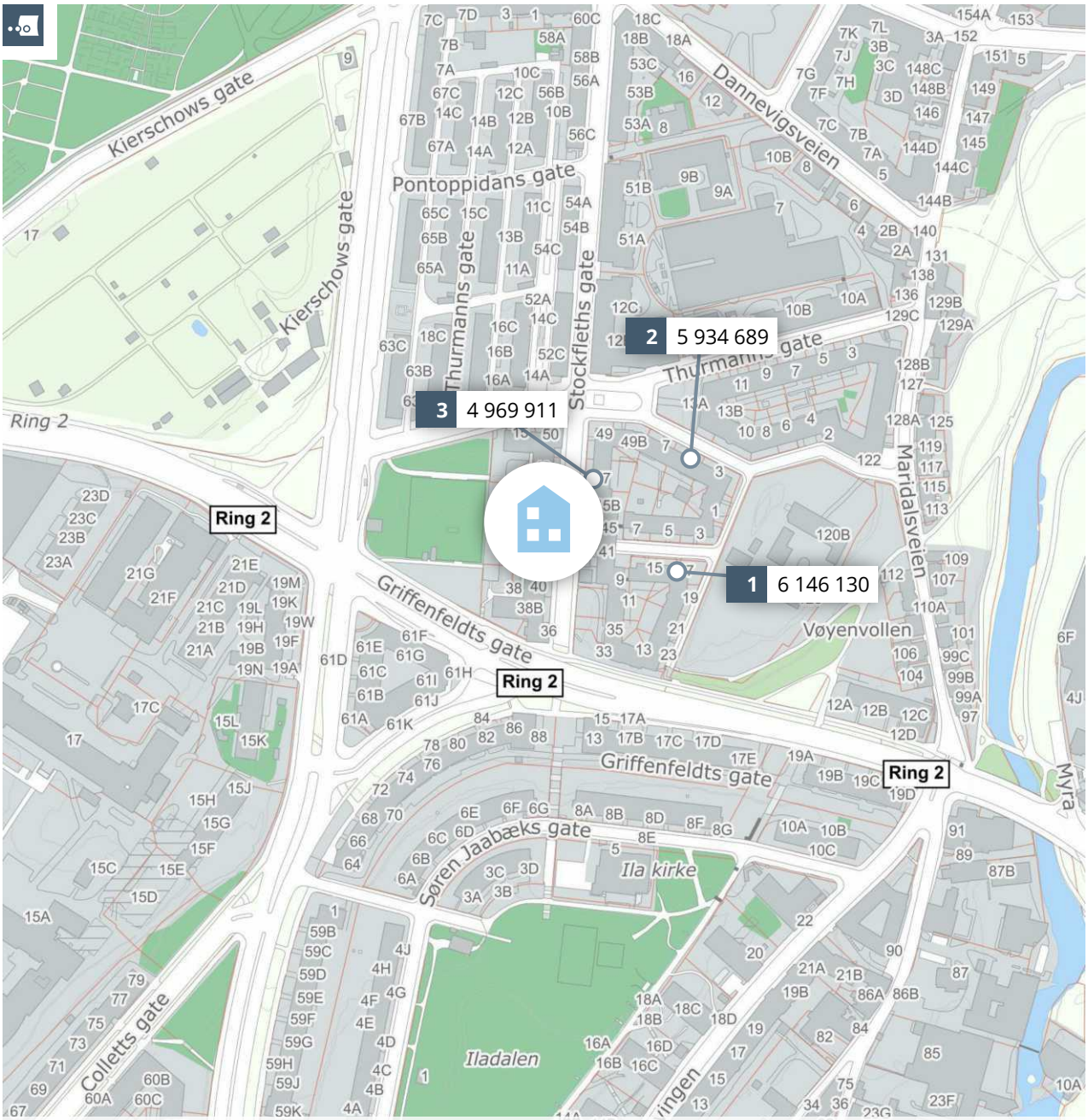
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

STOCKFLETHS GATE 44

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 10.10.2026

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: Lillian Ch. Nerlinger.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Stockfleths gate 44, 0461 OSLO

Andel i borettslagleilighet på festetomt, bygget i 1920

GNR 221 BNR 215 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SAGENE RODE 7

Verdivurdert til

6 350 000

243 078	6 593 078	96 912
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	68 m²	11 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1920

Fellesutgifter	5 589
Formue	-
Soverom	1
Etasje	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Fjørtofts gate 17 55 m² 1919 2. etg 1 sov	24.06.2026	5 600 000	**6 000 000**	146 130	6 146 130	**111 748**
2 Gustav Jensens gate 5 52 m² 1920 2. etg 1 sov	28.07.2026	5 500 000	**5 800 000**	134 689	5 934 689	**114 129**
3 Stockfleths gate 47 46 m² 1920 1. etg 1 sov	07.07.2026	4 850 000	**4 850 000**	119 911	4 969 911	**108 042**

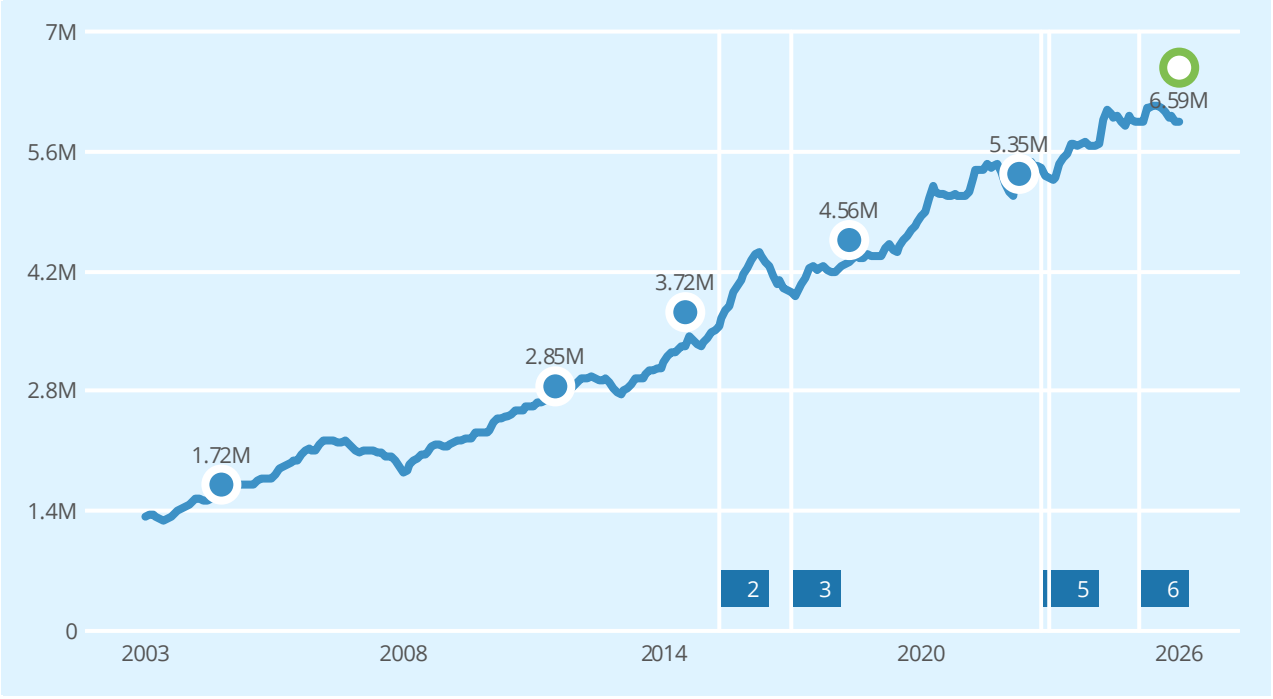
Lys, delikat og gjennomgående leilighet med suveren beliggenhet på Sagene. Leiligheten ligger skjermet til i en høy 1. etasje med egen inngang. Svært god planløsning med store rom og generøs takhøyde. Ingen forkjøpsrett og ingen dok.avg. Nytt kjøkken og oppgradert el og bad. Borettslaget disponerer p.plasser. Hyggelig bakhage.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
28.01.2023	09.02.2023	23.05.2023	5 150 000	5 050 000	296 136	5 346 136	7
19.08.2020		19.08.2020	-	2 275 000	300 125	2 575 125	8
25.02.2019	05.03.2019	25.06.2019	4 500 000	4 500 000	55 870	4 555 870	
23.05.2015	01.06.2015	01.07.2015	3 000 000	3 640 000	80 418	3 720 418	
28.05.2012	05.06.2012	27.08.2012	2 750 000	2 750 000	101 459	2 851 459	
24.12.2009		24.12.2009	-	2 300 000	-	2 300 000	8
08.10.2004	25.10.2004		1 560 000	1 560 000	158 470	1 718 470	

7 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Påkostet kjøkken, bad og el

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

Leiligheter til salgs i SAGENE RODE 7 grunnkrets nå

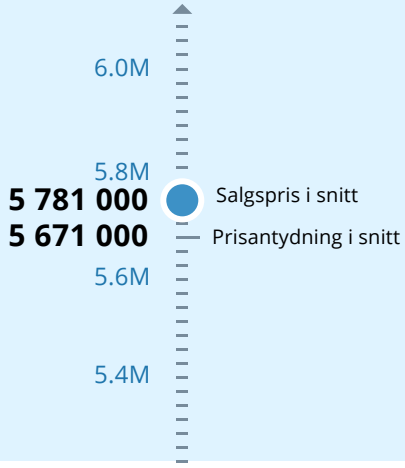
4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
75
dager

Leiligheter solgt i SAGENE RODE 7 grunnkrets siste 3 mnd

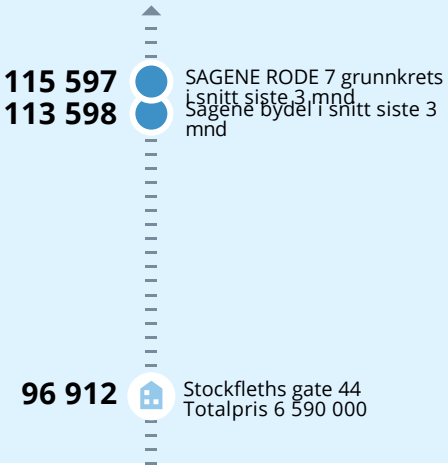
14
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
37
dager

for 1.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Stockfleths gate 44, 0461 OSLO
OSLO kommune
gnr. 221, bnr. 215
Andelsnummer 36

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 07.10.2026 **Rapportdato:** 10.10.2026 **Oppdragsnr.:** 18400-1127 **Referansenummer:** JN7836

Autorisert foretak: JKE Byggconsult AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo K. Eckhoff **Vår ref:** Vilde Glesnes Johansen

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

JKE Byggconsult AS

Rapportansvarlig



Jo K. Eckhoff

Uavhengig Takstingeniør

jo@jke-as.no

951 68 456

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET
Eiendommen ligger i bydel Sagene i Oslo, nære Torshov, Ullevål, Grünerløkka og Nydalen. Kort vei til Majorstuen og Sentrum. Området er preget av bygårdsbebyggelse fra 1920-årene, og bygningen ligger i en rolig blindgate uten gjennomgangstrafikk mot øst og mot regulert friområde med grøntområde og ballbane mot vest.
Det er gangavstand til dagligvare og andre servicetilbud, samt god tilgang til friområder i nærheten som Bjølsenparken, Myraløkka og Voldsløkka, samt Akerselva. Kollektivtilbud med buss og trikk i nærområdet. Utdanningsinstitusjoner som BI i Nydalen, Universitetet i Oslo (Blindern), Høyskolen i Oslo, Tannlegehøyskolen, Veterinærhøyskolen, Sykepleierskolen på Lovisenberg og Arkitekthøyskolen er alle i nærheten.

SAMMENFATTENDE VURDERING AV LEILIGHETEN
Leiligheten er beliggende i høy 1. etasje med separat adkomst via felles portal. Planløsningen er arealeffektiv og velfungerende. Leiligheten er gjennomgående og har gode takhøyder som er med på å gi godt med dagslys og gode boforhold. Dagens eiere har i deres botid 2023-2026 stått for en del oppgraderinger med ny kjøkkeninnredning, oppgradert bad og toalettrom og pusset og malte overflater. El. er oppgradert mm.
Leiligheten innehar normalt god standard og fremstår per i dag som godt vedlikeholdt og med normal bruksslitasje hensyntatt byggeåret.
For øvrig vises det til nærmere beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Romfordeling
Høy 1. etg:
-Entré og gang, Toalettrom, Bad, Kjøkken med spiseplass, Stue, Soverom

Takhøyde (tilfeldig utvalgt rom):
- stue ca. 278 cm
- soverom ca. 277 cm
Det kan være en rekke naturlige årsaker som gjør at gulvplan og takhøyder kan variere i rommet og imellom rommene.

Oppvarming:
- El. oppvarming med panelovner
- El. varme i gulv på bad
- Ildsted i stue

Annet:
- Fellesarealer for uteopphold
- Utvendig sykkelparkering i låsbar inngjerding
- 2 boder i kjeller på henholdsvis 9 og 2 m²
- Borettslaget har to fellesvaskerier som er lokalisert i Stockfleths gate 40 og 50. Disse kan benyttes i henhold til oppsatte regler.

TOMTEN
- Felles bruttoareal 480 m2. Tomten er en av flere tomter som del av borettslaget og ligger på festet grunn.
- Tomten er hovedsakelig flat til svakt skrånende og er opparbeidet med asfaltert adkomst via portal, samt forhager og større bakhage innredet med utemøbler og grill, samt grøntarealer med plen og prydbusker. Asfalterte internveier.

BYGNING/ HOVEDKONSTRUKSJONER
- Boliggård fra 1924 med tidstypisk senklassisk arkitektur oppført iht. byggeskikk på byggetidspunktet.
- Bygningen har 3 boligetasjer, samt felles kjeller- og loftsetasje som dels er innredet for boligformål.
- Fundamenteringen er ukjent.
- Bærende konstruksjoner i mur/ tegl.
- Fasader er slemmet og malt.
- Etasjeskillere i trebjelkelag med isolasjonsprinsipp fra byggetiden.
- Valmet tak tekket med takstein, vindusglugger og takarker.
- Bygningen fremstår som normalt godt vedlikeholdt hensyntatt alder.
- Styret i borettslaget kan kontaktes for nærmere informasjon om evt. vedlikeholdsbehov/ endringsarbeid som er å forvente fremover.

BOLIGSELSKAPET
Vøientunet Borettslag har 73 boligenheter og 1 annen enhet som er næringslokale.
Det skal være knyttet én andel til hver bolig.

PARKERING
- Borettslaget disponerer 36 parkeringsplasser som leies ut til beboerne. Det er ikke anledning til å etablere el-bil ladere på parkeringen per nå da borettslaget kun disponerer parkeringsplassen gjennom festeavtale med kommunen. Kontakt styret vedr. leie av parkeringsplass.
- Øvrig parkering i gaten etter gjeldende regler.
- Det er beboerparkering i området.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Relevante byggesaksdokumenter tilgjengelig i byggesaksarkivet i kommunen:
- Expeditionsdokument (datidens byggemelding og godkjennelse av boligbygning) datert 1922
- Ferdigattest datert 10.12.2020, rehabilitering av piper.

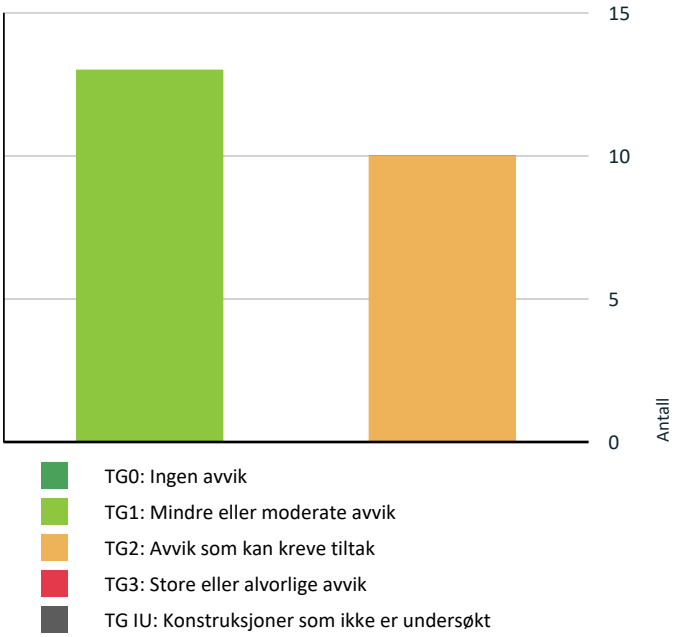
Ved opprinnelig planløsning var det kun et toalettrom uten bad og inngangen til kjøkken var der det i dag er etablert bad. Det er senere åpnet mellom stue og kjøkken. Siden 2012 har det ikke vært søknadspliktig å etablere bad såfremt det ikke har vært foretatt brudd på brannceller mot naboseksjoner, eller endring av bærende konstruksjoner. Endringene er ikke registrert i tilgjengelig byggesak i kommunen.

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken med spiseplass > Avtrekk	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Eventuelle tinglyste forhold samt seksjoneringsbegjæring og seksjonstegninger er ikke gjennomgått.
- Boligselskapets vedtekter, årsregnskap, felleskostnader, vedlikeholdshistorikk og pågående saker er ikke gjennomgått utover det som fremgår av rapporten.
- Leseren anbefales å sette seg grundig inn i hele rapporten. Ved eventuell avhending gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingslova.
- Rapporten er basert på opplysninger mottatt fra rekvirent samt observasjoner gjort ved befaring på angitt tidspunkt. Opplysningene er ikke verifisert utover det som fremgår av rapporten.
- Boligen har vært brukt over lang tid. Normal slitasje, bruksmerker, elde og eventuelle skjulte forhold må påregnes. Forhold som kan avdekkes etter overtakelse og som ligger innenfor det kjøper normalt må forvente, kan medføre behov for utbedring.
- Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil og feilinformasjon som følge av inkurie i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
1924	Byggeår i flg. Ambita.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte koplete trevinduer med ett lag isolérglass og ett enkeltglass fra 1982. Overflatene fremstår generelt i normal stand ut fra alder med noe etterslep av vedlikehold.

Det er ikke foretatt full funksjonstesting av alle enheter, og noe slitasje må påregnes. Punktering av isolerglass kan være vanskelig å avdekke ved visuell befaring alene, og kan derfor ikke utelukkes.

Forventet normert levetid er normalt:
- Trevindusrammer: ca. 30–60 år ved normalt vedlikehold
- Isolerglass: ca. 20–40 år, avhengig av kvalitet, klima og vedlikehold

Merknad:
Det er opplyst at Borettslaget er i prosess med å skifte alle vinduer. Det er innvilget ENOVA-støtte til prosjektet men det er påregnelig at felleskostnadene vil øke på bakgrunn av dette.

Årstall: 1982 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

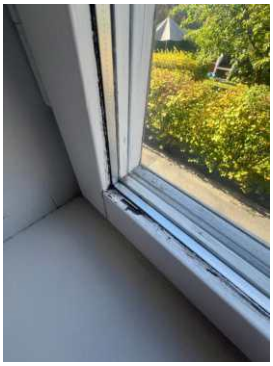
Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Bygningen er registrert på byantikvarens gule liste og evt. utskiftinger må avklares med styret i gården.

Tilstandsgrad: TG2 vurdert ut ifra alder og tilstand.



Vindu i stue



Slitasje fra kondens, normal elde og noe etterslep av vedlikehold

TG 2 Ytterdører

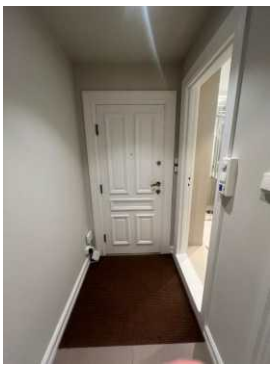
Beskrivelse

Ytterdør i tre med malt innside, ekstra sikkerhetslås, kikkehull og dørpumpe. Døren fremstår som normalt vedlikeholdt sett i forhold til alder og fungerer som tiltenkt.

Vurdering av avvik:
• Døren er eldre og har trolig vesentlig lavere isolasjonsevne og tetthet enn en dør som tilfredsstiller dagens standard.

Konsekvens/tiltak
• Døren fungerer i dag, men redusert isolasjonsevne kan gi økt varmetap og trekk. Utskifting bør påregnes ved ønske om høyere standard eller ved redusert funksjon.

Tilstandsgrad: TG2 hensyntatt alder og vurdert oppimot en dør med dagens standarder.



Ytterdør

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv:
Det er hovedsakelig lagt en- stavs eikeparkett. Flis i entré. Microsement på flis i bad og toalettrom.
Malte himlinger.

- Overflatene har normal bruksslitasje i forhold til alder.
- Det er enkelte bruksmerker på parkett, men ingen vesentlige skader.
- Mindre kosmetiske forhold vurderes som subjektive og inngår ikke i tilstandsvurderingen. Interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger under visning.

Tilstandsgrad: TG1
- Normal bruksslitasje og alder, uten vesentlige skader.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger har malte overflater.

Vurdering:
Overflatene fremstår som normalt godt vedlikeholdt hensyntatt alder.

Det kan være enkelte mindre merker, skruehull, sår, glipper og ujevnheter. Forholdene vurderes som kosmetiske og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller bruksegenskaper.

Konsekvens/Tiltak:
Ingen tiltak vurderes som nødvendig. Eventuell oppgradering vil i hovedsak være av estetisk karakter og avhenge av kjøpers ønsker og standardkrav.

Tilstandsgrad: TG1- Overflater fremstår som godt vedlikeholdt hensyntatt alder. Ingen større avvik påvist.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

- Etasjeskillere er utført som trebjelkelag, typisk for byggetiden. Det vurderes at konstruksjonen er isolert med stubbloftsleire.
- Etasjeskilleren er en del av bygningens bærende og felles konstruksjon. Vurderingen er i henhold til NS 3600 begrenset til registrering av planavvik og høydeforskjeller i gulvflater. Selve bjelkelagskonstruksjonen og oppbygningen er ikke vurdert.

- Det er utført stikkprøvebaserte horisontalmålinger med linjelaser på tilgjengelige flater, uten flytting av møbler. Målingene gir indikasjon på planavvik, men dekker ikke nødvendigvis alle skjevheter og svanker. Nye eller mer omfattende målinger kan gi noe avvikende resultater.

Måleresultater:
Kjøkken (lengde ca. 3,3 m):
- Samlet høydeavvik ca.11 mm. Avvik i gulvets midtfelt ca. 10 mm.
Soverom (lengde ca. 3,7 m):
- Samlet høydeavvik ca. 15mm. Avvik i gulvets midtfelt ca. 2 mm.

Tilstandsgrad: TG1 iht. NS3600 sine kriterier for tilstandsgrad.

Radon

Beskrivelse

Opplysninger om radonsikring:
- Ved byggets søknadstidspunkt var det ikke krav til radonsperre eller radonmåling.
Krav til radonsikring ble innført med TEK10 (2010). Bygget er derfor lovlig oppført uten radonsperre.
- Takstingeniør har ikke mottatt dokumentasjon om senere radontiltak, forekomst av radon eller utførte målinger.

Regelverk og anbefalinger:
- Ved utleie er det krav til radonmåling. Radonnivået skal dokumenteres og være under 200 Bq/m³. Dersom nivået ligger mellom 100 og 200 Bq/m³, anbefales det å iverksette tiltak for å redusere radon.
- For egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales dersom boligen ligger under tredje etasje. Leiligheter fra og med tredje etasje over bakkenivå trenger normalt ikke måles. Denne leiligheten ligger i bygningens 1. etasje.

Radonrisiko i området:
- Boligen ligger i et område med lav til moderat forekomst av radon, som er den laveste risikokategorien, jf. NGUs radonkart (geo.ngu.no/kart/radon).

Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipestokker:
- Det er flere pipestokker i bygningen. I eldre bygårder er pipeløp ofte delvis eller helt integrert i teglkonstruksjonen og kan være skjult.
- Det ble ikke observert feieluker i boligen. Hensyntatt bygningens alder antas feieluker etablert i fellesarealer som kjeller og loft.
- Pipestokk vurderes som del av fellesanlegg, og nærmere undersøkelser av pipeløp er ikke utført. Det foreligger byggemeldt rehabilitering av bygårdens pipestokker i 2020 med ferdigattest.

Ildsteder:
- Vedpeis i stue med peisinnsats og glassdører, med murt og malt dekoromramming.

Begrensninger i undersøkelsen:
- Ildsted er ikke prøvefyrt. Trekkforhold, avtrekkskapasitet og teknisk funksjon er ikke verifisert og inngår ikke i vurderingen.

Vurdering:
- Det er ikke registrert avvik på synlige og tilgjengelige deler av pipestokk og ildsted utover normal aldersslitasje. Manglende funksjonskontroll anses som en naturlig begrensning ved visuell tilstandsvurdering.

Tilstandsgrad ildsted: TG 1 - Ingen visuelle avvik påvist ved ildsted.

Tilstandsrapport



Vedpeis i stue

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte fyllingsdører i tre fra opprinnelig byggetid. Dørene inngår som en del av boligens opprinnelige utførelse og representerer kvaliteter knyttet til materialbruk og håndverk fra byggeperioden og gir boligen patina.

Vurdering:
Dørene fremstår som funksjonelle ved visuell kontroll, med normal bruksslitasje og alderspreg sett i forhold til byggeår. Mindre skjevheter, overflateslitasje, sprekkdannelser og behov for justering kan forekomme og vurderes som forventede alders- og bruksspor.

Det må, hensyntatt alder, påregnes behov for jevnlig justering og normalt vedlikehold. Vurderingen er gjort ut fra tilgjengelig og synlig besiktigelse, uten inngrep i konstruksjonen.

Tilstandsgrad: TG1 – Bygningsdelen fungerer som forventet ut fra alder og bruk, uten avvik utover normal slitasje.



Innerdør til soverom

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Ukjent byggeår.
Eieropplysninger: 1.Baderom/toalett: Det ble i januar 2024 gjort en oppussing av baderom og toalett. Dette ble utført av Zenzorama som prosjektleder og utførende på alt i forbindelse med sealing/coating og påføring og gjennomføring av mikrosement. Mikrosementen er på baderom og toalett lagt oppå flis. Zenzorama brukte også Grorud Rør Service AS. Grorud Rør service satt opp sisterne/kasse til vegghengt toalett, samt at de monterte alt av innredning (dusjsonen, servanter, wc, og tilknyttede løsninger for rør som måtte byttes ut i forbindelse med oppussingen). Dokumentasjon fra Grorud Rør service AS er etterspurt og blir sendt over så fort vi mottar dette. Det forefinnes dokumentasjon på utført arbeid av Zenzorama.



Bad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtromskonstruksjonen og ukjent byggeår

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Tilstandsgrad: TG2 iht. NS3600 og manglende dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er coated og påført microsementbelegg på eldre flislagt underlag i 2024.

Malt himling.

Tilstandsgrad: TG1
- Overflater fremstår uten større avvik ved visuell kontroll og fungerer iht. tiltenkt funksjon.

Tilstandsrapport



Vegg og himlingsflater

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med microsement på eldre flisunderlag, med underliggende elektriske varmekabler. Det er registrert fall mot sluk i dusjsonen ved dusjtest.

Gulvet utenfor dusjsonen har svakt fall.

Vurdering:
Ved visuell overflatekontroll ble det ikke påvist større avvik.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Det må foretas utbedring av fallforhold for å tilfredsstille dagens forskrifter.

• Det er etablert en dusjdørskinne på gulv, denne reduserer evnen for evt. lekkasjevann utenfor dusjsonen å nå sluk. Det er etablert et dren/ fri tilgang til sluk i skinnen slik at at evt. lekkasjevann kan renne til sluk i en begrenset grad. For å lukke avviket bør det besørges bedre fallforhold på gulv slik at skinnen kan fjernes og evt. lekkasjevann kan renne fritt til sluk.

Tilstandsgrad: TG2- Fallforhold tilfredsstiller ikke dagens forskrifter.



Gulvoverflate med list på gulv mellom dusjsone og resterende baderomsgulv

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tettesjiktet er skjult, og det foreligger ingen dokumentasjon eller kjent etableringsår. Eier opplyser at alle våtromsoverflater er belagt med microsement av profesjonell leverandør i 2024, påført eldre flisunderlag og underliggende tettesjikt.

Sluket er av plast med klemring for membran.

Høydeforskjellen fra topp sluk til topp tettesjikt ved dørterskel er målt til ca. 10 mm. Membranoppbrett er ikke observert.

Observasjon: Ved visuell kontroll og overflatemålinger med fuktindikator (Protimeter MMS3) er det ikke påvist unaturlige fuktkonsentrasjoner eller andre avvik utover det som er beskrevet under dette punktet. Overflatemålinger kan ikke avdekke fukt under eller bak det opprinnelige tettesjikt.

Merknad:
Microsementsjiktet er ikke SINTEF-godkjent eller klassifisert som vanntett sjikt, og kan ikke regnes som erstatning for membran, men kan ha en viss vannavvisende effekt.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

• Eldre og ukjent tettesjikt under dagens overflater av microsement.

Konsekvens/tiltak

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

• For å lukke avviket må det etableres fall og høydeforskjell fra sluk til underkant terskel iht. forskrift.

• Underliggende tettesjikt er skjult, og restlevetid kan ikke vurderes. Microsementsjiktet dokumenterer ikke tilstanden til underliggende tettesjikt. Ved ønske om dokumentert og forskriftsmessig løsning anbefales det at våtrommet etableres med nytt godkjent tettesjikt, med nødvendig fall og høydeforskjell fra sluk til terskel.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad: TG2
- Tettesjiktets restlevetid kan ikke vurderes, da dokumentasjon mangler og alder er ukjent.
- Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved terskel er lavere enn dagens krav, og membranoppbrett er ikke observert.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt baderomsinnredning med glatt skuffefront og heldekkende servant benkeplate med ett- greps blandearmatur, designspeil med integrert belysning på vegg, dusjhjørne med veggmontert ett- greps dusj - blandebatteri og rainshower dusjhode, samt håndholdt dusj, dusjvegg- og dør i herdet glass på skinne. Opplegg vaskemaskin.

Tilstandsgrad: TG1- Innredninger og utstyr fungerer iht. tiltenkt funksjon. Ingen nevneverdige avvik påvist ved visuell kontroll.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig ventilasjon via oppdriftsventil i himling og med tilluft via spalte mellom dørblad og terskel.

Forbehold:
Det er ikke verifisert hvor avtrekkskanalen ledes. Det antas at denne er tilknyttet felles luftekanal/pipeløp i bygningen, men dette er ikke undersøkt nærmere.

Vurdering av avvik:

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og luktproblemer over tid.

• Tiltak for å lukke avviket:
- Etablering av mekanisk avtrekk til det fri.

Merknad:
- Etablering av mekanisk avtrekk kan være teknisk krevende i eldre bygårder. Det kan foreligge begrensninger i boligselskapets vedtekter for etablering av mekanisk avtrekk. Eventuelle tiltak må avklares med styret før gjennomføring.

Tilstandsgrad: TG2
Naturlig avtrekk anses ikke å ha fullverdig funksjon for avtrekk iht. vurderingsgrunnlaget i NS 3600.



Avt6rekksventil i himling

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt i dusjområdets utsatte våtsone da dette ikke har vært fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Det er i stedet gjennomført fuktsøk med overflateindikator (Protimeter MMS1) som punktvis kontroll på tilgjengelige og erfaringsmessig relevante flater. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt ved visuell kontroll eller ved overflatemåling.

Tilstandsgrad: TG1
Det er ikke påvist fuktskader eller unaturlige fuktutslag basert på gjennomførte undersøkelser.

Forbehold / avgrensning:
Undersøkelsen er begrenset til visuell kontroll og overflatemåling. Undersøkelsesmetoden er ikke egnet til å avdekke skjulte forhold i konstruksjoner der hulltaking ikke lot seg gjennomføre. Det kan derfor ikke gis garanti for at det ikke foreligger fukt i skjulte konstruksjoner i dusjområdet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen fra 2024 med glatte fronter, benkeplate av kompaktlaminat ell. med toppmontert keramisk platetopp og oppvaskkum av stål med ett- greps blandearmatur. Integrerte hvitevarer med kombi kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Platetopp og komfyr er av eldre dato.

Tilstandsgrad: TG1
Innredninger og utstyr fremstår uten større avvik ved visuell kontroll.

1. ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Over koketopp er det etablert vegghengt avtrekksvifte i rustfritt stål med kullfilter og utkast i rommet.

Undersøkelse er begrenset til å vurdere prinsipp for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test med papir for å se om det er luftbevegelse.
Ventilatorer blir ikke teknisk undersøkt.

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

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
- Det kan oppstå større grad av matlukt og fuktighet når ikke avtrekket er ut til det fri.
- Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan endres.

For å lukke avviket:
- Det må etableres avtrekk til det fri via gårdens luftepiper eller via yttervegg.
- Det presiseres at det bør avklares med boligselskapet om muligheten for dette, og evt. begrensninger mht. gårdens vernestatus.

Tilstandsgrad: TG2
- Kullfilterløsning anses ikke å ha fullverdig funksjon for kjøkkenavtrekk iht. vurderingsgrunnlaget i NS 3600.



Avtrekksvifte

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulv og vegg er overflatebehandlet med microsement.
Himling med eik overflate.

Tilstandsgrad: TG1
Ingen nevneverdige avvik påvist ved visuell kontroll.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt designservant og ett- greps blandearmatur.
Vegghengt toalett med innbygget sisterne.
Integrert hylle i eik i vegg.

Tilstandsgrad: TG1
Ingen nevneverdige avvik påvist ved visuell kontroll.

Merknad:
Det er luke i vegg hvor det er etablert lekkasjestopper for evt. lekkasje fra innbygget sisterne. Denne bør kontrolleres jevnlig slik at man vet at den fungerer iht. tiltenkt funksjon.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrommet har naturlig ventilasjon via oppdriftsventil i himling og med tilluft via spalte mellom dørblad og terskel.

Forbehold:
Det er ikke verifisert hvor avtrekkskanalen ledes. Det antas at denne er tilknyttet felles luftekanal/pipeløp i bygningen, men dette er ikke undersøkt nærmere.

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak
• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av lukt og fukt med dårlig inneklima.
• Tiltak for å lukke avviket:
- Etablering av mekanisk avtrekk til det fri.

Merknad:
- Etablering av mekanisk avtrekk kan være teknisk krevende i eldre bygårder. Det kan foreligge begrensninger i boligselskapets vedtekter for etablering av mekanisk avtrekk. Eventuelle tiltak må avklares med styret før gjennomføring.

Tilstandsgrad: TG2
Naturlig avtrekk anses ikke å ha fullverdig funksjon for avtrekk iht. vurderingsgrunnlaget i NS 3600.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vannrør i boligen er dels eldre kobberrør tilknyttet fellesanlegg i gården og dels fornyet med overganger i plast og metallrør.

Synlige overganger og rørføringer på bad, toalettrom og kjøkken er opplyst å være skiftet i 2024 i forbindelse med utskifting og re-innstallering av sanitærutstyr, skjult anlegg er utført i eldre kobberrør.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Det foreligger fakturadokumentasjon på rørarbeider utført i eierens botid.

Ved befaring fungerer anlegget tilfredsstillende, og det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller skader ved visuell kontroll og enkel funksjonstest.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

Tilstandsgrad: TG2 griunnet eldre kobberrør og manglende dokumentasjon på skjult røropplegg

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør fra kjøkken og våtrom er utført i plast.
Rørene er kontrollert ved visuell inspeksjon i benkeskap på kjøkken og i servantskap på bad.
Skjulte rørføringer er ikke kontrollert, da disse er innbygget og utilgjengelige for inspeksjon.

Vurdering:
Basert på visuell kontroll og stikkprøvevis funksjonsprøving av tilgjengelige tappevannspunkter fremstår avløpsrørene som fungerende, uten registrerte avvik.
Vurderingen er basert på visuelle observasjoner ved befaring.

Tilstandsgrad:
TG1 – Avløpsrør fremstår i normal stand uten registrerte avvik som påvirker funksjon.

Forbehold:
Det foreligger ikke dokumentasjon. Hoveddelen av avløpsanlegget er skjult, og deler av anlegget tilhører felles installasjoner som ikke er vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler og spalteventiler i vinduer. Ventilasjonsløsningen er vurdert i lys av vanlig utførelse og forskriftsnivå på oppføringstidspunktet (1924).

Vurdering:
Naturlig ventilasjon gir ikke mekanisk styrt luftutskifting og kan, sammenlignet med moderne løsninger, medføre lavere og mer variabel luftutskifting. Det er imidlertid ikke registrert forhold som indikerer funksjonssvikt eller inneklimaproblemer ved befaring.
Ventilasjonsprinsippet vurderes å være i tråd med opprinnelig løsning.

Tilstandsgrad: TG1
Ventilasjonsløsningen vurderes å fungere etter hensikten sett i lys av byggets alder og opprinnelige ventilasjonsprinsipp.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er ikke påvist og derfor ikke vurdert.

Det ble påvist varmtvann ved funksjonstest av blandebatterier.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannsfunksjon er ikke avklart.

Konsekvens/tiltak
• Ingen umiddelbar konsekvens da det ble registrert varmtvann ved funksjonstest.

Det anbefales å innhente informasjon om varmtvannsforholdene mht. kapasitet og for vurdering av behov for evt. tiltak.

Tilstandsgrad: TG 2 grunnet manglende avklaring og dokumentasjon mht. varmtvannsfunksjon.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i vegg på utsiden av ytterdør.
Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen. Ingen avvik ble påvist ved visuell kontroll.

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

På generelt grunnlag anbefales det alltid en kontroll av autorisert foretak ved overtagelse av brukt bolig. Det kan generelt ikke utelukkes behov for tiltak.



El. skap i vegg på utsiden av entré

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger. Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Rømningsveiene fra leiligheten vurderes som tilstrekkelige, uten registrerte avvik.

Det er registrert felles brannvarslingsanlegg i bygningen.
Teknisk tilstand og funksjon på de felles branntekniske installasjonene (brannvarsling, sprinkler) er ikke kontrollert av bygningssakskyndig og ligger utenfor oppdraget.

Det gis ikke tilstandsgrad for dette punktet.

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

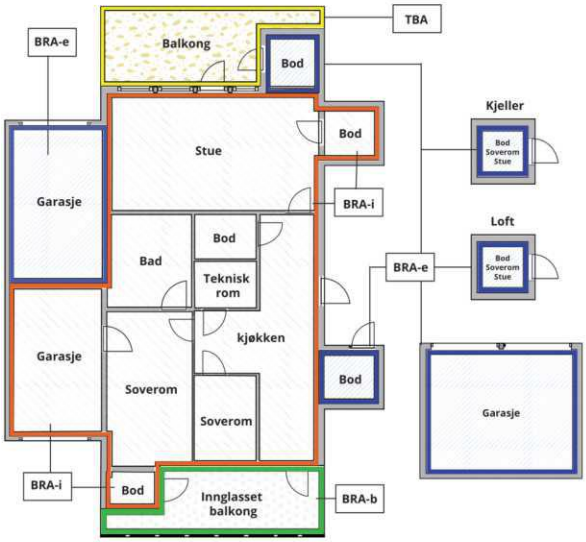
Hva er måleverdig areal?

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)**
1. etasje	68			68	
Andre etasjer fellesarealer		11		11	
SUM	**68**	**11**			
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/ gang, toalettrom, bad, kjøkken med spiseplass, stue, soverom		
Andre etasjer fellesarealer		Bod 1 kjeller, bod 2 kjeller	

Kommentar

Oppmålt BRA□e, kjellerboder i fellesareal:
- Bod 1, Ca. 9 m²
- Bod 2, Ca. 2 m²

- Arealer er oppmålt ved bruk av 3D□laserskanner (Leica BLK2GO). Metoden gir et etterprøvbart og konsistent målegrunnlag, med forventet målenøyaktighet innenfor ±2 %, i tråd med gjeldende praksis etter avhendingsloven fra 1. januar 2022. Arealberegningen er basert på 3D□punktskydata av boligens omsluttende bygningsdeler.
- NS 3940 forutsetter måling nær gulvnivå. Grunnet møblering og løsøre er deler av oppmålingen utført i høyere målehøyde for å sikre tilstrekkelig datagrunnlag. Der romgeometri eller konstruksjon tilsier det, er måling nær gulv etterstrebet, blant annet ved skrånende eller uregelmessige veggflater.

- Boenhetens totale areal vil alltid være større enn summen av arealene for de enkelte rom, da totalarealet også inkluderer arealer for innvendige vegger, sjakter og konstruksjoner som ikke fremkommer som egne rom.
- Arealer i eksterne boder er oppmålt som innvendig nettoareal ved bruk av håndholdt lasermåler. Mindre avvik kan forekomme ved komplekse eller uregelmessige romløsninger, samt at ofte bodene er fulle av løsøre som forhindrer nøyaktig oppmåling.
- Arealer er oppgitt i nærmeste hele kvadratmeter. Mindre differanser kan derfor forekomme som følge av avrundingsregler.
- Rom som ligger utenfor selve boenheten, men som rekvirent har opplyst tilhører denne, er oppmålt og inkludert i BRA□e. Det er ikke fremvist dokumentasjon som endelig bekrefter arealenes tilknytning til boenheten.
- Slike arealer kan i enkelte boligselskaper omdisponeres, noe som kan påvirke boligens oppgitte areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Relevante byggesaksdokumenter tilgjengelig i byggesaksarkivet i kommunen:
- Expeditionsdokument (datidens byggemelding og godkjennelse av boligbygning) datert 1922
- Ferdigattest datert 10.12.2020, rehabilitering av piper.

Ved opprinnelig planløsning var det kun et toalettrom uten bad og inngangen til kjøkken var der det i dag er etablert bad. Det er senere åpnet mellom stue og kjøkken. Siden 2012 har det ikke vært søknadspliktig å etablere bad såfremt det ikke har vært foretatt brudd på brannceller mot naboseksjoner, eller endring av bærende konstruksjoner. Endringene er ikke registrert i tilgjengelig byggesak i kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Oppsummering eier:

1.Baderom/toalett: Det ble i januar 2024 gjort en oppussing av baderom og toalett. Dette ble utført av Zenzorama som prosjektleder og utførende på alt i forbindelse med sealing/coating og påføring og gjennomføring av mikrosement. Mikrosementen er på baderom og toalett lagt oppå flis. (dokumentasjon fra zenzorama ligger ved). Zenzorama brukte også Grorud Rør Service AS som ekspert på alt som har med rør. Grorud Rør service satt opp sisterne/kasse til vegghengt toalett, samt at de monterte alt av innredning (dusjsonen, servanter, wc, og tilknyttede løsninger for rør som måtte byttes ut i forbindelse med oppussingen). Dokumentasjon fra Grorud Rør service AS er etterspurt og blir sendt over så fort vi mottar dette. Jeg har lagt ved tilbudet vi fikk, samt dokumentajson på utført arbeid av Zenzorama.
2.Elektrisk: Det er gjort store oppgraderinger på det elektriske. Boligelektrikeren har utført alt. Arbeidet har funnet sted siden 2023 og helt frem til 2026 pga flere runder med forskjellige oppussingsprosjekter. Det er byttet ut mye (om ikke alt) i sikringsskapet, det er trukket nye ledninger i større deler av leiligheten, byttet ut brytere til smart løsning med plejd, spotter i gangen, samt smart-display for varmekabler på wc og bad. (dokumentasjon ligger vedlagt)
3.Kjøkken: kjøkkenet ble pusset opp i 2024. Alt ble kjøpt nytt hos ikea og installert. Det eneste som ikke ble byttet ut var vifte over platetopp, platetopp, og komfyr. Kjøkkene er satt opp av Vilde og meg, men montering av benkeplate ble gjort av Ikea/nerostein, og kobling av vaskemaskin, vask, og waterguard ble utført av Rørleggersentralen. (dokumentasjon ligger vedlagt)
4.Sparkelarbeid og maling: Det har blitt gjennomført sparkling/gipsing/maling i så og si samtlige rom (foruten våtrom), i varierende grad. - det er gjennom hele arbeidet benyttet egnet gipsplater, sparkel for innendørs arbeid, samt innendørs maling, alt fra flugger, og gips fra maxbo.
5.Oppgradering av garderober: Det har blitt gjort oppgradinger på soverommet med nytt "walk-in" skap, samt innebygd skapløsning.
6.Nye panelovner på kjøkken, stue og gang: oppgradert til nye mills-ovner som er mer effektive enn tidligere ovner.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er ikke påvist åpenbare ulovligheter i leiligheten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2026	Jo K. Eckhoff	Takstingeniør
	Vilde Glesnes Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	221	215		0	485.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Stockfleths gate 44

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Vøientunet Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/VØIENTUNET BORETTSLAG	952789139	H0101	Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF)	Baltzersen Fredrik Solvang, Johansen Vilde Glesnes

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende
36	300

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst til felles hovedinngang fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Bygningen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Bygningen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger

Regulering

- Reguleringsplan S-2255. Byggeområde for boliger.
- Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn.

Gul liste: Eiendommen er registrert på byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For nærmere informasjon om reguleringsforhold og byggesaker berørende eiendommen, søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/#598757,6643771,7

Pågående plan- og byggesaker i området er ikke kontrollert av takstingeniør.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	07.10.2026	Opplysninger gitt av eier på befaringen, samt dialog på e- mail	Gjennomgått		Nei
Byggesak i kommunens byggesaksregister	09.10.2026	Gjennomgang av tilgjengelig byggesak i kommunens byggesaksarkiv	Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	08.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

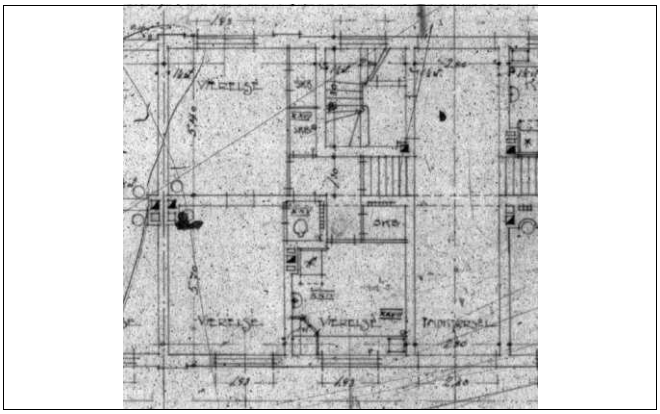
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig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

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

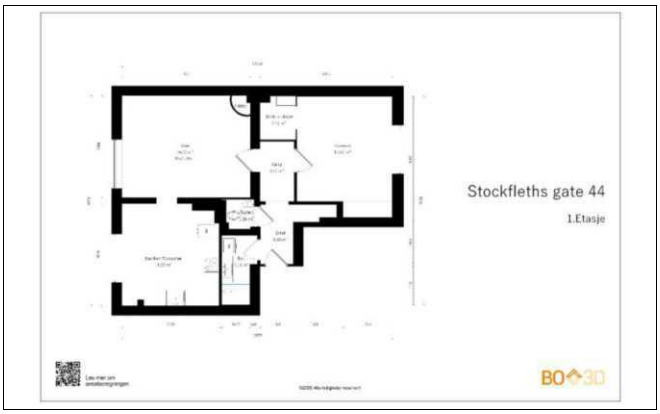
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Andre bilder



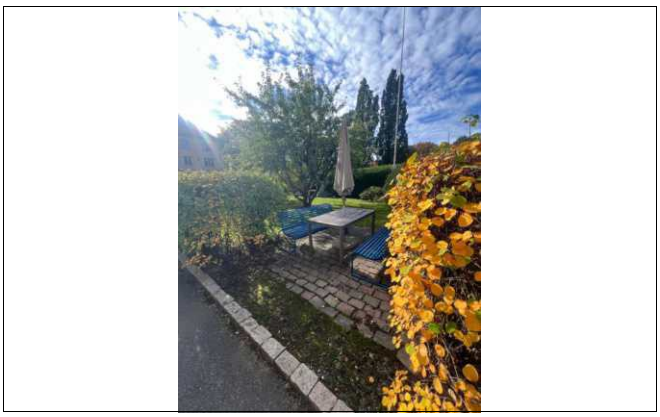
Original plantegning



Dagens planløsning



2 stk. boder i kjeller



Felles bakgård for uteopphold



Separat adkomst fra felles portal

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Allè	Oppdragsnr.	186260312
Addresse	Stockfleths gate 44		
Postnr.	0461	Sted	OSLO
Selgers navn	Fredrik S Baltzersen		
Selgers navn	Vilde Glesnes Johansen		

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?

Februar 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Lite hakk i mikrosement på baderom.

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

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

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

Zenzorama har lagt coating/sealing over tidligere baderomsfliser, samt lagt mikrosement på både WC og baderom. Grorud rørlegger service har montert alt av baderomsinnredning på både toalett og bad.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Tilbud som beskriver tiltenkt arbeid, FDV-dokumentasjon av zenzorama på utført arbeid, samt fakturaer for alt arbeid som er utført (oversendt av zenzorama).

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Boligelektrikkeren har lagt nye stikk samt koblet speil (med lys). De har også erstattet varmekablenes "bryter"/panel på utsiden av bad og på vegg inne på WC.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samtlige dokumenter fra boligelektrikeren. (både baderom og resten av leilighet.

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

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

Boligelektrikeren har erstattet store deler av ledningene i leiligheten, samt erstattet sikringsskap, byttet stikk og brytere og lagt smart-brytere av type "plejd" i hele leiligheten.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentajson og faktura fra bolielektrikeren.

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er oppe til diskusjon og avstemming i styret om det skal gjennomføres oppgradering av vinduer, og potensielt fasade-renovasjon.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Potensiell renovering av fasade kan føre til økte felleskostnader, det vil dersom det vedtas være med på å øke fellesgjelden 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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 08.10.2026

Signert av *Fredrik S Baltzersen*

Signert av *Vilde Glesnes Johansen*

Initialer selger:
F S
V G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Aarsmeddelen
8 Tegningen

Sb. 911/1922

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 36.38.38 og 40 Skolegaten (Tvar Aasen Pl. Gruppen)

Indleveret 18. Septbr 1922 Attesteret

196/1922

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grænser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 19/9 22.

911/1922

OPMAALINGS OG REGULERINGSCHEFEN 1603/1922 KRISTIANIA

J. Pettersen

Skaalhuset, som ligger ovenfor gaarden, kan ikke opføres, førend de fornødne Erklæringer er erholdt. Dette vil de oplyse ovenfor nævnte Sø maalsmænd ved Underretning. Grundarealet er 1 Skaalhus gale 15, Fam. Gaarden gale 20 aure.

Kristiania 22 Septbr. 1922

P. P. Wold.
Ing.

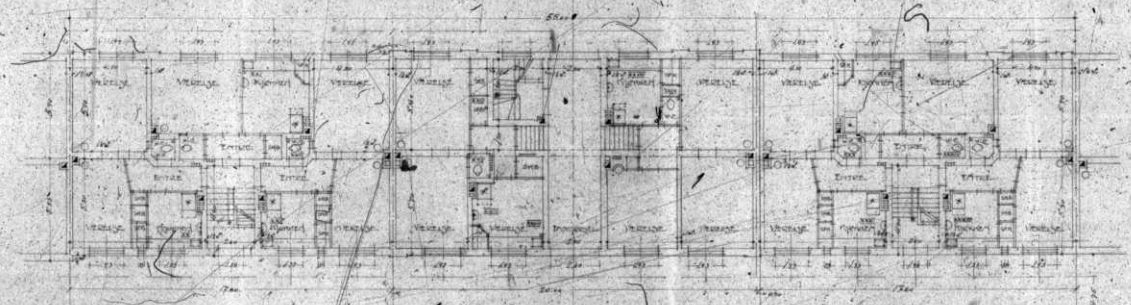
KRISTIANIA 911/1922 VAND- OG KLOAKVÆSENET

GRUPPE II
BLAD Nº 2

NAR AASEN's PLASS.

MAALESTOK 1:100.

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 mtr.



PLAN AV 1STE ETG.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Pre-Construct v/Ola Olsby
Valåsveien 4
1395 HVALSTAD

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200205256-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Arild R. Johannessen	Dato: Arkivkode: 531

Byggeplass:	STOCKFLETHS GATE 44	Eiendom:	221/215
Tiltakshaver:	Kristian Skavang	Adresse:	Østre vei 15, 1397 NESØYA
Søker:	Pre-Construct v/Ola Olsby	Adresse:	Valåsveien 4, 1395 HVALSTAD
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Endring/reparasjon/bad

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Hans Hermansen
overingeniør

Arild R. Johannessen
saksbehandler

Kopi til: tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Vår dato.: 5. oktober 2026
Vår ref.: 4/36/
Vårt oppdragsnr.: E20261466
Deres ref.: 186260312

Allé Eiendomsmegling AS
Sommerrogata 17
0255 OSLO

E-post: fredrik.strandmyr@privatmegleren.no
Telefon: +47 97 89 22 62

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV BORETTSANDEL

BORETTSLAG:	**Vøientunet Borettslag**
ANDELSSNUMMER:	**36**
EIER(E):	**Vilde Johansen**
	Fredrik Baltzersen

Godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret. Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget. Styregodkjenning kan ta inntil 20 dager iht. ny borettslagslov, se boligopplysningene.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank. Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden.

Boligopplysninger:	Kr 4 382	Inkl. mva.
Eierskiftegebyr for selger:	Kr 6 725	Inkl. mva.

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Med vennlig hilsen

OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss

Boligopplysninger:

Vøientunet Borettslag		**Vår ref.:**	4/36	**Fødselsdato eier:**	23.02.1996
Stockfleths Gate 44		**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	23.06.1995
0461 OSLO		**Eiere:**	Vilde Johansen, Fredrik Baltzersen		
Organisasjonsnr:	952 789 139	**Andelsnr:**	36		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 589**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter og avdrag	1 385
	Renter og avdrag	390
	Bredbåndsavgift	342
	Renter og avdrag	142
	Trappevasktillegg	228
	Felleskostnader	3 102

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	243 078	Gjeld siste årsoppg.:	266 025
Klient ajourf. lån:	17 932 353	Klient gj. s. årsoppg.:	19 311 196

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11440052 20, Husbanken

Serielån, 12 terminer per år.
Rentesats per 05.10.2026: 4.02% pa.
Antall terminer til innfrielse: 85
Saldo per 05.10.2026: 1 856 913
Andel av saldo: 25 171
Første termin/første avdrag: 01.02.2026 (siste termin 01.11.2033)

Lånenummer: 94927033881, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 05.10.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 215
Saldo per 05.10.2026: 14 470 173
Andel av saldo: 196 148
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.08.2044)

Lånenummer: 94927044131, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 05.10.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 245
Saldo per 05.10.2026: 1 605 267
Andel av saldo: 21 760
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 28.02.2047)

Ingen særfordelte lån: Fellesgjelden er flytende fordelt på hele arealet i boligselskapet. Ved arealutvidelser vil forholdet mellom felleskostnader, renter og avdrag forskyves for samtlige andeler/seksjoner.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Hallvard Thorkildsen
Adresse:	Stockfleths Gate 48
Postnr/-sted:	0461 OSLO
E-post:	styret.voientunet@gmail.com
Webside:	www.voientunet.no

Ikke forkjøpsrett

5: Restanse felleskostnader pr. 05.10.2026

Utestående saldo: **5 589**

Boligopplysninger:

Vøientunet Borettslag	**Vår ref.:**	4/36	**Fødselsdato eier:**	23.02.1996
Stockfleths Gate 44	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	23.06.1995
0461 OSLO	**Eiere:**	Vilde Johansen, Fredrik Baltzersen		

Organisasjonsnr: 952 789 139

5: Restanse felleskostnader pr. 05.10.2026

Felleskostnader:	5 589	Restanse:	5 589		
Gebyr:	0	Forskudd:	0		
Rente:	0	Overdekning:	0		

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	266 025	Andre inntekter:	17 624
Annen formue:	65 758	Utgifter:	14 710		

7: Pålydende

Pålydende:	300	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	36	Partialobligasjonsnr:	INGEN

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1920

Gårds/bruksnr: 221/238, 221/199, 221/201, 221/202, 221/204, 221/209, 221/215, 221/219, 221/221, 221/227

Bygningstype: Uspesifisert

Feste/eiet tomt:	Eiet/Festet	Tomteareal:	4428

Årlig festeavgift: 79 016,00

Avg. reguleres: <ukjent>

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo)

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	53576133

Forsikringsskade meldes OBF

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1920	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0101
Etasje:	1/V	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	004-018	P-rom	69

Fasiliteter:

VASKERI
Borettslaget har to fellesvaskerier som er lokalisert i Stockfleths gate 40 og 50. Disse kan benyttes i henhold til oppsatte regler. Styret henviser alle om å holde vaskeriene i orden, og at alle bidrar til at vaskeriene er ryddige.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsberetning for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

NØKLER OG SKILT
Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles hos Certego med bekreftelse fra styret. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles fra posten for den enkelte andelseiers regning.

VAKTMESTER OG RENHOLD
Vøientunet Borettslag har en avtale om vaktmestertjenester i regi av Bygårdsservice AS. Vi Vaktmesterens/porterens navn er Dobri og kan treffes på telefon på +47 479 34 567.
Bygårdsservice AS ivaretar oppgavene knyttet til blant annet rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift, renhold i bakgården og øvrig løpende vedlikehold. I tillegg har vi egen vask av oppgangene i regi av Renholdsservice AS.
Styret i Vøientunet Borettslag har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

Borettslaget har avtale om renhold av trappeoppgangene med Renholdsservice AS

GENERELL INFORMASJON
Oppgitte BOA er gulvareal fra gammel måling og målemetoden formodes å ligge nærmest dagens boarealbegrep. Dette er likevel ikke nødvendigvis justert for andeler som har gjennomgått arealutvidelse.

Borettslaget har 2 næringslokaler som leies ut.

PARKERING
Borettslaget disponerer 36 parkeringsplasser som leies ut til beboerne. Parkeringsplassene følger ikke andelene ved salg/overdragelse.
Kontakt styret vedr. leie av parkeringsplass.

Vøientunet Borettslag	**Vår ref.:**	4/36	**Fødselsdato eier:**	23.02.1996
Stockfleths Gate 44	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	23.06.1995
0461 OSLO	**Eiere:**	Vilde Johansen, Fredrik Baltzersen		

Organisasjonsnr: 952 789 139

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

TV OG BREDBÅND
Borettslaget har avtale med Global Connect for leveranse av fibernett.
Den enkelte beboer kan signere egen avtale for TV i tillegg for egen regning.

FESTEKONTRAKT
Festekontrakten forlenges på samme kontraktsvilkår fra 01.11.2021 og til Vøientunet Borettslag eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse
festetomten, jf. tomtefestelovens §36. Festeavgiften reguleres isamsvar med endringen ikonsumprisindeksen fra Statistisk sentralbyrå.

VINDUER
Borettslaget er i prosess med å skifte alle vinduer. Det er innvilget ENOVA-støtte til prosjektet men det er påregnelig at felleskostnadene vil øke på bakgrunn av dette.

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg.

Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år.
Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 366,-

Annen informasjon:

VEDTEKTER FOR VØIENTUNET BORETTSLAG

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.
Sist endret ved ekstraordinær generalforsamling 07.juni 2016- nytt kapittel 5

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Vøientunet Borettslag. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom *(borett).* Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 73 andeler, pålydende NOK 100 per andel. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en bolig, og kun fysiske personer kan være andelseiere[1].

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

I tillegg eier laget to næringslokaler det ikke er knyttet andel til.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[2]

---

[1] Det kan vedtektsfestes med to tredjedels flertall at også juridiske personer kan være andelseiere.
[2] Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillese kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.
Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.[3]

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt[4]

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt[5]

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen.

---

[3] Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

[4] Vedlikeholdsplikten kan i vedtektene fastsettes på en annen måte. Fattes det et vedtak om dette som pålegger alle andelseierne et likt ansvar, er det tilstrekkelig med to tredjedels flertall av stemmene på generalforsamlingen. Får noen et større ansvar enn andre, må vedkommende selv inngå avtale med laget om den utvidete vedlikeholdsplikten.

[5] Også lagets vedlikeholdsplikt kan endres i vedtektene eller ved avtale etter samme regler som beskrevet i note 8. Når særskilte grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten eller forbruk.

Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon-inndriving-fordeling

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds *skriftlig* varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.[6]

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

[6] Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær general-forsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

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

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.

- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer og to varamedlemmer[1] Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habilitet

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

7.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

7.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

Vøientunet Borettslag

generalforsamling 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 07.05.2026, kl 18:00

Sted: på Teams

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styret.voientunet@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2026 i Vøientunet Borettslag torsdag 07.05.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Bli med: https://teams.microsoft.com/meet/351584724473134?p=oE2HrG9tTX6ELtY2pU
Møte-ID: 351 584 724 473 134
Passord: jp7Mz34v
Hjelp: https://aka.ms/JoinTeamsMeeting?omkt=nb-NO

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter

Generalforsamling i Vøientunet Borettslag

Torsdag 07.05.2026, kl 18:00
på Teams

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Vøientunet Borettslag

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styrets honorar har ikke blitt økt siden 2015, og har ligget fast på 110 000 NOK, det har hverken vært økt eller KPI justert siden 2015.

Ved KPI justering fra 2015 til 2026 tilsvarer dette et honorar på: 155 000 NOK.
- Da honoraret normalt ville blitt justert gradvis år for år, har man "spart" inn penger på honoraret over flere år og det er nå naturlig med en moderat økning.

I tillegg til en naturlig KPI justering av styrets honorar kan økning av honorar gjenspeiles i styrets økte arbeidsmengde og ekstra oppgaver tilknyttet rehabilitering av bygningsmasse, og behandling og gjennomføring av utbygging (flere søknader og ferdigstillinger).

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 150 000 NOK for perioden 2025.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at økning av honorar vedtas.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om: "Hagegruppe"

Hagegruppe:
På bakgrunn av initiativ fremmet fra Maria Bjørneskaret har styret lagt frem et forslag om å danne en uhøytidelig hagegruppe for beboere med og uten grønne fingre, som har et engasjement for uteområdene.
Hagegruppens formål er å ha et overblikk over uteområdene som borettslaget

disponerer, fremme forslag ovenfor styret knyttet til diverse forbedringer/ oppgraderinger og tiltak uteområdet.
Blandt annet men ikke begrenset til:
Innkjøp av nye bord/benker, leker til sandkasse, innkjøp og fordeling av plantekasser, sammenkomster i regi av BRL og andre saker/Initiativ som kan fremme trivsel og økt bruk av våre fellesområder.
Dette er et beboer initiativ og styres ikke av styret, men styret kan bevilge midler til mindre oppgraderinger og initiatv.

4.2 Orientering fra styret om: "Oppusing/rehabilitering av oppganger"

Styret har fått noen henvendelser angående oppganger som trenger rehabilitering, i hovedsak da noen strøk med maling.
- Styret er enige om at oppgangene snart trenger å rehabiliteres for å gi et bedre inntrykk av borettslaget sin helhet.
- Dog må styre også prioritere hvilke rehabiliterings prosjekter som skal gjennomføres først basert på økonomi og viktighet. Der er styret enstemmig enig om at Vinduer og fasade har øverste prioritet og er det neste som må gjennomføres av større vedlikehold, da rehabilitering av dette har med HMS og at man ønsker å unngå forringelse av byggets bærende struktur.
Rehabilitering av oppganger er av mer kosmetisk art.

Når det er gjennomført ønsker styret å åpne for rehabilitering av oppganger i regi av borettslaget. Vi har blitt bedt om å hente inn anbud på rehabilitering av oppganger, men ser at anbud hentet inn nå ikke vil være gjeldende når et slikt prosjekt kan gjennomføres.
Vi åpner for at det er mulig å gjennomføre dette samtidig med rehabilitering av vinduer og fasade, men det vil eventuelt bli vurdert når man nærmer seg prosjektering av fasade og vindusrehabilitering.

5. Forslag

5.1 Utredning av alternativ løsning for søppelhåndtering

Innsendt av: Nina C. Helleland

Det oppleves gjentatte utfordringer knyttet til dagens søppelhåndtering, herunder:

søppel som blir liggende utenfor containerne

overfylte beholdere

observasjoner av rotter og hygieniske utfordringer

bruk av søppelcontainerne av uvedkommende

Dette skaper både hygieniske utfordringer og redusert trivsel for beboerne.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen ber styret om å:

Gjennomføre en kartlegging av dagens utfordringer knyttet til søppelhåndtering

Utrede alternative løsninger som kan redusere problemer med skadedyr, hygiene og bruk av uvedkommende.

Legge frem anbefalt løsning, inkludert kostnadsoverslag og konsekvenser, for beslutning på neste generalforsamling eller ekstraordinær generalforsamling.

Bakgrunn for innstilling:

Styrets innstilling:

Søppel utenfor containere & Overfylte beholdere:
"Problemet" med søppel utenfor containere og overfylte beholder, gjelder i hovedsak pappavfall.
Problemet oppstår når beboere ikke komprimerer esker og større kartongen, samt at man overfyller beholderne, som da renner over ved henting - Ikke dagens løsning.
- En container for restavfall ble merket om til å bli pappavfall, da det genereres større volum pappavfall enn restavfall. Noe som gjorde at problemet ble mindre.

Observasjon av rotter:
- Rotter vil alltid kunne observeres i en by som Oslo, spesielt i sammenheng med avfall, og har ikke noen direkte tilknytning til dagens avfallsløsning.

Bruk av søppelcontainerne av uvedkommende:
- Vi opplever i liten grad at uvedkommende kaster søppel i våre beholdere, og om de gjør det, så er det bedre at de benytter seg av vår løsning, enn at det feks blir kastet løst på idrettsområdet.
- Vi opplever ikke at avfall fra utenforstående påvirker kapasiteten på vår avfallsløsning.

Utredning:
Nedfelt avfallsløsning har vært utredet tidligere da det ikke er første gangen dette har blitt forespurt. Det ble da ikke identifisert andre løsninger eller plassering for avfal på området som borettslaget disponerer.
Nedfelt løsning ble vurdert, men grunnet trang parkeringskanal ville det blitt problematisk med tilkomst da bilen som kreves for å hente nedfeltecontainere, trenger mer plass enn bilen som hetner dagens løsning.
Styret opplever ikke i dag at vi har et problem med avfallshåndtering.

Styrets innstilling:
Styret innstiller på at forslaget ikke vedtas, på bakgrunn av at situasjonen utredet tidligere, og man da kom fram til at nåværende løsning, med en ekstra container for pappavfall, var tilfredstillende, samt at andre prosjekter har høyere prioritet.

5.2 Tiltak for bedre sikring mot innbrudd

Innsendt av: Nina c. Helleland

Eiendommen har en åpen bakgård, noe som gir enkel tilgang for uvedkommende. Det har vært flere innbrudd i kjellere og sykkelskur, samt innbrudd i oppgang 48 i løpet av det siste året.

Det rapporteres også om:

Dører som blir stående åpne

Bekymring blant beboere for sikkerhet

Hovednøkler som ikke er skiftet på mange år, til tross for betydelig inn- og utflytting

Det er derfor behov for å vurdere tiltak som kan styrke sikkerheten.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen ber styret om å:

Utrede byggets sikkerhet og behovet for innbruddsforebyggende tiltak

innhente tilbud på relevante tiltak, herunder:

utskifting av låssystem

forbedring av dørlukkere/dørpumper

eventuelle alternative sikkerhetstiltak (f.eks. adgangskontroll, kamera eller alarm der dette er lovlig)

legge frem anbefalte tiltak med kostnadsoverslag for beslutning på neste generalforsamling eller ekstraordinær generalforsamling.

Styrets innstilling: **Bakgrunn for styrets innstilling:**
Det var styreleders egen leilighet som det ble begått innbrudd i, i 2025.
- Innbrudd i leilighet tilhører sjeldenheten, og historisk sett er dette innbruddet det eneste som kan fortelles om.

Etter innrbuddet gjorde vi en vurdering i samråd med sakyndige av sikkerhetsnivået i borettslaget, en vurdering av behovet for økt sikkerhet og hvilke tiltak som kunne implementeres.
- Det ble da gjort klart for oss at ingen tiltak ville øke sikkerheten i vårt borettsalg nevneverdig, da realiteten er: Om noen har sterkt nok ønske om å komme seg inn i et borettslag, vil de alltid finne en måte å gjøre dette på.
- Styret har forhørt seg med beboere som har bodd her i flere tiår, som hverken har følt seg utrygge eller følt på at borettslaget er spesielt utsatt for innbrudd.

Forbedring av dørlukkere/dørpumper:
Her kan man alltids kontakte vaktmester om man opplever at døren ikke smekker igjen bak seg, slik den skal.

Styrets innstilling:
Styret innstiller på at dette ikke utredes videre.
Det foreligger per i dag ikke dokumentasjon på et særskilt eller økt behov for ytterligere sikkerhetstiltak i borettslaget som tilsier at det bør igangsettes en egen utredning slik forslaget legger opp til.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styremedlem for 1 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Mats Johansen Beldo

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Atle Fossestøl

Nathalie Sandtorv

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Oda Stockholm og Ahalya Suntharalingam

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 16.04.2026

Styret i Vøientunet Borettslag

Styreleder, Hallvard Thorkildsen
Styremedlem, Mats Johansen Beldo
Styremedlem, Atle Fossestøl
Styremedlem, Natalie Sandtorv
Varamedlem, Oda Fredrikstad Stockholm
Varamedlem, Ahalya Anita Suntharalingam

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Vøientunet Borettslag

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Hallvard Grøvle Thorkildsen
Styremedlem, Mats Johansen Beldo
Styremedlem, Atle Fossestøl
Styremedlem, Natalie Sandtorv
Varamedlem, Oda Fredrikstad Stockholm
Varamedlem, Ahalya Anita Suntharalingam

Styret har bestått av 1 kvinne og 3 menn.

Styret kan kontaktes på styret.voientunet@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Vøientunet Borettslag

Vøientunet Borettslag er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 952789139. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 73 boligenheter og 1 andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 1

Vaktmester- og renholdstjeneste

VØIENTUNET BORETTSLAG har en avtale om vaktmestertjenester i regi av Bygårdsservice AS. Vi Vaktmesterens/porterens navn er Dobri og kan treffes på telefon på +47 479 34 567.

Bygårdsservice AS ivaretar oppgavene knyttet til blant annet rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift, renhold i bakgården og øvrig løpende vedlikehold. I tillegg har vi egen vask av oppgangene i regi av Renholdsservice AS.

Styret i VØIENTUNET BORETTSLAG har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte

Bredbånd/ Internett

VØIENTUNET BORETTSLAG har avtale med Globalconnect (tidligere Homenet AS) for leveranse av fibernett. Den enkelte beboer kan signere egen avtale for TV i tillegg for egen regning.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles hos System@Certego.no med bekreftelse fra styret. Nøkler til egen leilighetsdør skal andelseiere selv ordne.

Skilt til ringeklokke og postkasse lages/bestilles selv av den enkelte beboer.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.
- Dog er alle andeler nå utstyrt med brannvarsler-anlegg på felles alarmsentral.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Vøientunet Borettslag, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Forsikring

Eiendommen til Vøientunet Borettslag er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 53576133.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført 12 overdragelser av boenheter i 2025.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2024: Avslutning av innstallasjon av prosjekt brannvarsling. Kontroll og utbedring av avløp i 36 knyttet til næringsarealet. Feiing og kontroll av pipeløp i nummer 36 og 38

2023: Oppgradering av brannvarslingssytem jf. krav etter utbyggingsprosesser. Det er installert nytt sentralt varslingssystem for hele bygården.

2022: Ferdigstillelse av nye bunnledninger i hele bygården samt sluttkontroll på disse.

2021: Oppstart prosjekt nye bunnledninger, ferdigstillelse våren 2022.

2021: Rehabilitering av alle piper i bygården.

2020: Ferdigstillelse av nytt tak

2019: Oppstart av prosjekt nytt tak for hele bygningsmassen.

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt jevnlige møter (fler enn tidligere år) og behandlet et mangfoldig utvalg av saker.

Styret har i perioden hatt fokus på følgende:

Parkeringsoversikt og fakturering:
Styret har strukturert oversikten over hvem som disponerer hvilke P-plasser, samt fakturering for dette.
Før gjeldende periode, ble det kun fakturert for et mindre antall P-plasser (13-15) enn hva som faktisk var i bruk og det fantes ingen oversikt over hvem som disponerte hvilke plasser, eller ble fakturert.
BRL fakturerer nå for alle plasser som er i bruk, og har også delt ut plasser som ikke var i bruk tidligere, men som stod som okkupert. Alle aktive plasser er nå under fakturering.
Status: 0 på venteliste, 4 ledige plasser.
- Bilkollektivet har sagt opp sin leie avtale, og har blitt erstattet med HYRE fom. 01.06.2026.

Vedlikehold og rehabilitering:
I store deler av sommeren 2026, gjennomførte styret et tosifret antall befaring av bygningsmassen i sammenheng med nærliggende rehabiliterings behovet for vinduer og fasade. For å få en kostnadsoveriskt på hva rehabilitering av vinduer og fasade vil ligge på. Anbud ble mottatt og prisene hadde et sprang fra 13-25 millioner.

- Etter befaringer ble det gjennomført en energikartlegging av BRL, som har gitt grunnlag for en søknad til Enova om støtte til rehabilitering av vinduer, og etterisolering av fasade. Energikartleggingen viser at disse 2 tiltakene, kan energieffektivisere bygningsmassen med 40%, som er langt høyere enn kravet på 20% ennergi-innsparing for å få støtte. Vi har søkt om 4-4,5 Mio. NOK i støtte til rehabilitering.
- Styret ser for seg å kunne gå i gang med prosjektering av rehabilitering ila dette året, med gjennomføring 2027.

Mindre vedlikehold/Oppgradering:
- *Uteområder*:
Eksisterende griller ble oppgradert, Sykkelskur ble oppgradert/mer innbruddsikkert. Det vurderes å bygge et tak i tillegg for å gjøre skuret mer attraktivt og anvendelig.
- Det planlegges en "hagegruppe" som vil være initiativtagere for forbedring av utemiljø og trivsel i uteområdene våre.

- *Vaskerom*:

Vaskemaskiner og tørketrommel i felles vaskerier har gjennomgått service.

HMS:
Styret har identifisert en reel fare for nedfall av isklumper som dannes ved mildvær og påfølgende påfrysning om vinteren - Styret vil besørge for at netting monteres på snøfangere for å forhindre at isklumper faller ned innen neste vinter.

Lån og gjeld:
Styret reforhandlet borettslagets lån og renter i fjor vår, på bakgrunn av innspill fra fjorårets GF.
Dette resulterte i lavere renter på våre lån. Kan prøve å reforhandles i ny periode.

Utbygging:
i siste periode ble det fakturert for 2 utbygginger av loft.
I tillegg er 2 prosjekter under utbygging, eller ferdigstilt og klar til å faktureres for.
3 Nye utbygginger (2 loft, 1 Kjeller) er godkjent og skal påbegynnes ila 2026.

21.04.2026

Godkjent elektronisk av styret i Vøientunet Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.04.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	5 142 288	4 274 106	5 030 957	5 231 343
Sum		**5 142 288**	**4 274 106**	**5 030 957**	**5 231 343**
Andre inntekter	2	1 026 808	645 849	0	850 000
Sum andre inntekter		**1 026 808**	**645 849**	**0**	**850 000**
Sum		**6 169 095**	**4 919 955**	**5 030 957**	**6 081 343**
Forretningsførsel og revisjon	3	219 012	205 270	192 500	226 700
Lønn og honorar	4, 5	125 510	125 510	125 510	125 510
Vedlikehold	6	179 592	363 595	445 000	564 000
Eksterne tjenester	7	454 268	1 407 485	413 000	445 000
Kabel-tv og bredbånd		238 101	274 261	260 000	267 538
Forsikring		319 248	296 637	317 000	350 000
Kommunale avgifter		982 390	951 219	1 100 000	1 150 000
Festeavgifter		79 016	79 016	79 012	80 000
Brensel og strøm		67 022	67 654	80 000	75 000
Andre driftsutgifter	8	93 012	66 388	80 000	63 300
Sum		**2 757 169**	**3 837 035**	**3 092 022**	**3 347 048**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**3 411 926**	**1 082 920**	**1 938 935**	**2 734 295**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**3 411 926**	**1 082 920**	**1 938 935**	**2 734 295**
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	3	139 027	123 773	0	0
Renteinntekter	9	85 759	42 155	0	0
Rentekostnad	10	1 051 028	1 151 916	1 107 793	903 777
Andre finansposter	11	27 754	25 519	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-798 488**	**-960 469**	**-1 107 793**	**-903 777**
Årsresultat	**12**	**2 613 438**	**122 451**	**831 142**	**1 830 518**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-677 698	-689 716	-714 116	-793 672
Endring i disponible midler	**12**	**1 935 740**	**-567 265**	**117 026**	**1 036 846**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	18, 19	2 588 000	2 588 000
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	13	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		**2 590 600**	**2 590 600**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		18 610	12 494
Til gode av forretningsfører		0	165
Forskuddsbetalte kostnader	14	382 867	319 248
Andre fordringer		2 254	467 039
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		3 262 341	1 007 056
Innestående på særvilkår		134	129
Sum omløpsmidler		**3 666 205**	**1 806 131**
SUM EIENDELER		**6 256 805**	**4 396 731**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	15	20 800	20 800
Annen egenkapital 1.1		-15 382 528	-15 504 979
Årets resultat	12	2 613 438	122 451
Sum egenkapital	**16**	**-12 748 290**	**-15 361 728**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	17	18 521 036	19 198 734
Sum langsiktig gjeld		**18 521 036**	**19 198 734**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 669	11 036
Gjeld til forvaltningsklient		0	100
Leverandørgjeld		450 133	350 594
Påløpne renter		17 833	105 195
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		0	80 478
Annen kortsiktig gjeld		7 425	12 321
Sum kortsiktig gjeld		**484 059**	**559 725**
Sum gjeld		**19 005 095**	**19 758 459**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 256 805**	**4 396 731**

Oslo 31.12.25
Styret i Vøientunet Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Hallvard Thorkildsen
Styreleder

Natalie Sandtorv
Styremedlem

Atle Fossestøl
Styremedlem

Mats Johansen Beldo
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	2 446 329	2 234 712	2 548 651	2 569 791
3602 Leieinntekt	343 296	343 296	349 798	352 565
3607 Renter og avdrag	1 821 947	1 461 108	1 821 908	1 697 449
3611 Inntekt trappevask	178 850	109 500	193 000	200 000
3612 Inntekt kabel-tv	86 580	0	0	267 538
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	139 286	0	0	0
3645 Inntekter parkeringsplasser	126 000	121 600	117 600	144 000
3690 Andre inntekter	0	3 890	0	0
Sum	**5 142 288**	**4 274 106**	**5 030 957**	**5 231 343**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8400 Andre inntekter	1 026 808	645 849	0	850 000
Sum	**1 026 808**	**645 849**	**0**	**850 000**

Andre inntekter er salg av fellesareal

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	6 500	6 125	6 500	6 700
Forretningsførerhonorar	166 068	158 886	160 000	170 000
Aksjeutbytte fra OBF	-139 027	-123 773	0	0
Annen regnskapsførsel	46 444	40 259	26 000	50 000
Sum	**79 985**	**81 497**	**192 500**	**226 700**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.
Boligselskapet eier aksjer i forretningsføreren, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	110 000	110 000	110 000	110 000
Arbeidsgiveravgift	15 510	15 510	15 510	15 510
Sum	**125 510**	**125 510**	**125 510**	**125 510**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

Note 5 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	46 953	307 452	445 000	540 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	34 557	18 769	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	60 560	11 623	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	25 522	15 752	0	0
6695 Egenandel forsikring	12 000	10 000	0	24 000
Sum	**179 592**	**363 595**	**445 000**	**564 000**

Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6300 Andel felleskostnader	0	1 200	0	0
6330 Vaktmestertjenester	220 808	215 947	210 000	215 000
6360 Renhold	193 073	181 665	193 000	200 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	2 938	0	0
6725 Juridisk rådgivning	15 641	0	0	20 000
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	0	16 250	10 000	10 000
6740 Honorar konsulenttjenester	0	3 500	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	24 747	985 985	0	0
Sum	**454 268**	**1 407 485**	**413 000**	**445 000**

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	5 876	0	0
7400 Kontingent HL	3 200	3 100	0	3 300
7720 Generalforsamling / årsmøte	0	6 743	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	5 495	4 960	0	0
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	0	244	0	0
7772 Andre gebyrer	17 410	9 800	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	16 559	9 218	0	0
7790 Andre driftskostnader	50 348	26 447	80 000	60 000
Sum	**93 012**	**66 388**	**80 000**	**63 300**

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	82 802	39 884	0	0
8059 Andre renteinntekter	2 957	2 272	0	0
Sum	**85 759**	**42 155**	**0**	**0**

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8144 Lånenr 9492.70.33881	0	941 737	909 307	0
8145 Lånenr 9492.70.44131	0	99 390	96 434	0
8146 Renter gjeldsbrevlån	859 905	0	0	739 028
8150 Renter gjeldsbrevlån	92 979	0	0	82 077
8152 Lånenr 1144.00.52 20 Husbanken	96 967	110 417	102 052	82 672
8159 Andre rentekostnader	1 177	372	0	0
Sum	**1 051 028**	**1 151 916**	**1 107 793**	**903 777**

Note 11 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Utbytte	27 754	25 519	0	0
Sum	**27 754**	**25 519**	**0**	**0**

Note 12 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**1 246 406**	**1 813 671**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	2 613 438	122 451
Avdrag langsiktig lån	-677 698	-689 716
B. Årets endring i disponible midler	**1 935 740**	**-567 265**
C. Disponible midler 31.12	**3 182 146**	**1 246 406**

Note 12 - Disponible midler

Note 13 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1300 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
1312 Andel i OBF BBL	100	100
Sum	**2 600**	**2 600**

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Note 14 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	361 221	319 248
1749 Forskuddsbetalte kostnader	21 646	0
Sum	**382 867**	**319 248**

Note 15 - Andelskapital

Totalt består borettslaget av 74 andeler.Andelskapitalen består av 73 andeler a kr 200-400. En andel eies av borettslaget og har en andelskapital på kr 0.

Note 16 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.
Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 17 - Lån

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF	Svenska Handelsbanken AB NUF	Husbanken
Formål:	Finansiere utbedring av bunnledninger	Ref. av lån 9492.70.32044 samt opplåning ca. 17 600 000,- til rehab. av rør, tak og piper.	
Lånenummer:	**94927044131**	**94927033881**	**11440052 20**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2022	2019	2006
Rentesats:	5.10 %	5.10 %	4.266 %
Beregnet innfridd:	28.02.2047	30.08.2044	01.11.2033
Opprinnelig lånebeløp:	1 800 000	18 100 000	7 196 790
Lånesaldo 01.01:	1 679 565	15 289 419	2 310 228
Avdrag i perioden:	41 837	459 647	256 692
Lånesaldo 31.12:	**1 637 728**	**14 829 772**	**2 053 536**
Saldo 5 år frem i tid:	1 392 504	12 118 359	764 614

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11440052 20	1	52 219	52 219
	1	50 628	50 628
	1	43 108	43 108
	1	42 417	42 417
	1	41 833	41 833
	1	37 936	37 936
	1	35 765	35 765
	6	32 209	193 254
	2	31 575	63 150
	5	31 249	156 245
	1	30 999	30 999
	2	30 979	61 958
	2	29 999	59 998
	4	28 289	113 156
	2	27 443	54 886
	4	26 540	106 160
	8	26 386	211 088
	5	25 598	127 990
	2	25 253	50 506
	4	25 137	100 548
	2	25 022	50 044
	2	23 946	47 892
	2	22 946	45 892
	8	21 543	172 344
	1	21 409	21 409
	4	20 525	82 100
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927033881	1	377 101	377 101

Lån

	1	365 617	365 617
	1	311 305	311 305
	1	306 321	306 321
	1	302 099	302 099
	1	273 961	273 961
	1	258 278	258 278
	6	232 603	1 395 618
	2	228 023	456 046
	5	225 664	1 128 320
	1	223 860	223 860
	2	223 721	447 442
	2	216 643	433 286
	4	204 291	817 164
	2	198 184	396 368
	4	191 662	766 648
	8	190 551	1 524 408
	5	184 861	924 305
	2	182 363	364 726
	4	181 530	726 120
	2	180 698	361 396
	2	172 926	345 852
	2	165 709	331 418
	8	155 578	1 244 624
	1	154 606	154 606
	4	148 222	592 888
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927044131	1	41 645	41 645
	1	40 377	40 377
	1	34 379	34 379
	1	33 829	33 829
	1	33 362	33 362
	1	30 255	30 255
	1	28 523	28 523
	6	25 688	154 128
	2	25 182	50 364
	5	24 921	124 605
	1	24 722	24 722
	2	24 707	49 414
	2	23 925	47 850
	4	22 561	90 244
	2	21 887	43 774
	4	21 166	84 664
	8	21 044	168 352
	5	20 415	102 075
	2	20 139	40 278
	4	20 047	80 188
	2	19 955	39 910
	2	19 097	38 194
	2	18 300	36 600
	8	17 181	137 448
	1	17 074	17 074

Lån

	4	16 369	65 476

Kommentarer til lån

Borettslagets lån på kr 19 888 450 er sikret med pant i eiendommen med bokført verdi på kr 2 588 000.

Note 18 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 588 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 588 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 588 000

Antatt levetid i år :

Note 19 - Bygninger

Borettslaget ble stiftet 15.09.1954. Bygningene ble oppført i 1938 og har en opprinnelig kostpris på kr 195 330. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Resultat og balanse med noter for Vøientunet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vøientunet Borettslag

Styreleder	Hallvard Thorkildsen (sign.)	01.04.2026
Styremedlem	Atle Fossestøl (sign.)	30.03.2026
Styremedlem	Mats Johansen Beldo (sign.)	27.03.2026
Styremedlem	Natalie Sandtorv (sign.)	29.03.2026

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til generalforsamlingen i Vøientunet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vøientunet Borettslag som viser et overskudd på NOK 2 613 438. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
22.04.2026

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 22. april 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 22.04.2026

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

22.04.2026 22:53:39

Signaturmetode

Buypass (NO)

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Vøientunet Borettslag torsdag 07.05.2026 kl. 18:00 - på Teams.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Vøientunet Borettslag

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Magnus Baumann (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 25 andelseiere og 2 representert med fullmakt, til sammen 27 stemmeberettigede.

Signe Kalsnes fikk muntlig fullmakt fra Arild Hansson.

Nico Rasmussen ble gitt møte- og talerett.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Magnus Baumann (OBF) ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Hallvard Thorkilsen valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

Nico Rasmussen fra rørprosjekt skal redegjøre for rehabiliteringen av vinduer og fasaden får generalforsamlingen går videre til resten av dagsorden.

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)
Styrets honorar har ikke blitt økt siden 2015, og har ligget fast på 110 000 NOK, det har hverken vært økt eller KPI justert siden 2015.

Ved KPI justering fra 2015 til 2026 tilsvarer dette et honorar på: 155 000 NOK.
- Da honoraret normalt ville blitt justert gradvis år for år, har man "spart" inn penger på honoraret over flere år og det er nå naturlig med en moderat økning.

I tillegg til en naturlig KPI justering av styrets honorar kan økning av honorar gjenspeiles i styrets økte arbeidsmengde og ekstra oppgaver tilknyttet rehabilitering av bygningsmasse, og behandling og gjennomføring av utbygging (flere søknader og ferdigstillinger).

Vedtak:
Styret honoreres med kr 150 000

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om: "Hagegruppe"
Hagegruppe:
På bakgrunn av initiativ fremmet fra Maria Bjørneskaret har styret lagt frem et forslag om å danne en uhøytidelig hagegruppe for beboere med og uten grønne fingre, som har et engasjement for uteområdene.
Hagegruppens formål er å ha et overblikk over uteområdene som borettslaget disponerer, fremme forslag ovenfor styret knyttet til diverse forbedringer/oppgraderinger og tiltak uteområdet.
Blandt annet men ikke begrenset til:
Innkjøp av nye bord/benker, leker til sandkasse, innkjøp og fordeling av plantekasser, sammenkomster i regi av BRL og andre saker/Initiativ som kan fremme trivsel og økt bruk av våre fellesområder.
Dette er et beboer initiativ og styres ikke av styret, men styret kan bevilge midler til mindre oppgraderinger og initiatv.

Vedtak:
Tatt til orientering

4.2 Orientering fra styret om: "Oppusing/rehabilitering av oppganger"

Styret har fått noen henvendelser angående oppganger som trenger rehabilitering, i hovedsak da noen strøk med maling.
- Styret er enige om at oppgangene snart trenger å rehabiliteres for å gi et bedre inntrykk av borettslaget sin helhet.
- Dog må styre også prioritere hvilke rehabiliterings prosjekter som skal gjennomføres først basert på økonomi og viktighet. Der er styret enstemmig enig om at Vinduer og fasade har øverste prioritet og er det neste som må gjennomføres av større vedlikehold, da rehabilitering av dette har med HMS og at man ønsker å unngå forringelse av byggets bærende struktur.
Rehabilitering av oppganger er av mer kosmetisk art.

Når det er gjennomført ønsker styret å åpne for rehabilitering av oppganger i regi av borettslaget. Vi har blitt bedt om å hente inn anbud på rehabilitering av oppganger, men ser at anbud hentet inn nå ikke vil være gjeldende når et slikt prosjekt kan gjennomføres. Vi åpner for at det er mulig å gjennomføre dette samtidig med rehabilitering av vinduer og fasade, men det vil eventuelt bli vurdert når man nærmer seg prosjektering av fasade og vindusrehabilitering.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Utredning av alternativ løsning for søppelhåndtering

Innsendt av: Nina C. Helleland

Det oppleves gjentatte utfordringer knyttet til dagens søppelhåndtering, herunder:

søppel som blir liggende utenfor containerne

overfylte beholdere

observasjoner av rotter og hygieniske utfordringer

bruk av søppelcontainerne av uvedkommende

Dette skaper både hygieniske utfordringer og redusert trivsel for beboerne.

Vedtak:
Ikke vedtatt med 2 stemmer for og 16 stemmer mot.

5.2 Tiltak for bedre sikring mot innbrudd

Innsendt av: Nina c. Helleland

Eiendommen har en åpen bakgård, noe som gir enkel tilgang for uvedkommende. Det har vært flere innbrudd i kjellere og sykkelskur, samt innbrudd i oppgang 48 i løpet av det siste året.

Det rapporteres også om:

Dører som blir stående åpne

Bekymring blant beboere for sikkerhet

Hovednøkler som ikke er skiftet på mange år, til tross for betydelig inn- og utflytting

Det er derfor behov for å vurdere tiltak som kan styrke sikkerheten.

Vedtak:
Ikke vedtatt med 1 stemme for og 13 stemmer mot

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styremedlem for 1 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Mats Johansen Beldo

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Atle Fossestøl

Nathalie Sandtorv

Vedtak:
Maria Bjørneskaret ble valgt for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Oda Stockholm og Ahalya Suntharalingam

Vedtak:
Gitte Næss Grønner og Oda Fredrikstad Stockholm ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 1921

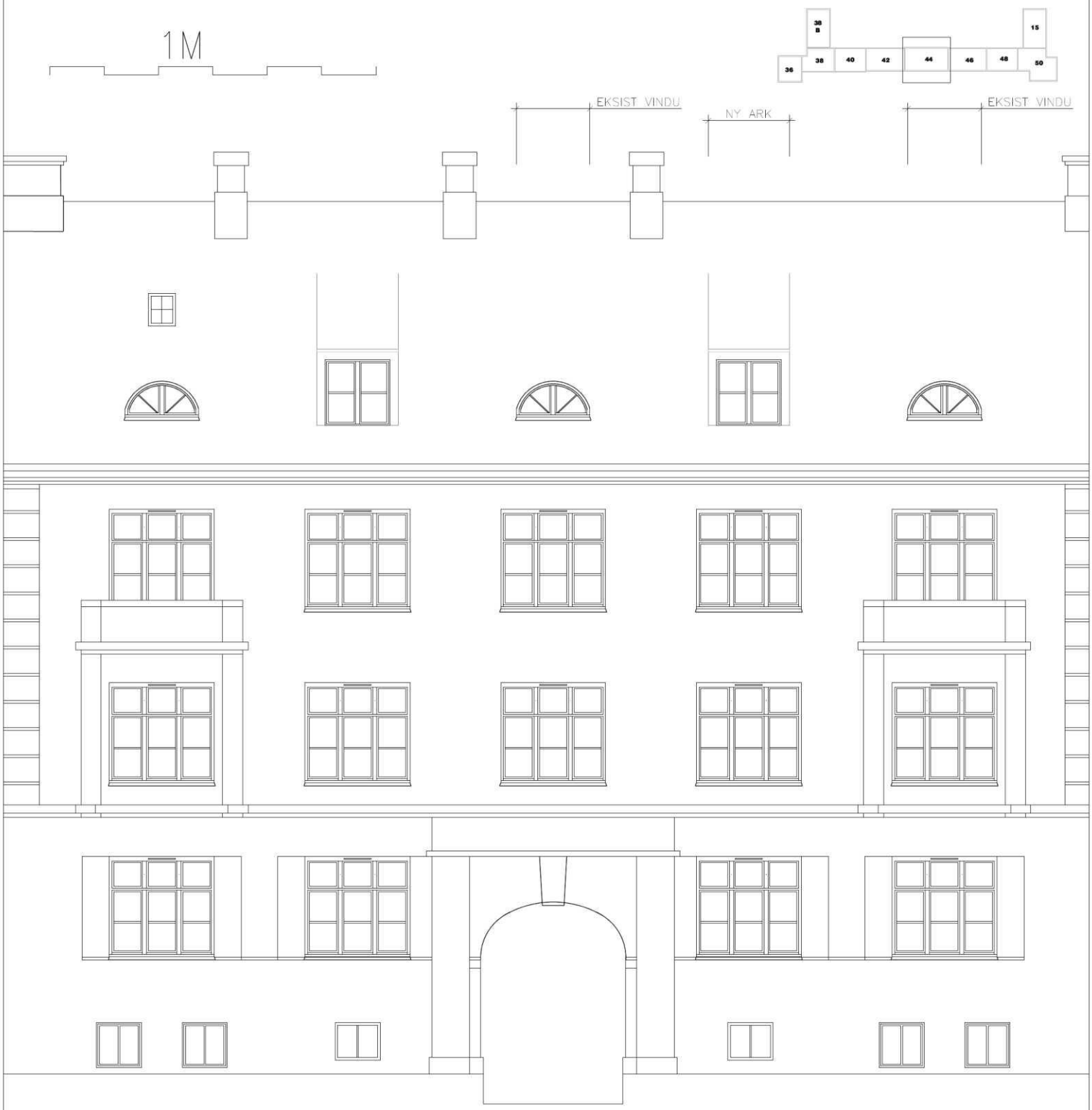
Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Hallvard Thorkildsen
Styremedlem, Mats Johansen Beldo
Styremedlem, Atle Fossestøl
Styremedlem, Natalie Sandtorv
Varamedlem, Oda Fredrikstad Stockholm
Varamedlem, Gitte Næss Grønner

Protokoll for Vøientunet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Magnus Baumann (sign.)	08.05.2026
Protokollvitne	Hallvard Thorkildsen (sign.)	07.05.2026



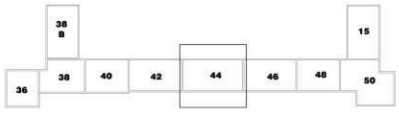
ANMERKNING :
OPPTEGNING PÅ GRUNNLAG AV GAMLE TEGNINGER, BEFARING OG ENKEL OPPMÅLING.
LÅSTE BODER, NÆRINGSLOKALER OG LEILIGHETER HAR IKKE VÆRT TILGJENGELIG VED OPPMÅLINGEN.
FOR SALG OG PRODUKSJON MÅ MÅL TAS PÅ STEDET

Målestokk 1:100	Orginalformat A4	Dato 06.05.2025		Tegning nr.	email: post@redearkitekter.no
STOCKFLETHS GATE 44 SØKNAD OM TILLATELSE		Tegning FASADE ØST		E6	rede ARKITEKTER MARKVEIEN 11

REV	DATO	REVISJONEN OMFATTER		

1M

NY ARK

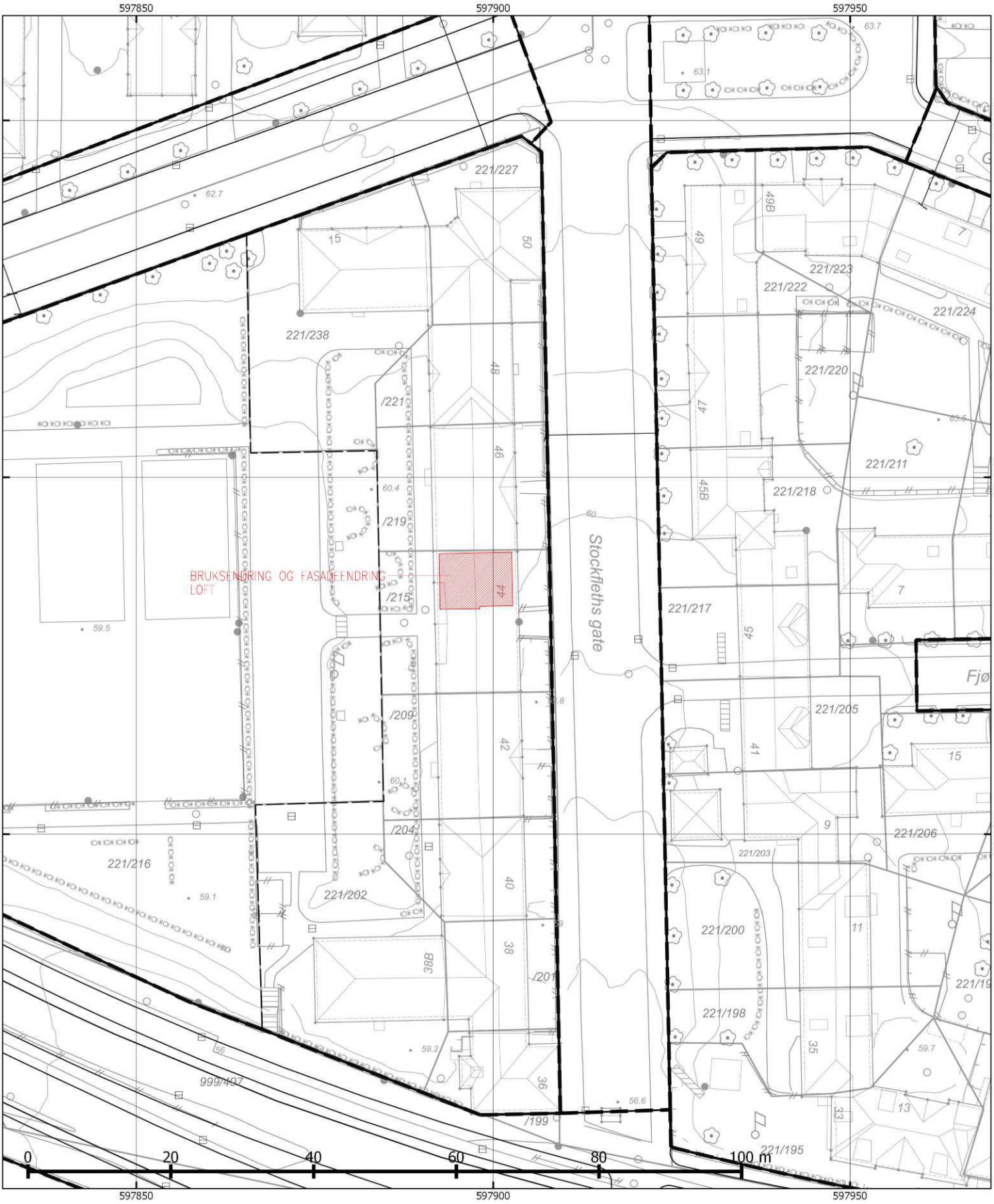




ANMERKNING :
OPPTEGNING PÅ GRUNNLAG AV GAMLE TEGNINGER, BEFARING OG ENKEL OPPMÅLING.
LÅSTE BODER, NÆRINGSLOKALER OG LEILIGHETER HAR IKKE VÆRT TILGJENGELIG VED OPPMÅLINGEN.
FOR SALG OG PRODUKSJON MÅ MÅL TAS PÅ STEDET

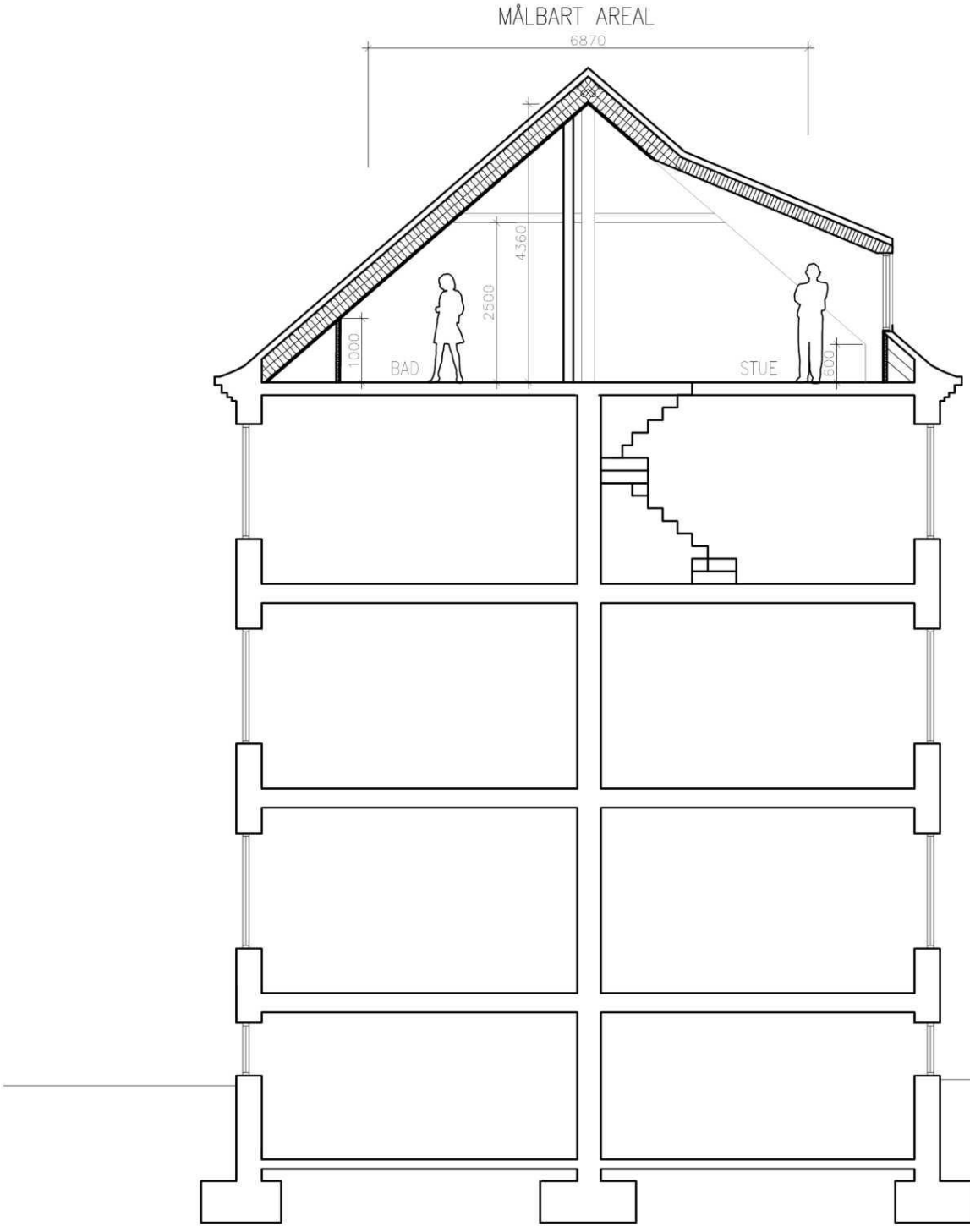
Målestokk 1:100	Orginalformat A4	Dato 06.05.2025		Tegning nr.	email: post@redearkitekter.no
STOCKFLETHS GATE 44 SØKNAD OM TILLATLESE		Tegning FASADE VEST		E7	rede ARKITEKTER MARKVEIEN 11

REV	DATO	REVISJONEN OMFATTER		

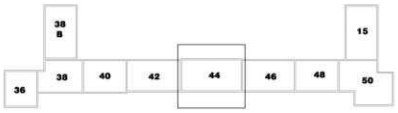


Plan- og bygningsetaten	Adresse: STOCKFLETHS GATE 44		
Dato: 29.01.2020	Gnr/Bnr: 221/215	PlottID/Best.nr: 125663 / 86396868	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.
Bruker: hahu	Kartet er sammenstilt for: Byggesak	Deres ref.:	
Målestokk 1:500		Kommentar:	© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune
Ekvidistanse 1m			
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32		Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17	Beskrivelse: SITUASJONSPLAN D1
Høydereferanse: Reguleringsplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000		Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.	NR:
Originalformat: A3			Dato: 06.05.25
			Revidert dato:

1M



ANMERKNING :
OPPTEGNING PÅ GRUNNLAG AV GAMLE TEGNINGER, BEFARING OG ENKEL OPPMÅLING.
LÅSTE BODER, NÆRINGSLOKALER OG LEILIGHETER HAR IKKE VÆRT TILGJENGELIG VED OPPMÅLINGEN.
FOR SALG OG PRODUKSJON MÅ MÅL TAS PÅ STEDET



Målestokk 1:100	Orginalformat A4	Dato 06.05.2025	Rev	Tegning nr.	email: post@redearkitekter.no
STOCKFLETHS GATE 44		Tegning SNITT		E5	rede ARKITEKTER MARKVEIEN 11

REV	DATO	REVISJONEN OMFATTER			

rede
ARKITEKTER
MARKVEIEN 11

Plan og Bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

B2

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA TEK 17 § 14-3 VEDRØRENDE ENERGI

Tiltak: Innredning loft i Stockflethsgate 44.
Tiltakshaver: Katrine Brekke

Viser til søknad om tillatelse i ett trinn for innredning av del av loft i Stockfleths gate 44.

Vi søker med dette dispensasjon fra TEK17 § 14-3 vedrørende energi..

U-verdi
Det søkes om dispensasjon for U-verdi på nye vinduer på loft, for kneveggen og for arken på loftet.

Det har vært understreket fra Byantikvaren at nye vinduer og ark må være smekre og tradisjonelle i detaljeringen. Det er ikke mulig å forene dette estetiske kravet med TEK`s krav til U-verdi for vindu.

Kneveggen på loftet kan ikke isoleres utvendig på grunn av antikvariske/ estetiske hensyn og ikke så mye innvendig at det vil tilfredsstille kravet til TEK - på grunn av faren for kondens og fukt i veggen.

U-verdi for vindu og knevegg bli bedre enn dagens vegger i leilighetene forøvrig.

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt. Vinduene utgjør et lite areal i forhold til bygningen som helhet. Nye vinduer og etterisolering av veggen medfører at bygningen blir mere energieffektiv enn i dag.

Skråtaket vil bli isolert i henhold til minstekravet i TEK17.

Oslo 05.06.2025
Ingerid Helseth

rede
ARKITEKTER
MARKVEIEN 11

Plan og Bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

B1

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA TEK 17 § 13-7 VEDRØRENDE DAGSLYS.

Tiltak: Innredning loft i Stockflethsgate 44.
Tiltakshaver: Katrine Brekke

Viser til søknad om tillatelse i ett trinn for innredning av del av del av loft i Stockfleths gate 44.

Vi søker med dette dispensasjon fra TEK17 § 13-7 vedrørende krav til dagslys i henhold til plan og bygningsloven §19-2.

Dagslysberegning for stue og soverom:

Dagslysbehov (AL) er beregnet med formelen Ag ≥ 0,07 x ABRA/ LT

Soverom
Glassareal 1m2, BRA 15,5m2, LT 0,74
Ag≥ 0,07 x 15,5/ 0,74= 1,47m2

Reelt 1m2/ AL 1,46m2= 68%. Dette gir avvik minus 32%

Stue
Glassareal 1,4m2, BRA 27,5m2, LT 0,74
Ag≥0,07 x 27,5/ 0,74=2 ,6m2

Reelt 1,4m2/ AL 2,6m2= 54%. Dette gir avvik minus 46%

Beregningen viser at dagslyskravet i TEK17, §13-7 ikke oppfylles i rommene på loftet. Dette kompenseres noe ved at vinduene er i øverste etasje men minimalt med skjerming og mye himmellys. Rommene på loftet er utvidelse av en leilighet i 3 etasje som har store gode vinduer og rikelig med dagslys både på kjøkken, oppholdsrom og soverom.

Årsaken til at kravet til dagslys ikke kan tilfredsstilles er antikvariske hensyn. Det ligger en lang avklaringsprosess med Byantikvaren til grunn for løsningene for vinduer både i kjeller og loft. Byantikvaren vil ikke tillate flere vinduer. Dermed er den omsøkte vindusløsningen en forutsetning for å kunne ta i bruk loft og kjeller. Tiltaket ligger i et artikulert midtparti på bygningen hvor det etter vårt skjønn ikke er mulig å supplere med Veluxvinduer for å tilfredsstille dagslys uten at dette går på bekostning av verneverdien.

Vi oppfatter at myndighetene har et ønske om at tilleggsdel skal kunne endres til hoveddel (boligareal) ref bestemmelsen i TEK17 § 1-2.

Hensynet bak dagslysbestemmelsen i TEK blir ikke vesentlig tilsidesatt. Det er i tråd med overordnet regelverk å utnytte dagens bygningsmasse på en god måte – tilpasset antikvariske hensyn og kravet til helse, miljø og sikkerhet. Det er flere fordeler enn ulemper ved dispensasjonen.

Oslo 06.05.2025
Ingerid Helseth

Rede arkitekter as Markveien 11 0554 Oslo T: 47 75 30 73 E: post@redearkitekter.no Org.nr. 990 644 411

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

05.06.2025 16:31:00 AR684681856

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: Stockfleths gate 44, 0461 OSLO

Kommune: Oslo

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
221	215	0	0

Vi varsler herved om

Tiltakstype:

Endring av bygg - innvendig - Brannskille i bygg

Endring av bygg - innvendig - Lydskille i bygg

Endring av bygg - innvendig - Bærekonstruksjoner i bygg

Endring av bygg - utvendig - Fasade

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Tiltaksformål: Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Byggteknisk forskrift (TEK) med veiledning, jf. pbl kapittel 19

Beskrivelse:

Dispensasjon fra kravet til Dagslys

Begrunnelse:

Se vedlegg

05.06.2025 16:31:00 AR684681856

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Byggteknisk forskrift (TEK) med veiledning, jf. pbl kapittel 19

Beskrivelse:

Dispensasjon fra kravet til energi

Begrunnelse:

Se vedlegg

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan:	Arealdel av kommuneplan
Navn på plan:	Kommuneplan Oslo

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson:	Ingerid Helseth
E-post:	post@redearkitekter.no
Telefon:	47753073

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker:	REDE ARKITEKTER AS
Organisasjonsnummer:	990644411
Telefon:	47753073
E-post:	post@redearkitekter.no
Postadresse:	Markveien 11, 0554 OSLO

Nabovarselet er signert av

INGERID JANSSEN HELSETH på vegne av REDE ARKITEKTER AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

05.06.2025 16:31:00 AR684681856

05.06.2025 16:31:00 AR684681856

Filvedlegg:

250506 SITUASJONSKART.pdf
250506 FASADE OST.pdf
250506 FASADE VEST.pdf
250506 SNITT.pdf
B1 DISPENSASJON FRA KRAV TIL DAGSLYS.pdf
B1 dispensasjon fra energikravet.pdf

1M





ANMERKNING :
OPPTEGNING PÅ GRUNNLAG AV GAMLE TEGNINGER, BEFARING OG ENKEL OPPMÅLING.
LÅSTE BODER, NÆRINGSLOKALER OG LEILIGHETER HAR IKKE VÆRT TILGJENGELIG VED OPPMÅLINGEN.
FOR SALG OG PRODUKSJON MÅ MÅL TAS PÅ STEDET

Målestokk 1:100	Orginalformat A4	Dato 10.03.2026		email: post@redearkitekter.no

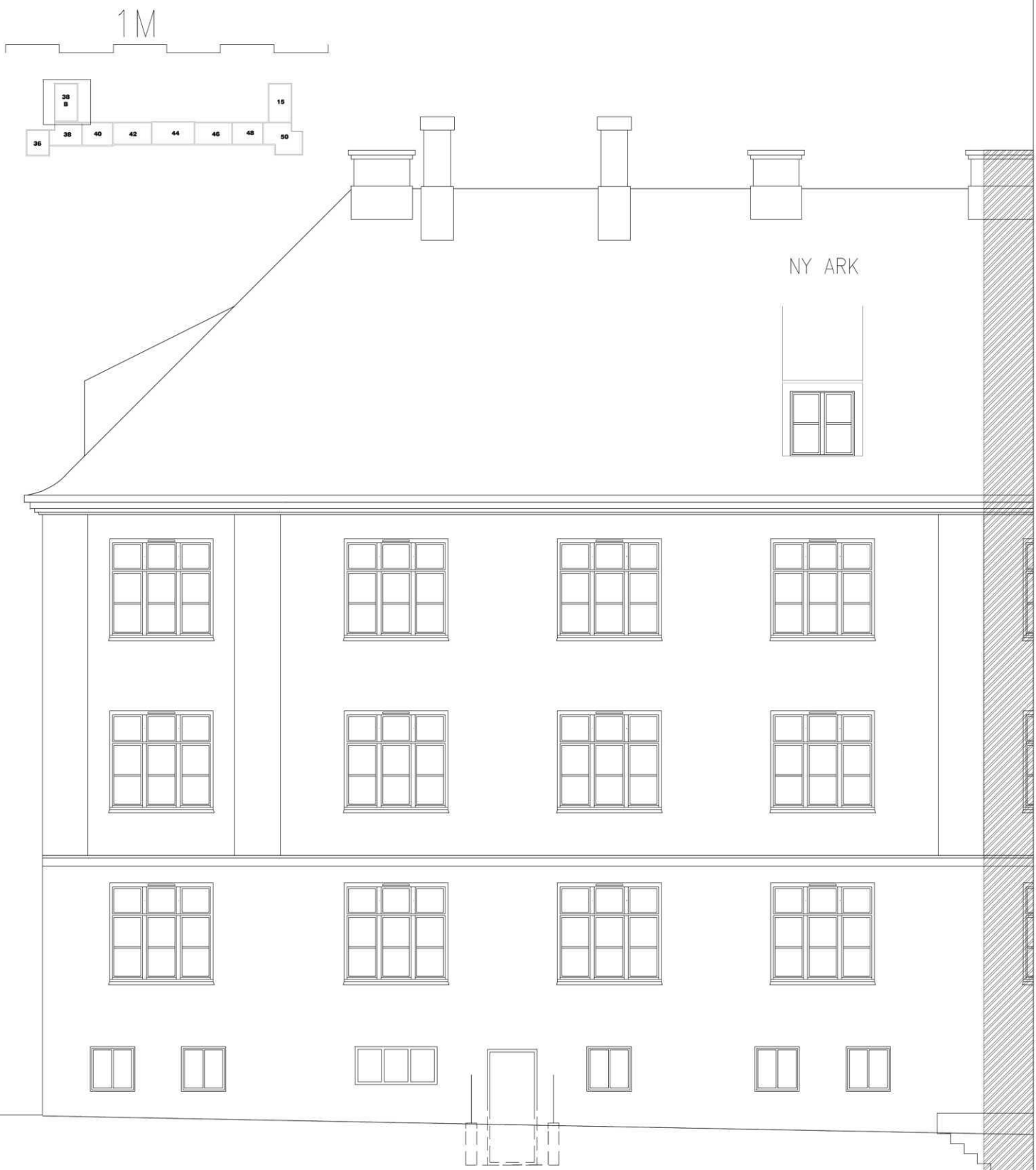
STOCKFLETHS GATE 38B
SØKNAD OM TILLATELSE

Tegning

FASADE NORD

rede ARKITEKTER MARKVEIEN 11

REV	DATO	REVISJONEN OMFATTER		



ANMERKNING :
OPPTEGNING PÅ GRUNNLAG AV GAMLE TEGNINGER, BEFARING OG ENKEL OPPMÅLING.
~~LÅSTE BODER, NÆRINGSLOKALER OG LEILIGHETER HAR IKKE VÆRT~~ TILGJENGELIG VED OPPMÅLINGEN.
FOR SALG OG PRODUKSJON MÅ MÅL TAS PÅ STEDET

Målestokk 1:100	Orginalformat A4	Dato 10.03.2026			email: post@redearkitekter.no
STOCKFLETHS GATE 38B SØKNAD OM TILLATELSE		Tegning FASADE SYD			rede ARKITEKTER MARKVEIEN 11

REV	DATO	REVISJONEN OMFATTER		

1M





ANMERKNING :
OPPTEGNING PÅ GRUNNLAG AV GAMLE TEGNINGER, BEFARING OG ENKEL OPPMÅLING.
LÅSTE BODER, NÆRINGSLOKALER OG LEILIGHETER HAR IKKE VÆRT TILGJENGELIG VED OPPMÅLINGEN.
FOR SALG OG PRODUKSJON MÅ MÅL TAS PÅ STEDET

Målestokk 1:100	Orginalformat A4	Dato 10.03.2026			email: post@redearkitekter.no

STOCKFLETHS GATE 38B
SØKNAD OM TILLATELSE

Tegning

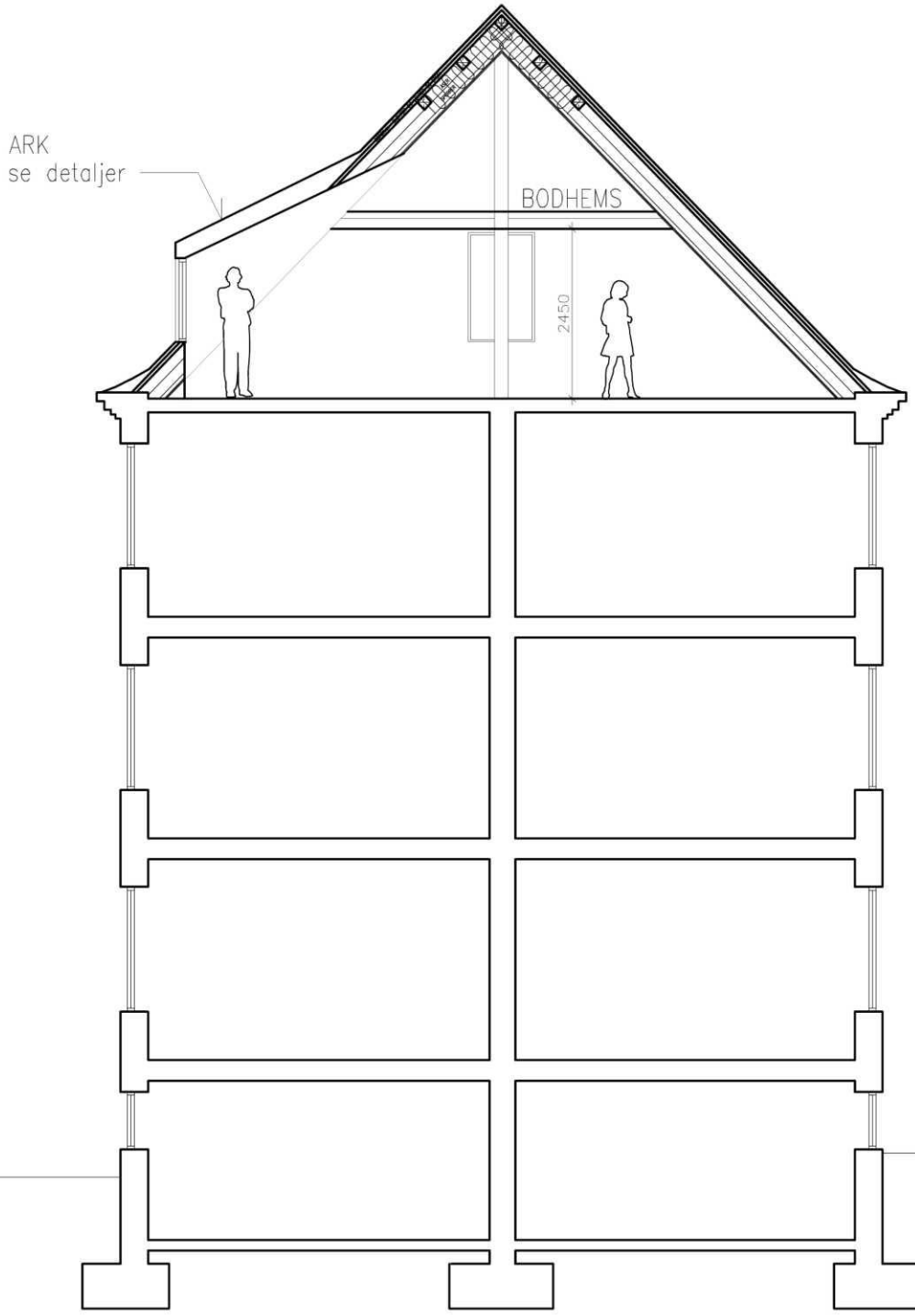
FASADE VEST

rede ARKITEKTER MARKVEIEN 11

REV	DATO	REVISJONEN OMFATTER		

1M

MÅLBART AREAL
7073

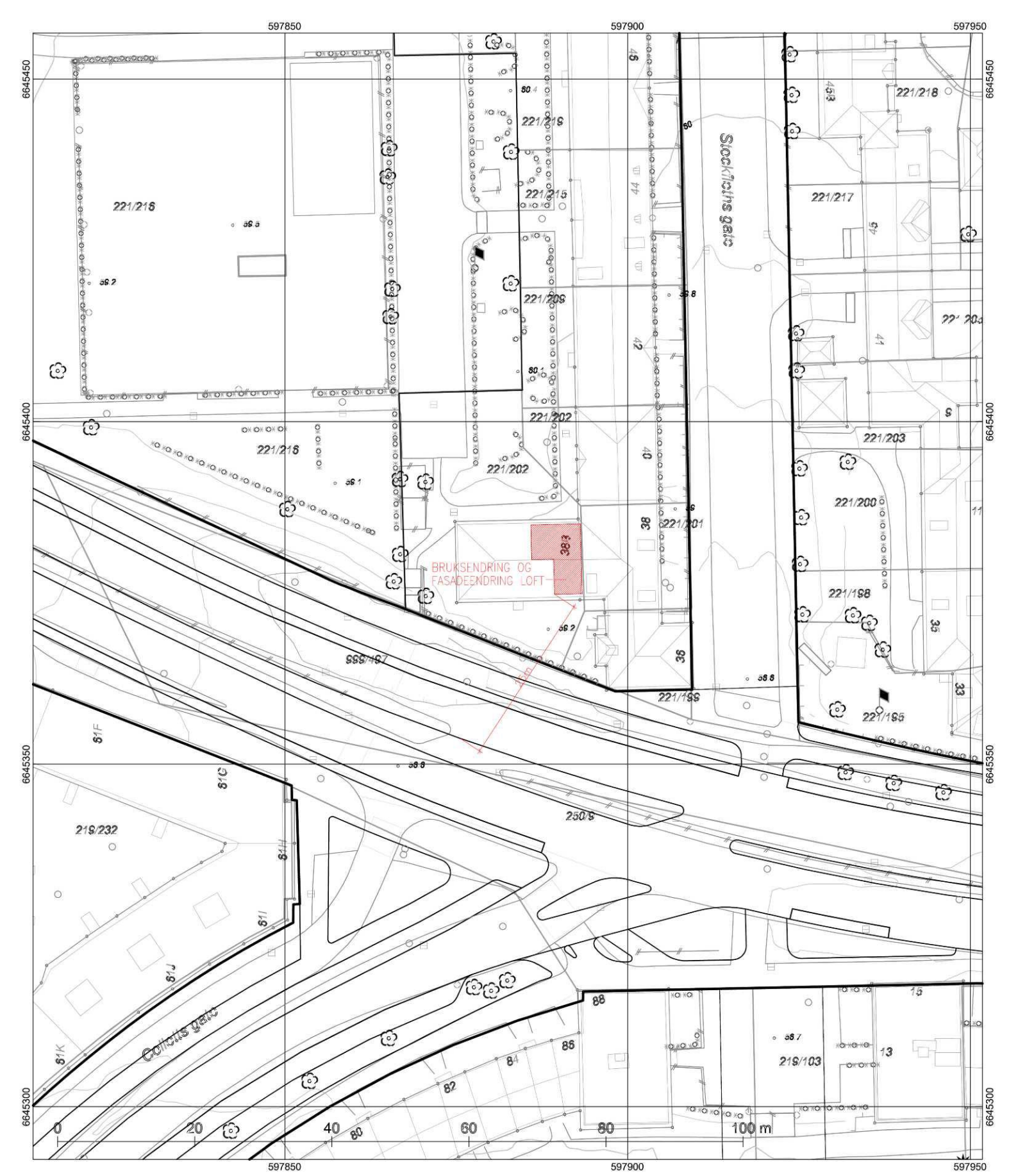


ANMERKNING :
OPPTEGNING PÅ GRUNNLAG AV GAMLE TEGNINGER, BEFARING OG ENKEL OPPMÅLING.
LÅSTE BODER, NÆRINGSLOKALER OG LEILIGHETER HAR IKKE VÆRT TILGJENGELIG VED OPPMÅLINGEN.
FOR SALG OG PRODUKSJON MÅ MÅL TAS PÅ STEDET



Målestokk 1:100	Orginalformat A4	Dato 10.03.2026			email: post@redearkitekter.no
STOCKFLETHS GATE 38B SØKNAD OM TILLATELSE		Tegning SNITT			rede ARKITEKTER MARKVEIEN 11

REV	DATO	REVISJONEN OMFATTER		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Situasjonskart

Dato: 13.05.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

PlottID/Best.nr: 335264/ 86532798 Deres ref.:
Adresse: STOCKFLETHS GATE 38B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 221/202

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.

Beskrivelse: SITUASJONSPLAN
NR: D1
Dato: 06.05.25
Revidert dato:

rede
ARKITEKTER
MARKVEIEN 11

Plan og Bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

B1

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA TEK 17 § 13-7 VEDRØRENDE DAGSLYS. Revidert.

Tiltak: Innredning loft i Stockflethsgate 38B
Tiltakshaver: Kasper Juul.

Viser til søknad om tillatelse i ett trinn for innredning av del av del av loft i Stockfleths gate 38B
Vi søker med dette dispensasjon fra TEK17 § 13-7 vedrørende krav til dagslys i henhold til plan og bygningsloven §19-2.

Dagslysberegning:
Dagslysbehov (AL) er beregnet med formelen Ag ≥ 0,07 x ABRA/ LT

Soverom 1
Glassareal 1m2, BRA 11,7m2, LT 0,74

Ag≥ 0,07 x 11,7/ 0,74= 1,1m2

Reelt 1m2/ AL 1,1m2= 90%. Dette gir avvik minus 10%

Soverom 2
Glassareal 1m2, BRA 11,4m2, LT 0,74

Ag≥ 0,07 x 11,4/ 0,74= 1,08m2

Reelt 1m2/ AL 1,08 m2= 093% Dette gir avvik minus 7%

Beregningen viser at dagslyskravet i TEK17, §13-7 ikke er helt oppfylt i de to soverommene på loftet Avviket er beskjedent; 10% og 7%.
Dette kompenseres noe ved at vinduene er i øverste etasje med minimalt med skjerming og mye himmellys. Rommene på loftet er utvidelse av en leilighet i 3 etasje som har store gode vinduer og rikelig med dagslys både på kjøkken, oppholdsrom og soverom.

Årsaken til at kravet til dagslys ikke kan tilfredsstilles er antikvariske hensyn. Det ligger en lang avklaringsprosess med Byantikvaren til grunn for løsningene for vinduer både i kjeller og loft. Byantikvaren vil ikke tillate flere vinduer. Dermed er den omsøkte vindusløsningen en forutsetning for å kunne ta i bruk loft og kjeller. Tiltaket ligger i et artikulert midtparti på bygningen hvor det etter vårt skjønn ikke er mulig å supplere med Veluxvinduer for å tilfredsstille dagslys uten at dette går på bekostning av verneverdien.

Vi oppfatter at myndighetene har et ønske om at tilleggsdel skal kunne endres til hoveddel (boligareal) ref bestemmelsen i TEK17 § 1-2.

Hensynet bak dagslysbestemmelsen i TEK blir ikke vesentlig tilsidesatt. Det er i tråd med overordnet regelverk å utnytte dagens bygningsmasse på en god måte – tilpasset antikvariske hensyn og kravet til helse, miljø og sikkerhet. Det er flere fordeler enn ulemper ved dispensasjonen.

Oslo 11.05.2026 Ingerid Helseth

Nabovarsel

Etter plan- og bygningsloven § 21-3

Du kan sende merknader til nabovarselet hvis du mener at planene påvirker deg negativt. Vi som er ansvarlige for tiltaket må ha mottatt merknadene senest 29. mai 2026.

Her skal vi bygge, rive eller endre

Eiendom/byggested

Adresse	Gårds-nummer	Bruks-nummer	Seksjons-nummer	Feste-nummer	Bruksenhets-nummer	Bygnings-nummer
Stockfleths gate 38B 0461 OSLO	221	202	0	0	-	-

Prosjektnavn

Stockfleths gate 38B - 0301 - 221/202

Vi varsler herved om

Type tiltak

- Endring av bygg - utvendig - Fasade
- Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Formål med tiltaket

- Bolig

Beskrivelse av tidligere formål

Loftet er i dag uninnredet og innredet med boder og tørkesnorer for klær

Beskrivelse av planlagt formål

Innredning av loft som utvidelse av leilighet i 3.etasje.

Følgebrev

Søknaden gjelder innredning av del av loft i Stockfleths gate 38B. Arealet skal benyttes til bolig - som utvidelse av leiligheten i etasjen under. Vi søker om å bygge to arker i takflaten.

Disse bestemmelsene regulerer eiendommen

Arealdel av kommuneplan
Kommuneplan for Oslo

Har du spørsmål til nabovarselet?

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til:

Navn	Telefonnummer	E-postadresse
Ingerid Helseth	47753073	post@redearkitekter.no

Har du merknader til nabovarselet?

Du kan sende inn merknader til nabovarselet hvis du mener at byggeplanene påvirker deg negativt. Vi må ha mottatt merknadene senest 29. mai 2026.

Merknader til nabovarselet kan leveres via Altinn eller sendes til søker:

Navn	Telefonnummer	E-postadresse
REDE ARKITEKTER AS Organisasjonsnummer: 990644411	47753073 47753073	post@redearkitekter.no

Adresse
Markveien 11
0554 OSLO

Hva skjer med merknadene dine?

Vi som har sendt deg nabovarselet, skal sende inn merknadene til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi må beskrive hvordan merknadene er vurdert, og forklare hva som eventuelt er gjort for å ta hensyn til disse. Kommunen vurderer om merknadene fra deg og andre naboer påvirker tiltaket/byggeplanene.

Vi kan også velge å endre byggeprosjektet på bakgrunn av merknadene. Dette kan føre til at det blir nødvendig å sende deg et nytt nabovarsel.

Denne har signert på vegne av REDE ARKITEKTER AS

Oversikt over vedlegg

- Tegning ny fasade — 260310 FASADE NORD.pdf
- Tegning ny fasade — 260310 FASADE SYD.pdf
- Tegning ny fasade — 260310 FASADE VEST.pdf
- Tegning nytt snitt — 260310 SNITT.pdf
- Situasjonsplan — 260515 SITUASJONSPLAN.pdf
- Dispensasjonssøknad — B1 disp fra kravet til dagslys.pdf

Direktoratet
for byggkvalitet

Personvernerklæring for nabovarsel

Når du får et nabovarsel, behandles det personopplysninger om deg. Her får du vite hva som brukes, hvorfor og hvem som har ansvaret. Digital utsendelse av nabovarsel er en tjeneste som leveres av Direktoratet for byggkvalitet (DiBK).

Vi henter informasjon om deg fra

- Matrikkelen: Navn, adresse og eiendomsopplysninger
- Kontakt- og reservasjonsregisteret (KRR): E-post, mobilnummer og om du ønsker digital post

Hvorfor samler vi inn opplysninger?

Behandlingsgrunnlaget er:

- Plan- og bygningsloven § 21-3, som krever at den som søker om et tiltak skal varsle naboer og gjenboer
- Personvernforordningen artikkel 6 nr. 1 bokstav c, behandlingen er begrunnet med rettslig forpliktelse

For å oppfylle lovens krav om å varsle naboer før det søkes om bygging eller riving. Du skal få mulighet til å si din mening om byggeplanene før kommunen behandler byggesøknaden.

Hvem er behandlingsansvarlige?

- Tiltakshaver/ansvarlig søker: Innhenter opplysninger fra Matrikkelen, oppretter nabovarselet og tar imot nabomerknader
- DiBK: Sender nabovarselet digitalt via Altinn eller postalt via KS Digital på vegne av søker
- Kommunen: Behandler byggesøknaden og eventuelle nabomerknader

Hvem deler vi med?

Vi deler opplysningene med tekniske leverandører som hjelper med behandling og utsending av nabovarselet. De er databehandlere og har avtaler som sikrer trygg håndtering.

Lagring og sikkerhet

Opplysningene lagres hos DiBK bare så lenge det er nødvendig for sikker drift, og slettes etter 6 måneder. Fødselsnummer lagres kryptert og alle opplysninger behandles sikkert. Hos øvrige behandlingsansvarlige gjelder egne regler for lagring

Du har rett til å

- se hvilke opplysninger vi har om deg
- be om retting eller sletting
- klage på behandlingen

Spørsmål?

- Tiltakshaver/ansvarlig søker: Se kontaktinformasjon i nabovarselet
- Kommunen: Se kommunens nettside
- DiBK: Send en e-post til post@dibk.no og merk den med "Personvern i nabovarsel"

Les hele personvernerklæringen for nabovarsel

Dette er en kortversjon av personvernerklæringen. En fullstendig personvernerklæring finner du på dibk.no/nabovarsel_personvern

Dato: 28.11.2025, versjon: 0.1

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Vøientunet Borettslag

Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 13.09.2019
	19/29884	Anita Bliksvær	

Forlengelse av festeforhold og varsel om regulering av festeavgift

Stockflethsgate 36, gnr./bnr. 221/199 m.fl.
Vi viser til festekontrakt datert 21.01.1955 mellom Vøientunet Borettslag og Oslo kommune.

Forlengelse av festeforholdet
Festekontrakten mellom Vøientunet Borettslag og Oslo kommune for gnr./bnr. 221/199 m.fl. i Oslo kommune ble inngått med virkning fra den 01.11.1951 med 70 års festetid, jf. festekontraktens § 2. Festekontrakten utløper dermed den 31.10.2021.

I følge lov om tomtefeste av 20.12.1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, blir festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 01.11.2021 og til Vøientunet Borettslag eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefestelovens § 36.

Regulering av festeavgift
Oslo kommune, ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten, varsler med dette at festeavgiften vil bli oppregulert med virkning fra 01.11.2021.

I følge tomtefestelovens § 15 kan festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen fra Statistisk sentralbyrå. Festeavgiften ble sist regulert den 01.12.2011.

Ny årlig festeavgift fra 01.11.2021 ser foreløpig ut til å bli ca. kr 74 000. Endringen i konsumprisindeksen per 01.12.2011- 01.11.2021 vil imidlertid ikke være kjent før 10.12.2021. Den nøyaktige fastsatte avgiften vil deretter bli meddelt Vøientunet Borettslag i brev.

Såfremt gjeldende tomtefestelov ikke endres i fremtiden, vil fremtidige reguleringer av festeavgiften skje på samme vilkår som tidligere, dvs. i samsvar med festekontraktens og gjeldende tomtefestelovs bestemmelser. Etter dagens tomtefestelov betyr dette at festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen siden forrige regulering.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo

Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. Nr.: 874 780 782
www.eby.oslo.kommune.no

Er noe uklart?
Ta gjerne kontakt med undertegnede saksbehandler på telefon eller send en e-post til anita.bliksvar@eby.oslo.kommune.no, hvis det er spørsmål i anledning saken.

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Kopi til:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/300811/105
Attesteringstidspunkt 2026-10-05 10:24

Kl. V D . . 811 26/1 1955

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet. Gnr. 221 Bnr. 199.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Boliglaget Stockflethsgate 36 - 50, Thurmannsgate 15.

en del av eiendommen Stockflethsgate 36/38/38b/40/42/44/46/48 og 50, Thurmannsgate 15.

Denne har fått

og er 4428.1 m² stor. Målebrev, datert ....., tinglyst ..... er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 70 år og regnes fra 1/11.1951. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 1328.- beregnet etter 3 pst. av grunnprisen kr. 10.- pr. m² tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/5 og 1/11. og første gang 1/5.1952.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.
Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.

Hagen.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplanting som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allèbeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.

Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.

Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.

Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 21. januar 1955

Boliglaget
Stockfleths gt. 36 - 50
Thurmannsgt. 15
Som fester:

For Oslo kommune:
BOLIGRADMANNEN

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4.1951 vikes prioritet med inntil 1-ett års forfallen og fremtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 1.963.200.- og kr. 883.500.- begge til Den Norske Creditbank.

BOLIGRÅDMANNEN

T.att. av 7/1-55 hvorefter Boliglaget Stockfleths gt. 36-50, Thurmanns gt 15. reg. 28/10-54 tegnes bl. a. av Odd Askjærsen kons., og Harald Bjørn i forening.

1955/990224/105

Dok.nr. 819/1955

Erklæring.

Undertegnede som eiere av nedennevnte eiendommer avgir nedenstående erklæring, som tinglyses som hefte på hver enkelt eiendom og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eiere av matr.nr. 36, 38, 38B, 40, 42, 44, 46, 48 og 50 Stockflethsgt. og matr.nr. 15 Thurmannsgt. er solidarisk ansvarlig for reparas jon og vedlikehold av de vann-, kloakk- og drensledninger med tilhörende kummer som er felles.

Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å stenge og forsegle de felles utvendige hovedstoppekraner, når det ansees nödvendig eller önskelig enten av tekniske grunner eller for å få gjeldende reglement eller gitte pålegg respektert.

Oslo, den 21. januar 1955

Boliglaget
Stockflethsgt. 36 - 50
Thurmannsgt. 15

Odd Bjørnsen Harald Bøve

AL 811/55

ambita

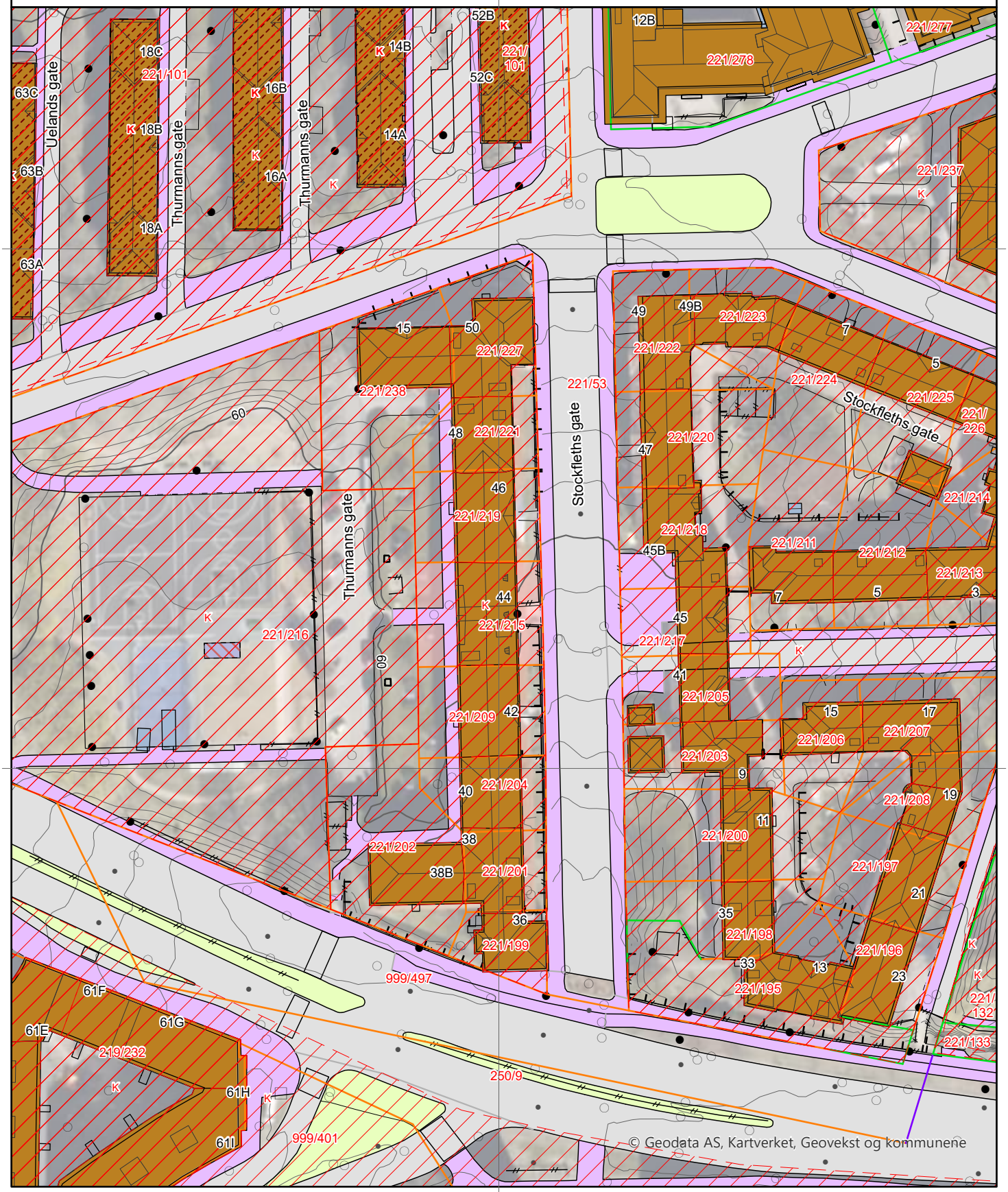
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/221/215/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 5.10.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

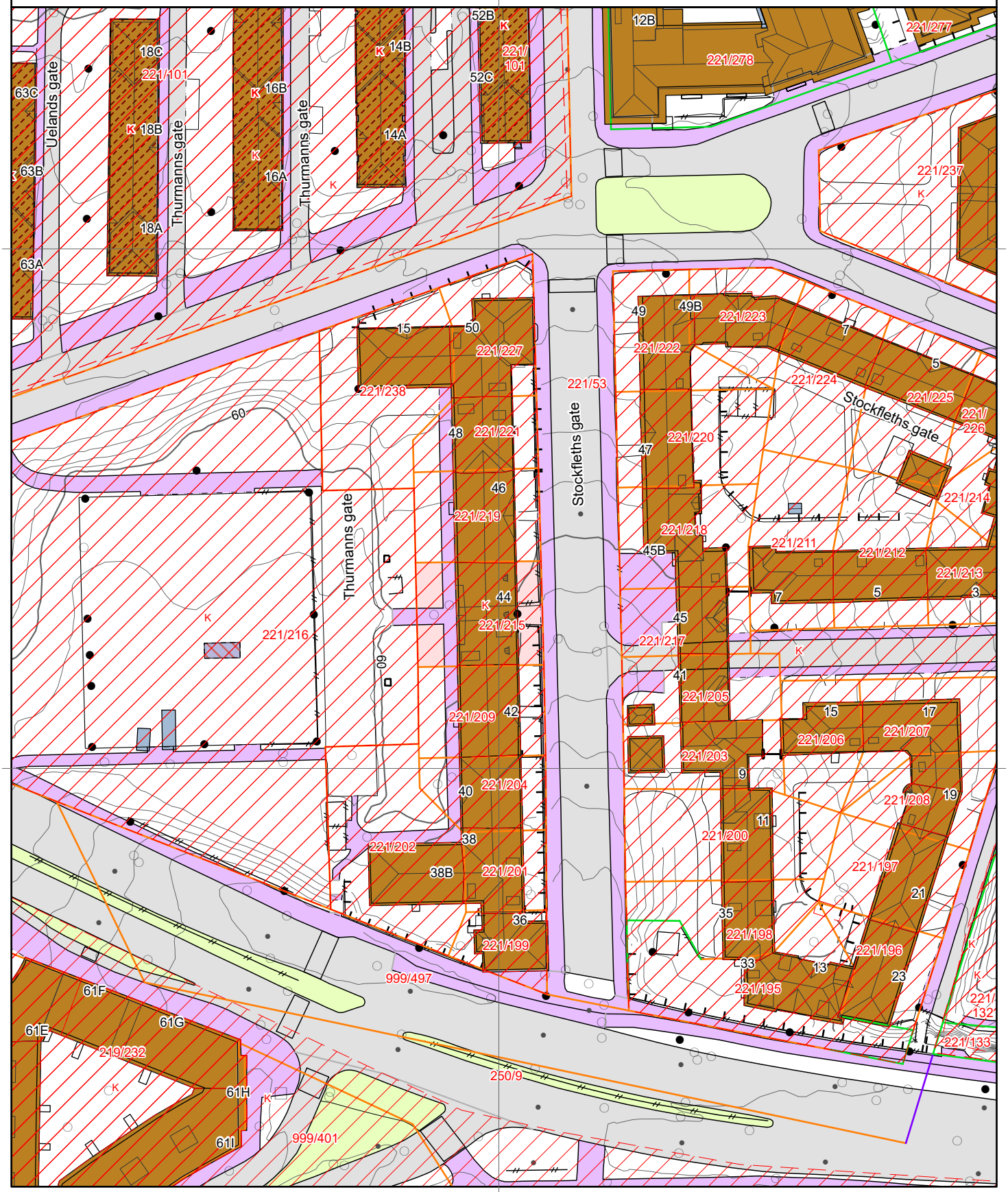
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/221/215/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 5.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring


Adressepunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt


Kulturminne - flate


Naturvernområde - flate

Bygningslinjer


Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve

Valgt eiendom


Bolig, uthus, landbruk


Fritids-/sesongbosted


Bygning, annen kjent type


Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende

Vassflater


Bre


AndreTiltak

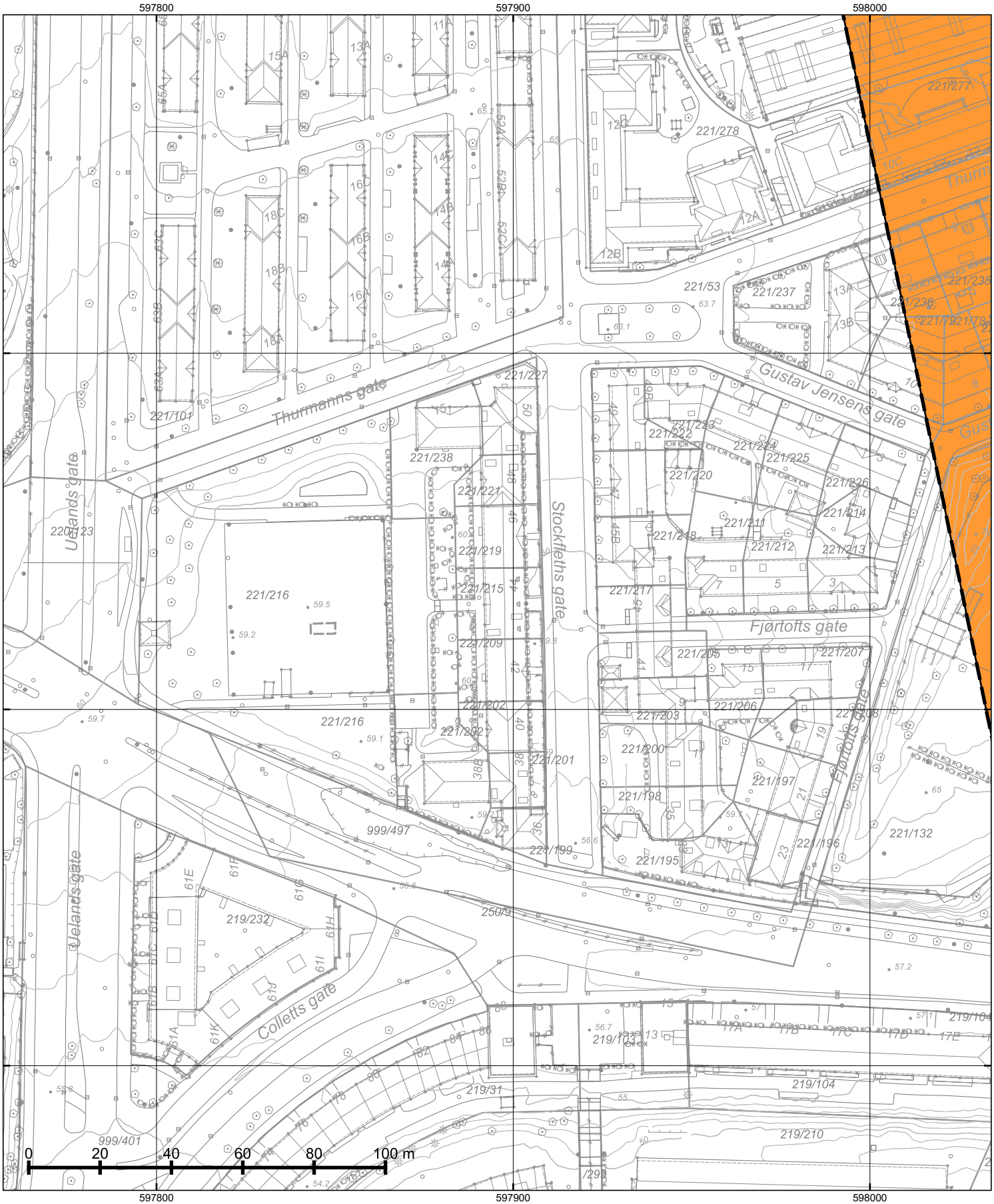

BygningTiltak, endring


BygningTiltak, nybygg


BygningTiltak, riving


SamferdselTiltak


Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

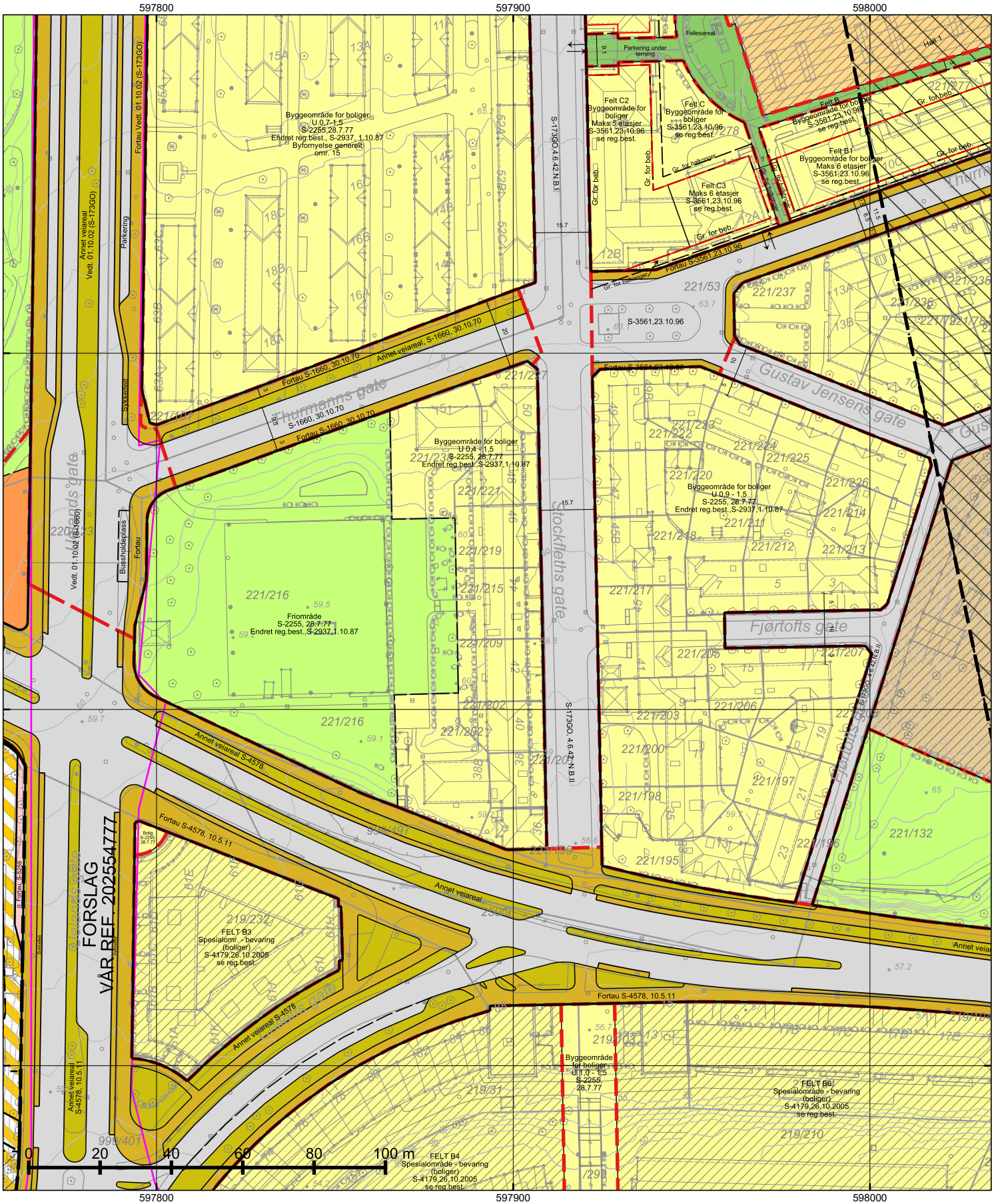
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 163798/ 86540924
Deres ref.:
Adresse:
Kommentar:
Gnr/Bnr: 221/215

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: 05.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

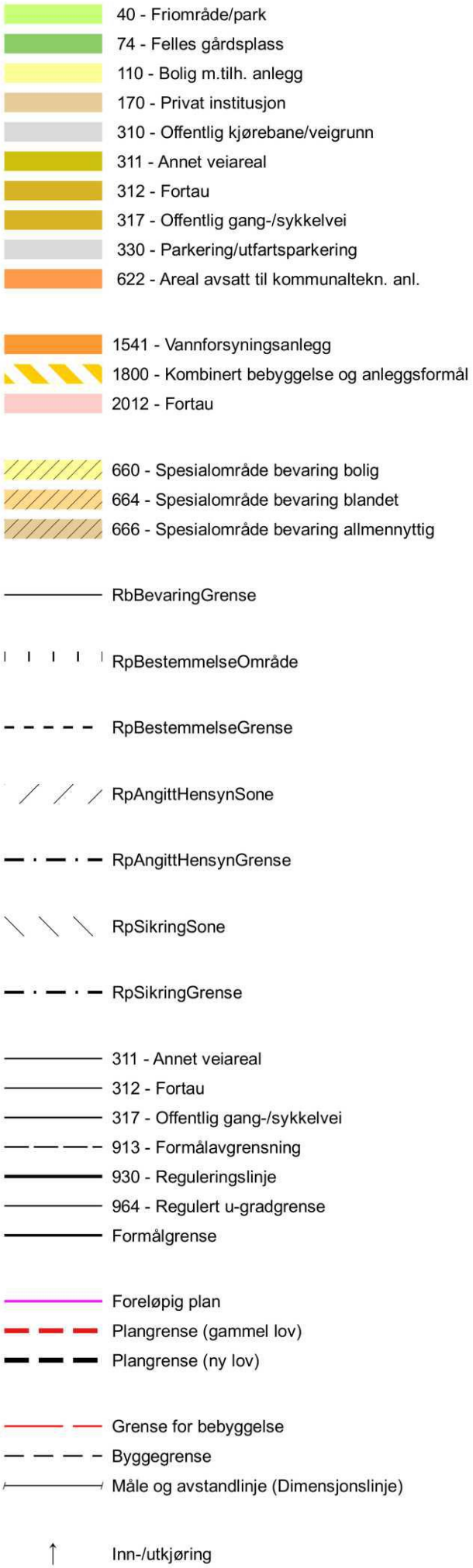
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

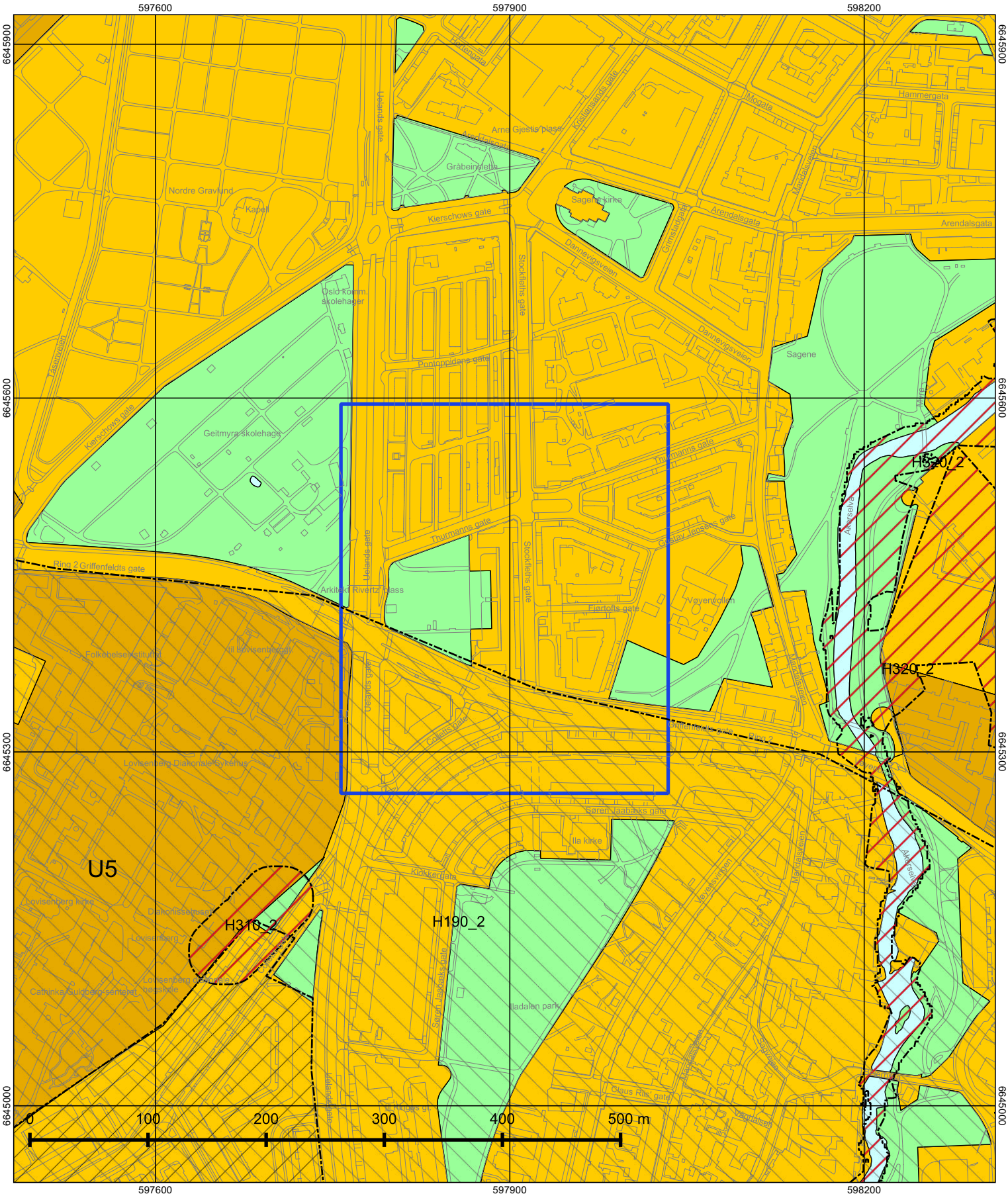
PlottID/Best.nr: 163798/ 86540924
Deres ref.:
Adresse:
Kommentar:
Gnr/Bnr: 221/215

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163798/86540924
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 221, Bruksnr 215	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	3	Sagene
Adresse:				
Veiadresse:	Stockfleths gate 44, gatenr 17041 0461 Oslo	**Grunnkrets:**	1607	Sagene rode 7
		Valgkrets:	305	Sagene festivitetshus
		Kirkesogn:	1040803	Sagene og Iladalen
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	21.07.1923	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	485,5 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Type
Kontaktinstans eier	874780782	Oslo Kommune Eiendoms- og Byfornyelsesetaten Christian Krohgs gate 16, 0186 Oslo	Organisasjonsledd

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	23.12.2016	Avgiver	0301/221/215	0,0
	Matrikkelført:	24.12.2016			

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 1: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Stockfleths gate 44	H0101	Bolig	116,0	Kjøkken	5		1
Stockfleths gate 44	H0102	Bolig	131,0	Kjøkken	5	2	2
Stockfleths gate 44	H0201	Bolig	62,0	Kjøkken	2		1
Stockfleths gate 44	H0202	Bolig	62,0	Kjøkken	2		1
Stockfleths gate 44	H0203	Bolig	54,0	Kjøkken	2	1	1
Stockfleths gate 44	H0301	Bolig	87,0	Kjøkken	4		1
Stockfleths gate 44	H0302	Bolig	89,0	Kjøkken	4	1	1
Stockfleths gate 44	H0303	Bolig	128,0	Kjøkken	6	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	829,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	25,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	854,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1924
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	8
Bygningsnr:	80545630			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			136,0	25,0	161,0				
H01	2		158,0		158,0				
H02	3		202,0		202,0				
H03	3		202,0		202,0				
H04			131,0		131,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. – Ombygging

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Stockfleths gate 44	H0302	Bolig			1	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	05.11.2025
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	80545630 / 5			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01									

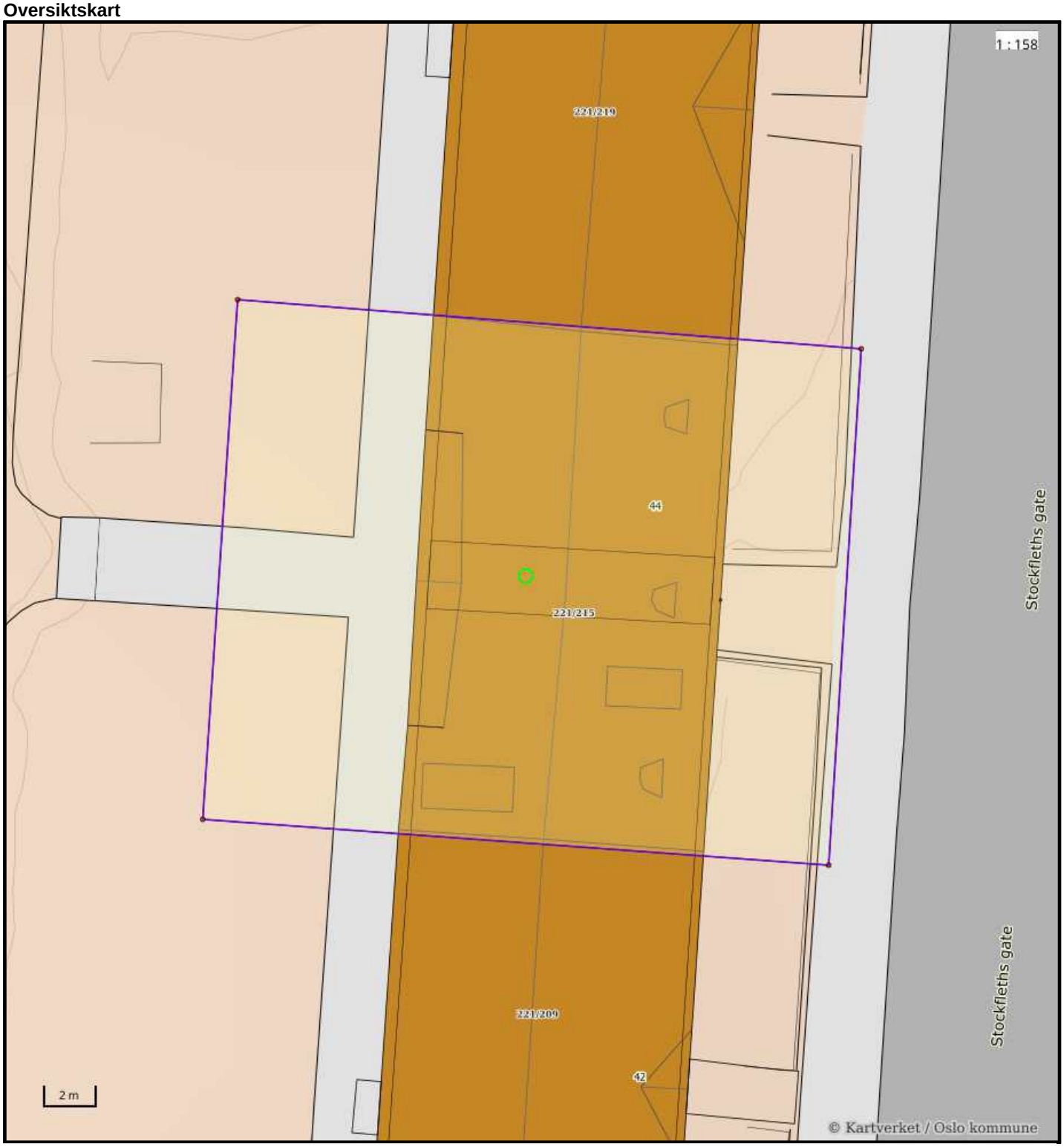
Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Brekke Katrine	030371

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



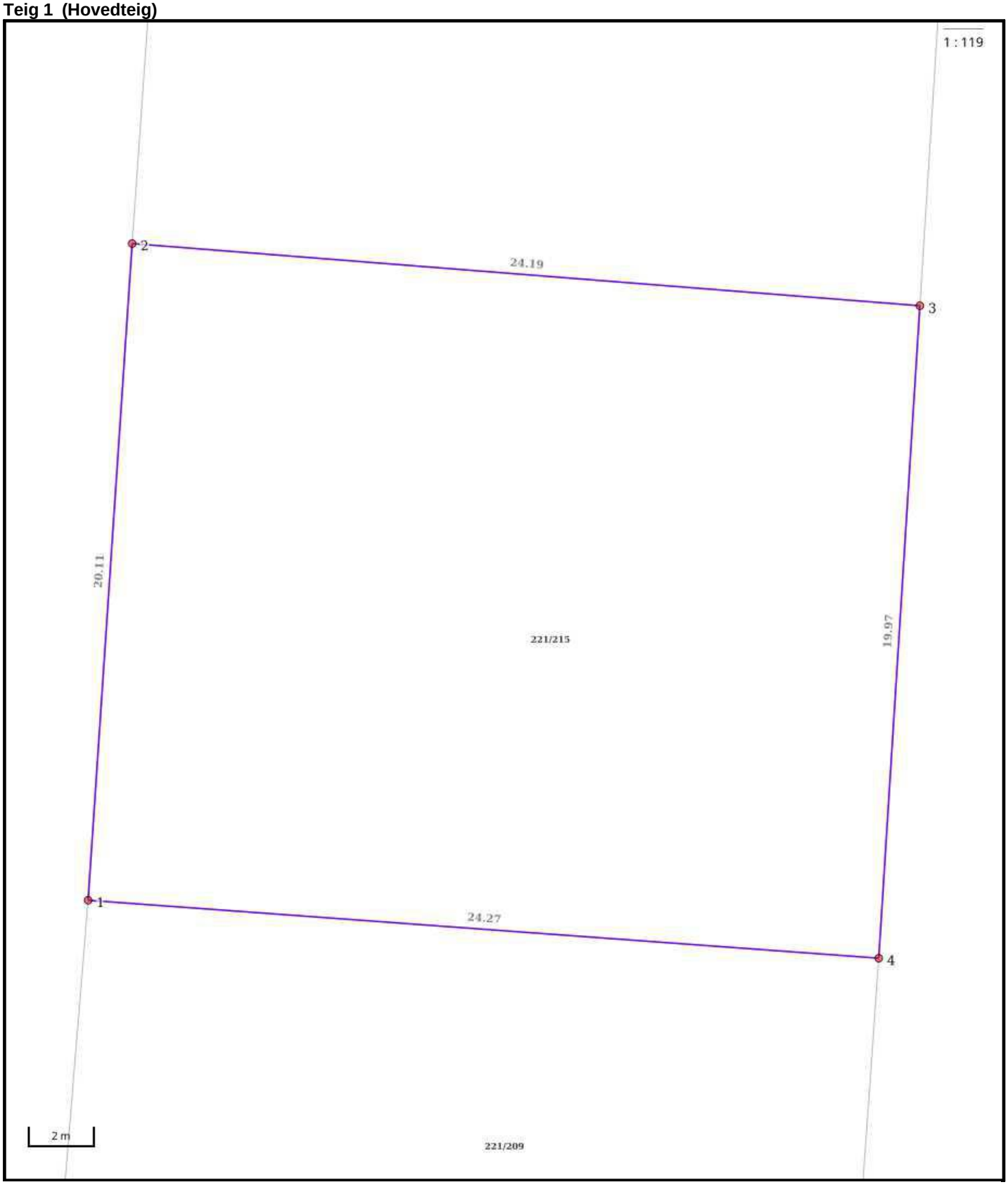
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 485,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 645 419,51	597 884,41	20,11m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 645 439,61	597 883,94	24,19m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 645 439,90	597 908,13	19,97m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 645 419,94	597 908,68	24,27m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200411657

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser







Plan- og bygningsetaten

Forord

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

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

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

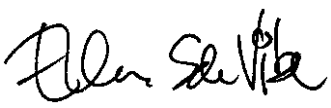
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler,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

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

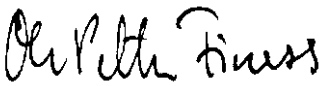
Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

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

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010



Ellen S de Vibe
Etatsdirektør



Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

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

1. Bystyrets vedtak

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

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

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

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

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

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

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

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

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

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

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

2. Planens mål

Hovedmål

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

Delmål

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

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

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

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

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

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

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

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

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

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

§ 2 Hensikt med planen

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

§ 3 Definisjoner i planen

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

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

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

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

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

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

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

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

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

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

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

§ 4 Planens rettsvirkning

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

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

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

R5.1d Inntil torg/møteplass

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

R5.1e Samarbeid og medvirkning

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

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

§ 5.2 Torg/plass

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

R5.2 Retningslinjer for tiltak

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

§ 5.3 Annen overordnet møteplass

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

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

R5.3 Retningslinjer for tiltak

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

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

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

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

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

§ 6 Lokale torg og møteplasser

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

§ 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

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

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

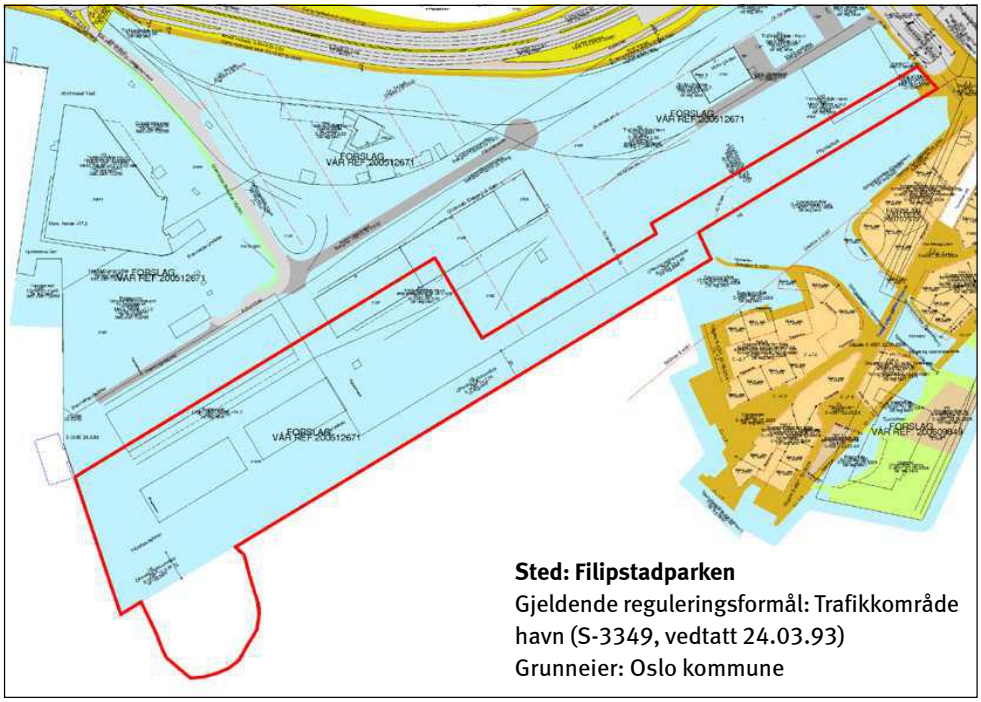
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

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

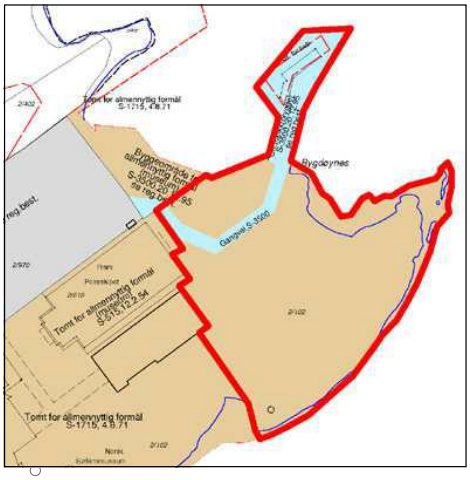
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet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

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

Bydel Frogner

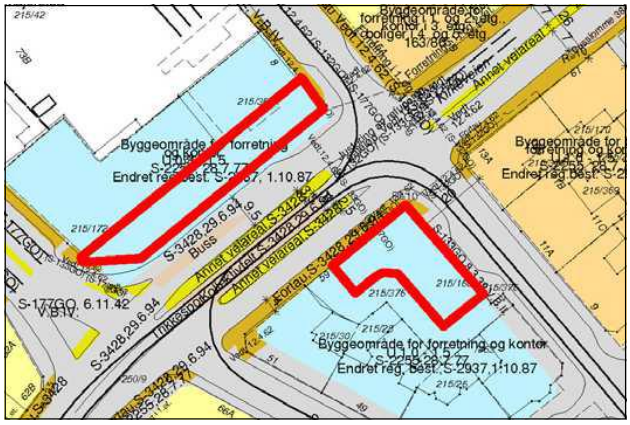


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



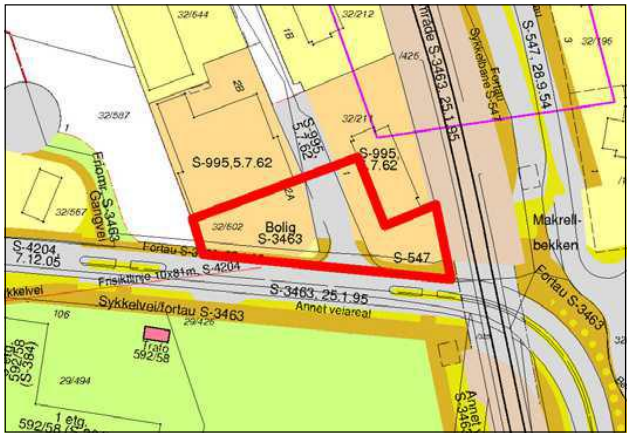
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

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



Bydel Vestre Aker

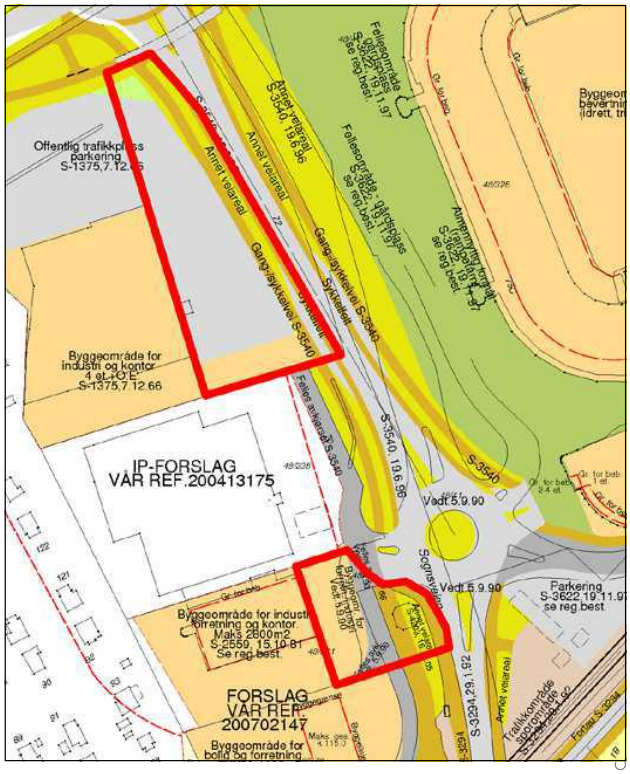
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

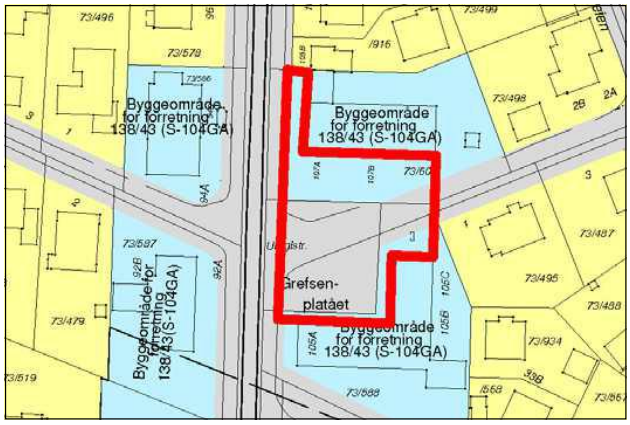


Bydel Nordre Aker

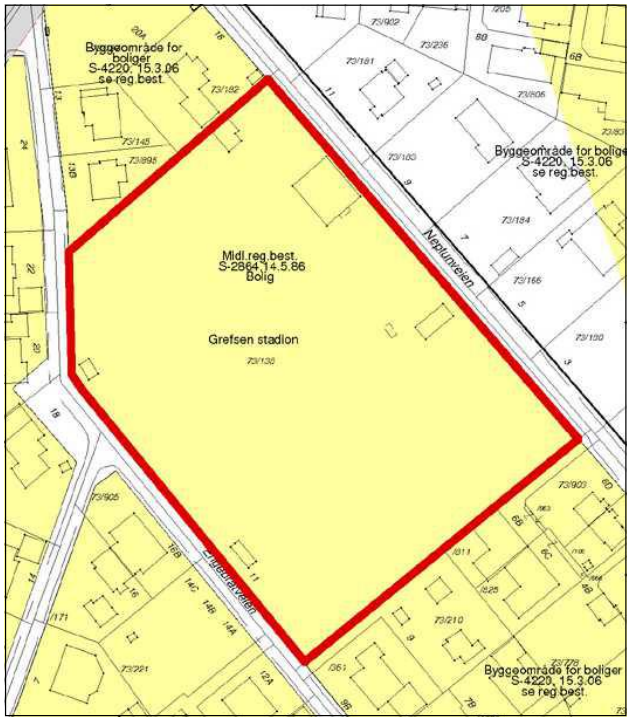
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

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



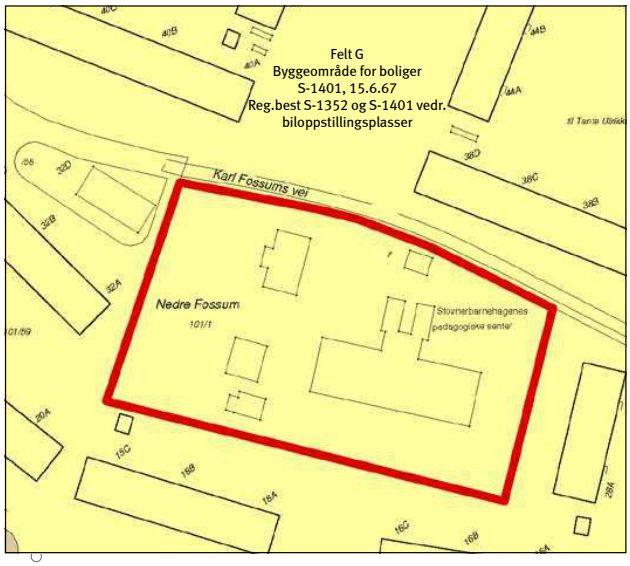


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



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

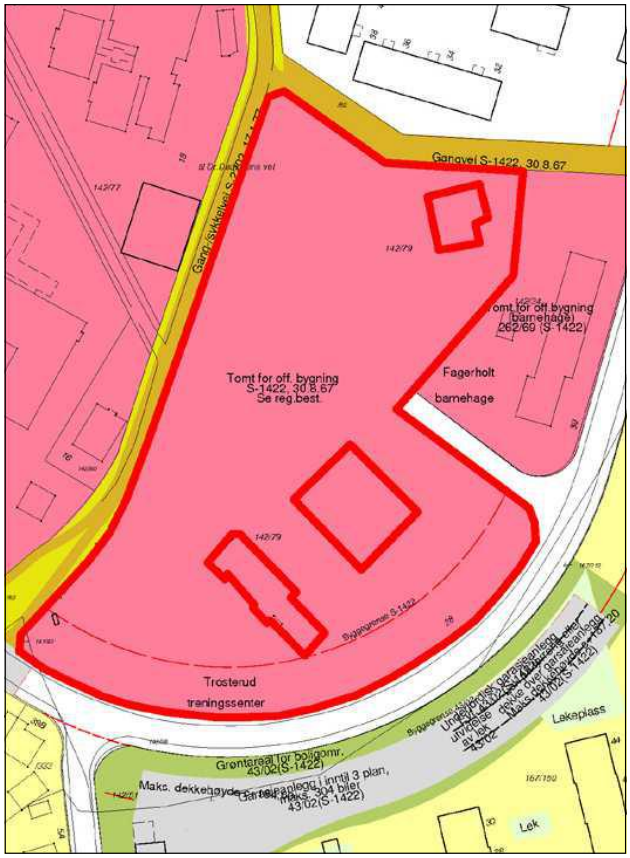
Bydel Stovner



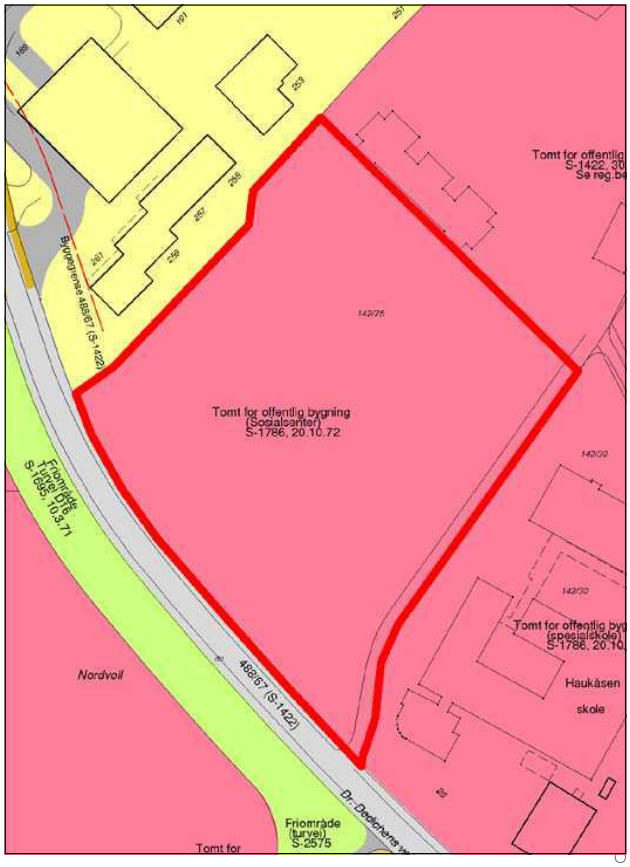
Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

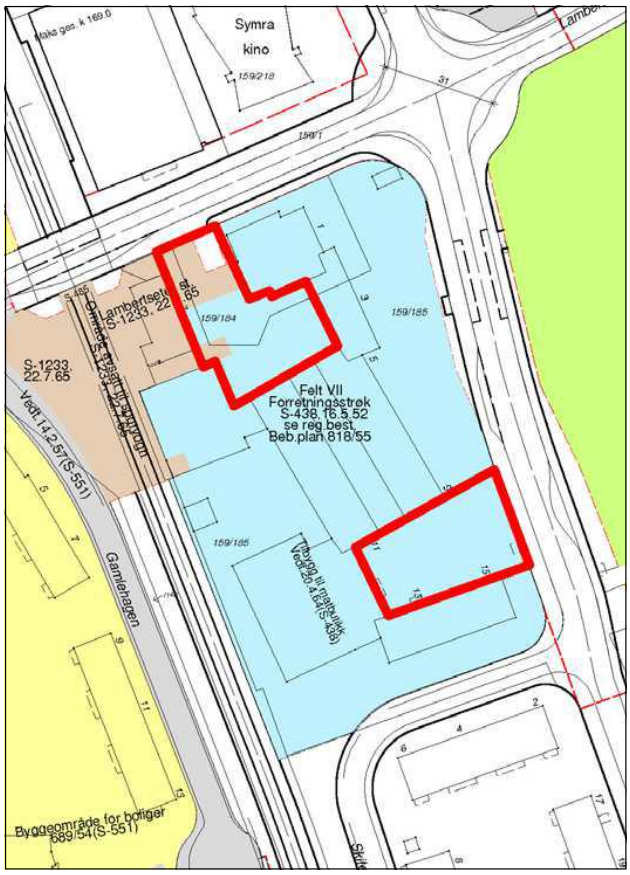
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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

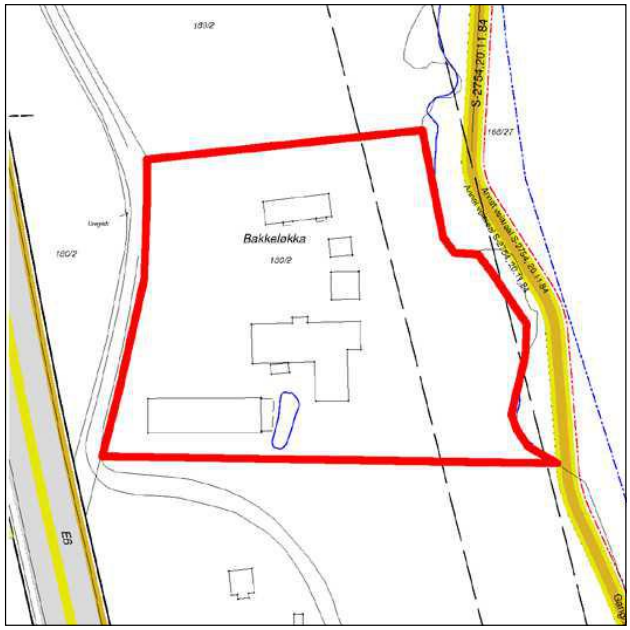


Bydel Nordstrand



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

Bydel Søndre Nordstrand



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

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

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

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

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

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

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

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

Planens innhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

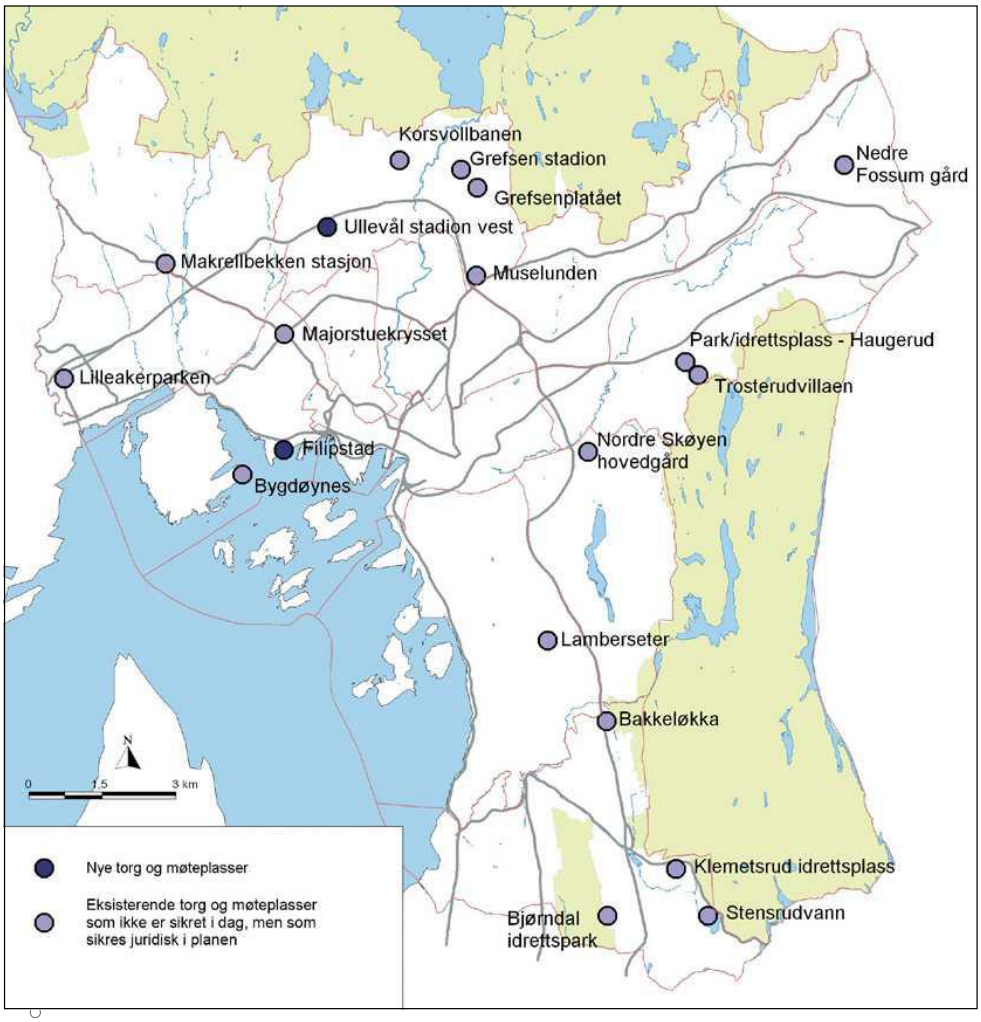
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

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

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

Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

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



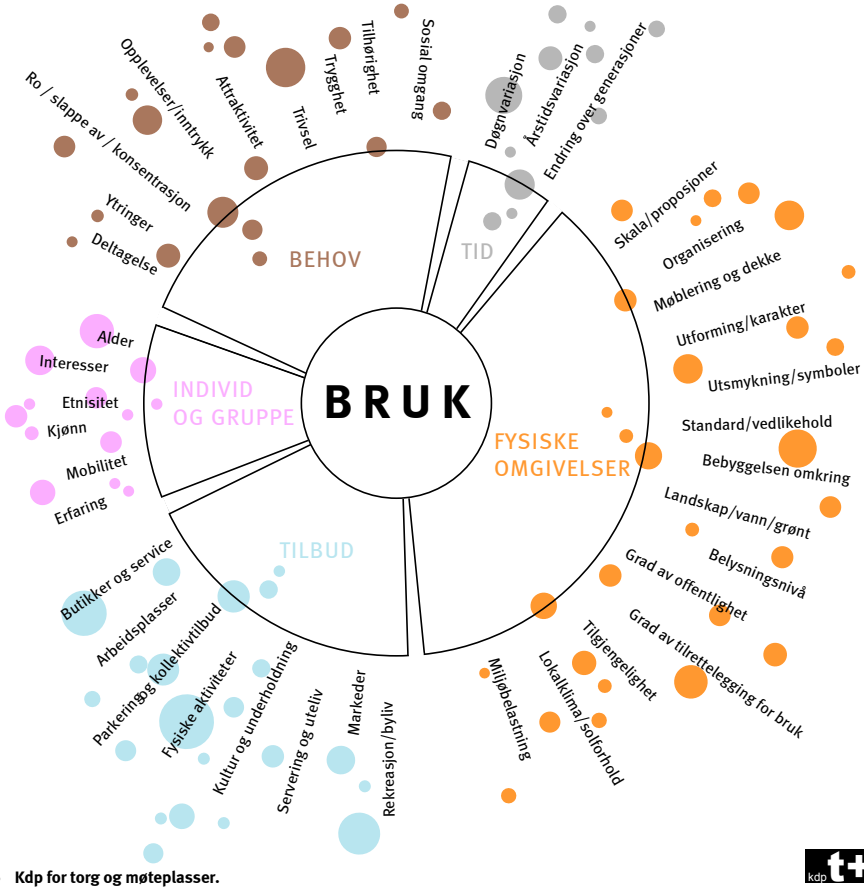
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan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

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

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

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

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



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.

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





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



Møtet med det ukjente

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

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

Ulikhet – en del av byens vesen

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

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

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

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





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

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen

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

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





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



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

Barn, unge og eldre i fokus

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

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

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

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

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

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

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

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

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



6.2 Sosiale utfordringer

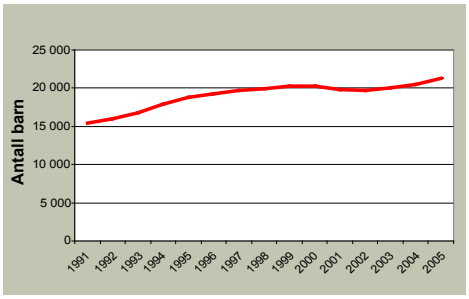
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

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

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

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



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

Nye behov

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

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



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



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

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



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



IDENTITET OG TILHØRIGHET

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

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

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



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

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

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

DEN FLERKULTURELLE BYEN

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



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

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

Rapporten viser blant annet at:

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



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

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



Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

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

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

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

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

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

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

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

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

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen sikrer i stor grad regulerte og uregulerte friarealer fra å bli gjenbygd. Arealmangel legger press på bruken av friområdene og ønsket om å benytte disse til utbygging for offentlige formål. Tilliggende boligbebyggelse, skoler og barnehager vil kunne ha behov for tilgang til disse utearealene. Det er nødvendig å unngå at to viktige samfunnsnyttige tilbud, som eksempelvis barnehager og friområder utvikles på bekostning av hverandre. For å unngå dette må "grå" arealer eller transformasjonsområder sikres til disse formålene.

Planen viser skolenes utarealer som lokale møteplasser. For indre by er et særskilt fokus på utearealer ved skoler og barnehager nødvendig.

Tilrettelegging for barn og unge har i stor grad handlet om lekearealer med ulike skjermingstiltak, som gjerder, trafikksikkerhetstiltak og annen skjerming mot støy og forurensning. Men oppvekst i by krever at nabolag og by gradvis "tas i besittelse" og inngår som del av barn og unges arena for selvstendighet (jf. Maria Nordström "Barn i stan?", Stadsmiljørådets skrift). Ved at barn og unge trekkes inn i alle deler av bylivet, bidrar dette til flerbruk av byrom . Tilrettelegging for lek bør også inkludere voksne, som gjerne er tilstede der barn og unge er. Døgn-, uke- og årstidsvariasjon gir muligheter for å ta i bruk arealer som til andre tider kan være utilgjengelige, som parkeringsplasser ved kjøpesentre. Attraktive steder med tilrettelegging bør fungere som noder i bystrukturen, gjerne ved krysningspunkter eller med annen variert aktivitet (jf. Dag Yttri, Helsevernetaten).

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

Generelt har barn og unge begrensede muligheter til å fremme og få gjennomslag for sine synspunkter i byutviklingen. I bydelene er det opprettet egne ungdomsråd som fungerer som høringsinstans, blant annet i forbindelse med behandling av plan- og byggesaker. Gruppen har få ressurser og opplever å bli tatt hensyn til i begrenset grad. Som ledd i å kartlegge barn og unges behov, har Norsk Form startet prosjektet "Barnetråkk".





PLANSTRATEGI

Planen sikres planmessig steder av betydning for barn og unge. Bestemmelsene fastlegger kvalitetskrav som skal sikre barns og unges behov.

Ved tilrettelegging av møteplasser skal det særskilt tas hensyn til barn og unges muligheter for fri utfoldelse, lek og aktivitet gjennom prioritering av størrelse på arealer, lokalisering, egnethet og utforming. Lokale barnetråkkregistreringer vil kunne kartlegge hvor barn og unge ferdes, samt si noe om bruk, interesser og behov. Løsninger som fremmer muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne skal prioriteres.

Gode eksempler vises i verktøykassen, blant annet på temporær bruk som ledd i å forankre og utteste ny bruk.

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

Eldre er i økende grad en aktiv, mobil og ressurssterk gruppe, men store forskjeller eldre imellom gir varierte behov. Ulike interesser, store forskjeller i økonomi, helse og tilgang på bil og andre transportmidler, gir svært ulik bruk og tilknytning til nærmiljøet. For mange eldre er trygge uterom, butikker og andre service- og kulturtilbud i nærmiljøet avgjørende for dagligliv og sosialt nettverk. Møteplasser i nabolaget vil for mange legge grunnlaget for ulike fellesskap. De mange lokale møteplassene er her svært viktige.

Gater og andre steder med ferdsel og aktivitet kan være gode steder å komme i kontakt med andre. Uformelle møter skjer gjerne i overgangssonen mellom ute og inne, der andre tilbud finnes, kjøpesentre, kaféer, forsamlingslokaler, bibliotek, eldresenter o.l. Dette er steder det i større grad bør legges tilrette for opphold og sittemuligheter.

Eldresentrene vil for mange danne grunnlaget for daglig livskvalitet, gjennom sosial omgang og aktiviteter. Offentlig tilgjengelige uterom knyttet til lokalsentre og eldresentre, vil gi eldre opplevelser, stedstilhørighet og følelse av trygghet. For mange eldre som har nedsatt funksjonsevne, er det viktig å kunne kontrollere/mestre mindre "byer" i byen.

Andre viktige møteplasser for eldre er turstier og utsiktspunkter, parker, gravplasser og andre grøntområder, samt områder tilrettelagt for aktiviteter som eksempelvis kulespillet petanque o.l.

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

Ved å tilrettelegge for økt tilgjengelighet, opphold og rikelig med sittemuligheter ved uterom i nærmiljøet, økes mobiliteten og aksjonsradiusen til fots. Dette gir fysiske og psykiske helsemessige gevinster og øker livskvaliteten for den enkelte. Enkle fysiske tiltak som å redusere høye kanter, ujevnheter og andre hindre , samt etablere fysiske ledelinjer og orienteringspunkter, fremmer tilgjengeligheten.

Å iaktta og være deltagende

Eldre har, som andre aldersgrupper, et variert behov. Møteplasser som favner en større bredde i befolkningen, uavhengig av alder, kjønn, kultur og etnisitet, må by på sammensatte tilbud. Ved utformingen av møteplasser er det behov for større fokus på variasjon av rolige og aktive soner, der både å iaktta og være deltagende er ivaretatt innen samme møtested, en kvalitet som trolig eldre vil sette spesielt pris på.

Trygghetsfølelsen er viktig

Et viktig trygghetsfremmende tiltak er belysning. Både belysningsnivå, hvilke områder som belyses og hvordan lyset rettes, blant annet ved å kunne se ansiktene til andre, påvirker opplevelsen av uterommet ved å gi større oversikt og kontroll over omgivelsene. Lokalisering av møteplasser i forhold til ulike funksjoner, kollektivtransport og folkestrømmer påvirker også følelsen av trygghet.

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

De mange lokale møteplassene i nabolaget er særskilt viktige for eldre. Planen fastlegger en struktur av varierte møteplasser, både lokale og overordnede, som legger til rette for allsidig bruk.

Ulike tiltak rettet mot tilgjengelighet og trygghet øker mobiliteten, både ved å redusere hindre og gi bedre oversikt.

Godt tilbud på allment tilgjengelige sittemuligheter er svært viktig. Dette er fanget opp i planens bestemmelser. En egen benkestrategi vil kunne være en oppfølgingsoppgave.

Klart lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom.

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

Planen omhandler uterom som skal være offentlig tilgjengelige. Overvåking og kontroll av uterom kan medføre begrenset handlingsrom for enkelte grupper. Eksempelvis anses skating, gatesalg og annen markedsføring som uønsket i mer halvprivatiserte byområder. Dette er uterom som fremstår som offentlig tilgjengelige, men som begrenser sin offentlighet gjennom bruk av vektere og videoovervåking.

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

I eksisterende byområder er det tidvis press på å bygge over allment tilgjengelige torg. Ulike former for gjenbygging vil begrense offentlighetens tilgang. Bruk vil forflytte seg og til dels foregå innendørs i en kontrollert halvoffentlig situasjon. Sentrenes åpningstider styrer når møtestedene er i bruk og man møtes på det kommersielles vilkår.

Utforming av uterom kan bidra i både privatiserende og inkluderende retning. Klare lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom. Tilsvarende kan utflytende grenser begrense bruk.

Adkomster til ulike virksomheter gir sirkulasjon i uterom og kan gi en mer offentlig karakter. Motsatt kan boligadkomster og innsyn til boliger virke privatiserende. Ved å legge til rette for ulike brukere og variert aktivitet, reduseres møteplassens privatiserende karakter. Størrelse kan være en faktor i opplevelsen av en møteplass som offentlig tilgjengelig.



Hvorvidt skillet mellom allment tilgjengelige og private arealer er visuelt definerte eller uklare, påvirker oppfattelsen og bruken av byrommene.

PLANSTRATEGI

I bestemmelsene fastlegges at fysisk overdekking og inngjerding av torg og møteplasser ikke tillates, med noen spesifiserte unntak.

Møteplasser skal utformes slik at de fremstår som allment tilgjengelige for ulike brukergrupper og funksjoner.

UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

Kravet til økt tilgjengelighet for alle brukere er i ferd med å bli skjerpet. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven stiller krav til universell utforming for alle nyanlegg fra og med 2009.

Universell tilgjengelighet skal fremme deltagelse i det offentlige uterom for alle og øke handlingsrommet for brukere som på ulike måter har reduserte muligheter til å ta del i aktivitetene i uterommene. Fysisk tilrettelegging og omtanke ved utforming reduserer bevegelses- eller orienteringshindre og øker aksjonsradiusen til den enkelte.

Som oppfølging av planen kan et "benkeprogram" for byen legge tilrette for mer opphold og fysisk aktivitet i uterommene for mange brukere.



Universell utforming, her eksemplifisert ved en myk overgang mellom gate og fortau.

PLANSTRATEGI

Ivaretagelse av universell tilgjengelighet ved utforming av møteplasser sikres gjennom egen bestemmelse.

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

Økende fokus på trygghet

Opplevelsen av utrygghet i byens uterom er økende for mange. Økt oppmerksomhet, blant annet gjennom media, har ført til økt fokus på temaet.

Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

Fysiske tiltak kan fremme opplevelse av trygghet og dette bør tas hensyn til ved tilrettelegging av møteplasser i uterommene.

Eksempler på dette er:
Styring og intensivering av sirkulasjonsstrømmer, som fremmes av varierte tilbud og aktiviteter i tilliggende bebyggelse og uterom. Et visst aktivitetsnivå er særskilt nødvendig på kvelds- og nattestid for at områder ikke fremstår som øde. Aktivt gateliv bidrar til opplevelsen av attraktive og trygge omgivelser. Steder med folk tiltrekker seg flere folk.

Variasjon i tilbud tiltrekker seg også ulike typer mennesker. Det er først og fremst øde eller ensidige bymiljøer med dominans av en type mennesker, som kan virke utrygge. (Jane Jacobs, "The Death and Life of Great American Cities, 1961). En viss sirkulasjon av biltrafikk bidrar også til at gater ikke fremstår som øde. Blindgater, gatetun og enveiskjørte gater kan gi økt opplevelse av utrygghet på grunn av manglende sirkulasjon.

Tilliggende bebyggelse bør henvende seg mot uterommene for å kunne bidra til uterommenes sosiale kontroll. "Øyne" i gatebildet og fra tilliggende bebyggelse, gir en indirekte justis på bruken. Tilliggende virksomheter får et eierskap til omgivelsene og har en interesse i at uønsket aktivitet ikke skjer.

Tydelige lesbare skiller mellom offentlig tilgjengelige og private arealer, gir klare spilleregler og styrer sirkulasjon og opphold.

God belysning bidrar til økt opplevelse av trygghet. Høynet belysningsnivå i uterommene bør vurderes for særskilte steder.

PLANSTRATEGI

Kommunedelplanen stiller krav til at opplevelse av trygghet skal hensyntas ved utforming og utvikling av byens møteplasser.

Dette gjelder forhold som berører utforming både av uterom og tilliggende bebyggelse, som belysningsnivå, uterommets åpenhet og oversikt, organisering av sirkulasjonsstrømmer for å øke sosial kontroll, "øyne på gata" fra bebyggelsen osv. Dette fanges opp i bestemmelser og verktøykasse.



Åpne plasser med god belysning føles tryggere på kveldstid (Newcastle).



I bymiljøer med gjennomstrømning av mennesker vil man lettere kunne oppdage og håndtere kriminalitet (Amsterdam).

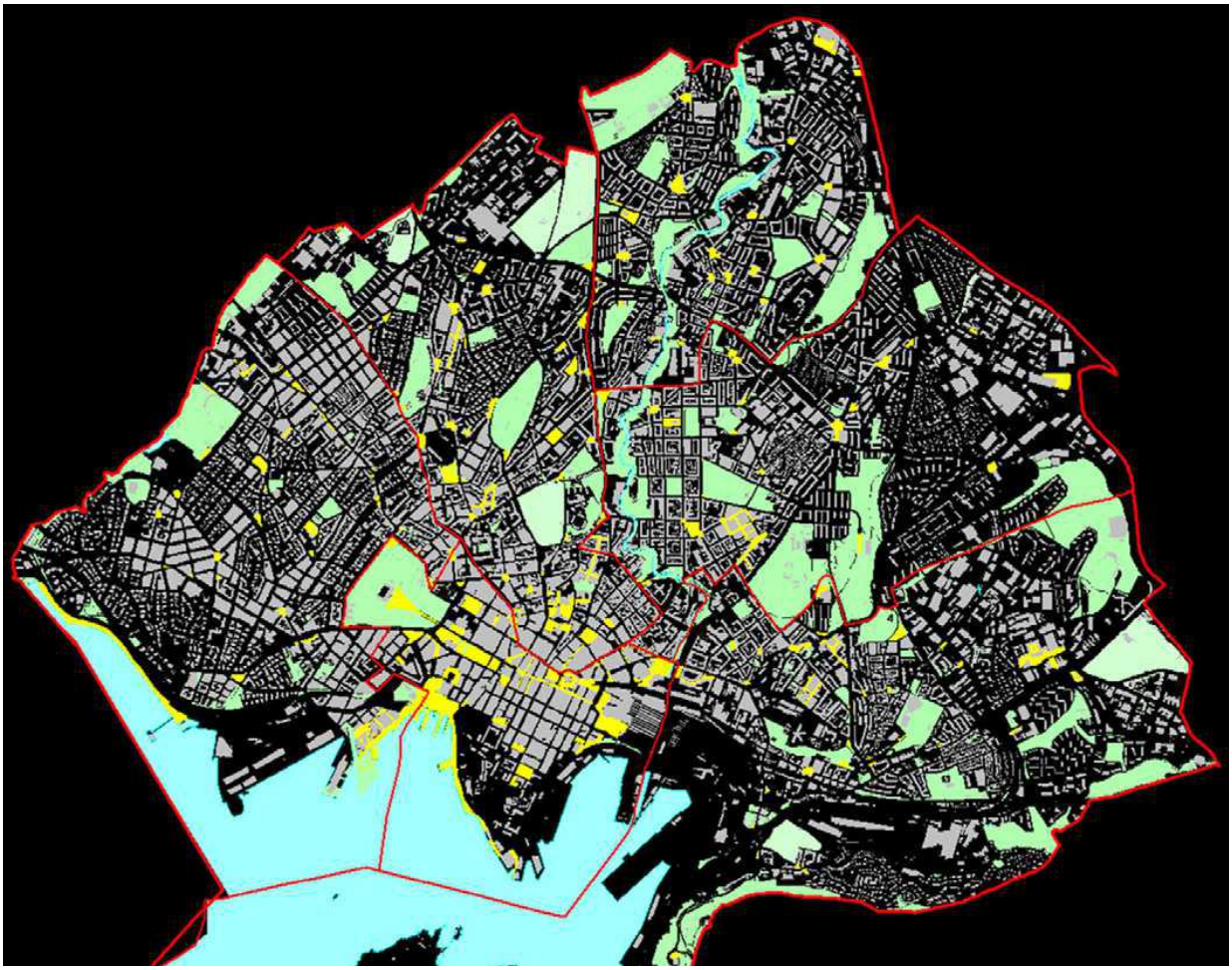
6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER

En tettere by gir økt arealkonkurranse

Fortetting og bytransformasjon øker presset på utearealene. Den generelle fortettingen gir økt utnyttelse av de bebygde arealene og fører til utbyggingspress på mange offentlige arealer. Uterommenes størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommenes oppholdskvaliteter ved reduserte lys- og solforhold. Storskalerte utbygginger kan også redusere tilgjengeligheten i byen dersom de ikke gir rom for et nett av byrom og forbindelser som knytter seg til den eksisterende byen.

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøksgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tilliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



Byromsstruktur for indre by. Kartet viser "grå" struktur (plasser, torg, gater og kryssområder), grønn struktur (parker og grøntområder som parsellhager, skolehager og grønne restarealer) og blå struktur (sjøfront og elvedrag).

Behov for nye møteplasser
Transformasjon av tidligere industriområder krever i stor grad etablering av ny offentlig infrastruktur. Sikring av allment tilgjengelige møtesteder og øvrig byromsstruktur står her sentralt.

Parkering under bakken frigjør arealer
Som ledd i å fristille uterom for parkering, kan parkering under bakken være aktuelt som erstatning. Løsningen muliggjør mer helhetlige opparbeidinger av plassrom og torg og kan bidra til økte oppholdskvaliteter i uterommene dersom arealene frigjøres for parkering på terreng.

I København har man utviklet en annen strategi. Her er over lang tid gateparkering fjernet ved oppgradering av sentrumsnære byrom, som ledd i å øke oppholdsarealene sentralt i byen.

Parkeringsanlegg under bakken krever godt tilrettelagte adkomster. Nedkjøringsramper i selve byrommene bør unngås.





Ubebygde arealer i byen er potesielle møtesteder. Noen tas i bruk som de er, andre krever mer tilrettelegging.

Restarealer – potensielle møteplasser
Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som "lommer" i tett bystruktur. Bredere fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

PLANSTRATEGI

I utpekte områder sikrer bestemmelsene at det etableres torg/møteplasser med bestemte kvalitetskrav i forbindelse med store utbyggingstiltak.

Strøksgater, andre overordnede gater og viktige forbindelser sikres ved å inngå i planens overordnede struktur av møteplasser.

Større arealer med potensiale som lokale møteplasser fremkommer av plankart. Muligheten for å utvikle disse bør vurderes i den enkelte plan- og byggesak.

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

MØTEPLASSER I YTRE BY
Behov for fokus på møteplasser i ytre by
Ytre by har i stor grad en spredt bebyggelsesstruktur og flere byområder mangler velfungerende lokale sentre og gode gangbaserte forbindelser selv om de har en mer åpen bebyggelsestruktur. Aktivitetsnivået ved lokale sentre styres i stor grad av sentrenes åpningstider, som i stor grad gir døde uteområder på kveldstid.

Mangel på mer urbane uforpliktende arenaer
I ytre by fungerer mange uterom som nabolagets nære utearealer, med eksempelvis tilrettelagte lekeplasser og benker. Dette er relativt forpliktende arenaer, basert på tette relasjoner i nabolaget. Det er mangel på mer urbane, flerfunksjonelle og uforpliktende møteplasser, der andre typer aktivitet og møter kan finne sted.

Steder med et slikt potensiale finnes i overgangssonene mellom senter og boliger og i selve boligområdene. Her har uterommene mange steder en romlig utflytende karakter, med lite lesbare skiller mellom offentlige og private utearealer, samt uklare spilleregler for bruk. Flere steder i ytre by tilrettelegges på sikt for en bymessig fortetting rundt stasjonsnære torg. En slik gradvis utvikling vil forhåpentligvis gi flere urbane flerfunksjonelle møteplasser, også i ytre by.

Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser
Offentlige tilbud som skoler, barnehager og ulike idrettsaktiviteter er i varierende grad samlokalisert. I tilknytning til disse tilbudene er det potensial til å utvikle nye møteplasser.

Generelt behov for å heve attraktivitet og kvalitet for uterommene, som ledd i gradvis å likestille standard for ytre og indre by vurderes.



I Oslo er det utpekt flere områder egnet for bymessig fortetting. Utgangspunktet er ofte som på bildet (Røa); et veikryss med antydning til senter- og romdannelse, med et stort potensiale for å bli et mer attraktivt møtested.

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY
Lokale, åpne sentertorg bør sikres
Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

Større handelssentre utvikles i nærhet til stasjoner med god kollektiv- og biltilgjengelighet. Dette medfører stort utbyggingspress på tilliggende torg og andre utendørs møteplasser, eksempelvis på Lambertseter torg og Grorud senter.

De store handlesentraene legger beslag på store arealer og bryter med lokal romlig skala og struktur. Organisering av sentrene, gjerne med få innganger og orientering mot større parkeringsanlegg, svekker henvendelsen mot tilliggende gater og plasser. Ved å fjerne hele eller deler av de offentlige utearealene, reduseres også muligheten for å legge tilrette for en variert bruk slik som ønskelig.



På kjøpesentere møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentere har attraktive uteoppholdsarealer.



PLANSTRATEGI

Intensivert samarbeid aktørene imellom og muligheter knyttet til øremerkede midler for Groruddalen og Søndre Nordstrand bør vurderes.

Bestemmelse søker å sikre at tilrettelegging og utforming gir variert og mer intensivert bruk rettet mot ulike brukere.

PLANSTRATEGI

Det er fastlagt planbestemmelse hvor gjenbygging av torg/møteplasser ikke tillates.

Verktøykassen viser eksempler på møteplasser i tilknytning til større kjøpesentre og på nye ikke overbygde sentra.

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

Samtidig som steder og byer blir mer like, pågår en internasjonal konkurranse byer imellom, der særpreg, bykultur og attraktive omgivelser står i fokus. Byers identitet er konkurransefaktor, der byrommene og bylivet i seg selv er viktig. Denne konkurransen legger press på oppgradering av sentrale byområder, og medfører økte forskjeller i standard på uterommene. Velstelte og rene byrom er gjerne uttrykk for attraktive og trygge byrom som ledd i denne konkurransen.

Opparbeidelsesstandard og utforming må vurderes i forhold til om dette fremmer bruk eller ikke. Estetiserte utemiljøer kan begrense bruk ved at møblering og overflater forhindrer annen bruk. Oppholdssoner kan være nedprioritert til fordel for mer kommersielle tilbud og tilrettelegginger.

Bruk finner også sted uavhengig av standard på uterommene. Folk skaper sine egne møtesteder. For barn og unge kan møteplasser med liten grad av tilrettelegging være svært attraktive. Å selv kunne påvirke bruken og eksempelvis improvisere ny bruk, kan virke tiltrekkende.

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

Ved tilrettelegging av nye og eksisterende møteplasser, må hensynet til i hvor stor grad man skal spesialisere og tilrettelegge for spesifikk bruk avklares. Siden brukergrupper kan ha svært ulike behov, kan det være nødvendig med en viss grad av spesialisering. Mange aktiviteter lar seg likevel innpasse på samme sted. Andre aktiviteter kan være så spesialisert eller medføre støy eller andre ulemper som virker avvisende på annen bruk.

Steder som av mange oppfattes som gode møteplasser, kjennetegnes ved at de kan brukes av mange og ulike brukere. De er allsidige, er av en viss størrelse og rommer muligheter for flere former for bruk samtidig. Denne generaliteten kan betraktes som en motsats til spesialisering. Ved generalisering kan man i imidlertid stå i fare for å forflate uterommene og bryte ned byens stedegne karakter og variasjonsrikdom.

PLANSTRATEGI

Oslos særegne kvaliteter, karakteristika og egenart ved utvikling av byens møteplasser søkes i planen sikret ved utvelgelse av overordnet struktur og ved bestemmelse og retningslinje knyttet til denne.

I planens verktøykasse skal det gis eksempler på planprosesser og gjennomføring som har fokus på stedsidentitet, gjennom nytenking, eksperimentell arkitektur, bruk av humor, kunst og lignende.







Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:
- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skiktning av vegetasjonen

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

Nærhet til grønne utearealer fremmer psykisk helse. Kontakt med vegetasjon og vann i byen gir opplevelser knyttet til vekst og årstidsvariasjon. Vann kan gis ulike uttrykk og inspirere til lek og glede. Lyden av vann som risler og fosser som durer gir ro og kan brukes til å dempe trafikkstøy og luftforurensning. Byens naturlige vanndrag og elver inngår som del av møteplassene. Håndtering av overvann på overflaten kan bidra til spennende løsninger, eksempelvis som ved studentboligene på Bjølsen.

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

Nærhet til grønt og vann er en del av Oslos særpreg det er naturlig å vektlegge ved utvikling av byens møteplasser. Fokus på biologisk mangfold ved utvikling og detaljutforming av møteplasser skal bidra til å styrke steders karakter og bidra til gode lokale, bærekraftige løsninger.



Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltgelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for anleggenes krav til å være tilstrekkelig utfordrende.

Prinsipper for biologisk mangfold

Ved utvikling av torg og møteplasser skal det tas hensyn til biologisk mangfold. Grad av tilrettelegging for ferdsel og opphold må avveies i forhold til eventuelle vernehensyn. Utvikling og bruk av møteplasser som del av byens grønne og blå struktur kan være i konflikt med ønsket ivaretagelse av biologisk mangfold.

Byens blågrønne struktur skal styrkes ved at nye tiltak bidrar til å reetablere og skape sammenhenger og forbindelser mellom byens grøntarealer. Det skal tas hensyn til grunnleggende byøkologiske prinsipper ved utvikling møteplasser.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse sikrer vurderinger av muligheten for bruk av vann og vegetasjon for byens møteplasser, samt ivaretagelse av biologisk mangfold.

Overvann fra torg og plasser skal i størst mulig grad håndteres lokalt og vurderes å inngå i selve utformingen. Muligheter for elve- og bekkeåpninger skal vurderes og er sikret i bestemmelse.

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommenes attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelenes uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelenes kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode offentlige uteområder.

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtale.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.

Litteraturliste

By og byliv i endring. Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005

På sporet av byen: lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997

Bo i bysentrum. By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005

Endringsprosesser i norske drabantbyer. Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005

Byliv og havnefront. Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005

Open. New Designs for Public Space. Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004

Flesh and stone. The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994

Byens rum. Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

Byens liv.... Gaten som sosial arena. Oslo. Vegdirektoratet 1998

Til stede. Byens rom. Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003

Fra bakgården til Oslo City – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

Stedelijke vrije tijd. Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge. En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

Ungdommens stemme i bydel Sagene – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

Fellesskap for utvikling, PLA – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser, datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

Møteplasser i multietniske miljøer, Byggforsknotat 83 2006, mars 2006.

Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Flø, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

kdp t+m

kommunedelplan for torg og møteplasser



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

enova

Energiattest



Adresse **Stockfleths gate 48, 0461 OSLO**	
Dato for energimerking **02.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-264879**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80545681**
Gårdsnummer **221**	Bruksnummer **221**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1924**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **5 666,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **5 666,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **217,09 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **235,49 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **1 334 282 kWh**

Stockfleths gate 48, 0461 OSLO

Tiltak

Ingen tiltak oppført

Begrunnelse: Borettslaget har gjennomført energikartlegging. Anbefalte tiltak er vist i kartleggingsrapporten.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Attesten gjelder for følgende enheter (39)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Stockfleths gate 46	80545665	H0101	0	0	44
Stockfleths gate 50	80545762	H0101	0	0	60
Thurmanns gate 15	80545967	H0101	0	0	67
Stockfleths gate 48	80545681	H0101	0	0	53
Stockfleths gate 44	80545630	H0101	0	0	36
Stockfleths gate 48	80545681	H0102	0	0	54
Stockfleths gate 46	80545665	H0102	0	0	45
Thurmanns gate 15	80545967	H0102	0	0	68
Stockfleths gate 44	80545630	H0102	0	0	37
Stockfleths gate 46	80545665	H0103	0	0	46
Thurmanns gate 15	80545967	H0103	0	0	69
Stockfleths gate 48	80545681	H0201	0	0	55
Stockfleths gate 50	80545762	H0201	0	0	61
Stockfleths gate 46	80545665	H0201	0	0	47
Thurmanns gate 15	80545967	H0201	0	0	70
Stockfleths gate 44	80545630	H0201	0	0	38
Stockfleths gate 48	80545681	H0202	0	0	56
Stockfleths gate 50	80545762	H0202	0	0	62
Thurmanns gate 15	80545967	H0202	0	0	71

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Stockfleths gate 46	80545665	H0202	0	0	48
Stockfleths gate 44	80545630	H0202	0	0	39
Stockfleths gate 50	80545762	H0203	0	0	63
Thurmanns gate 15	80545967	H0203	0	0	72
Stockfleths gate 44	80545630	H0203	0	0	40
Stockfleths gate 46	80545665	H0203	0	0	49
Stockfleths gate 50	80545762	H0301	0	0	64
Stockfleths gate 46	80545665	H0301	0	0	50
Stockfleths gate 48	80545681	H0301	0	0	57
Thurmanns gate 15	80545967	H0301	0	0	73
Stockfleths gate 44	80545630	H0301	0	0	41
Stockfleths gate 44	80545630	H0302	0	0	42
Thurmanns gate 15	80545967	H0302	0	0	74
Stockfleths gate 48	80545681	H0302	0	0	58
Stockfleths gate 46	80545665	H0302	0	0	51
Stockfleths gate 50	80545762	H0302	0	0	65
Stockfleths gate 50	80545762	H0303	0	0	66
Thurmanns gate 15	80545967	H0303	0	0	75
Stockfleths gate 44	80545630	H0303	0	0	43
Stockfleths gate 46	80545665	H0303	0	0	52

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Boligblokk
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	
Bygningstype	Leilighet
Byggeår	1924
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	Energiregler 1997
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.034
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	Energiconsult
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Dato for beregning	
Klimastasjon	Oslo
Korreksjonsfaktor	1.00
Årsmiddeltemperatur	7.30 °C
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	
Beregningsdato	
Dato	02.03.2026
Beskrivelse	

Bygningskategori i henhold til tabell T.1 i NS3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	3 002,46 m²
Areal tak	1 897,80 m²
Areal gulv	1 465,60 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	877,02 m²
Oppvarmet BRA	5 666,00 m²
Oppvarmet luftvolum	16 000,00 m²
U-verdi for yttervegger	0,87 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,29 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,43 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,67 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,48 %
Normalisert kuldebroverdi	0,19 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	16,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	5,00 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	0,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	1,42 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning i driftstiden	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr i driftstiden	17,55 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	10,53 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	13,14 kWh/(m²·år)

Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	1,00	87,30
Lokal varmekilde - Bio fastbrensel	0,75	12,70
		Inndata
Installert effekt		84,72
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,00
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		19,00

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

Vektingsfakorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Type	Primær energifaktor	Co2 faktor	Energikostnad	Annen vekting
Levert elektrisitet	1,00	130,00	0,80	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	1,00	0,00
Fossil olje	2,70	0,00	0,00	2,70
Fossil gass	1,90	0,00	0,00	1,90
Fossilt fastbrensel	0,37	0,00	0,00	2,70
Bio olje	0,37	0,00	0,00	0,37
Bio gass	0,37	0,00	0,00	0,37
Bio fastbrensel	0,37	32,00	1,35	0,37
Fjernvarme	0,43	0,00	0,00	0,43
Fjernkjøling	0,37	0,00	0,00	0,37
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS3031:2025

	Varmetapspost	**Varmetapstall**
1	Vegger	0,46 W/(m²·K)
2	Tak	0,10 W/(m²·K)
3	Gulv	0,11 W/(m²·K)
4	Vinduer og dører	0,41 W/(m²·K)
5	Kuldebroer	0,19 W/(m²·K)
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**1,27 W/(m²·K)**
6	Infiltrasjon	0,10 W/(m²·K)
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**1,38 W/(m²·K)**
7	Ventilasjon	0,47 W/(m²·K)
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**1,84 W/(m²·K)**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)]	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
Romoppvarming	169,55	0,00	169,55	0,95	178,29
Ventilasjonsvarme	0	0	0	0,0	0
Varmtvann	25	3	28	1,0	28
Romkjøling	0	0	0	0,0	0
Ventilasjonskjøling	0	0	0	0,0	0
Vifter	0	0	0	0,0	0
Pumper	0	0	0	0,0	0
Belysning	11	0	11	1,0	11
Teknisk utstyr	18	0	18	1,0	18
Totalt	**224**	**3**	**227**	**-**	**235**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	**kWh/(m²·år))**
Levert energi	Levert elektrisitet	1 144 777	202
	Levert fossil olje	0	0
	Levert fossil gass	0	0
	Levert fossil fast brensel	0	0
	Levert bioolje	0	0
	Levert biogass	0	0
	Levert bio fast brensel	189 505	33
	Totalt levert brensel	189 505	33
	Levert fjernvarme	0	0
	Levert fjernkjøling	0	0
	Andre levert energibærere	0	0
	Totalt levert energi	1 334 282	235
Eksportert energi	Egenprodusert Elektrisitet Til Eksport	0	0
Levert energi	Totalt netto levert energi	1 334 282	235

Elektrisk energibudsjett energi henhold til tabell 12.B i NS3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
El-spesifikke energiposter	164 054	29
Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	820 682	145
Tilført elektrisitet varmtvannssystem	160 041	28
Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0
Egenprodusert elektrisitet til egenbruk	0	0
Levert elektrisitet	1 144 777	202
Egenprodusert elektrisitet til eksport	0	0
Netto levert elektrisitet	1 144 777	202

Vektet levert energi / primærenergi for bygningen henhold til tabell 16 i NS3031:2025

Energikilde	Levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor/primærenergi-faktor	Vektet levert energi / primærenergi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
Levert elektrisitet	202,04	1,00	202,04
Levert fosils olje	0,00	1,00	0,00
Levert fosil gass	0,00	1,00	0,00
Levert fosilt fast brensel	0,00	1,00	0,00
Levert bioolje	0,00	0,45	0,00
Levert biogass	0,00	0,45	0,00
Levert fast biobrensel	33,45	0,45	15,05
Levert Totalt brensel	33,45	0,45	15,05
Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00

Totalt resultat

Størrelser	Verdi
Sum klimakorrigert spesifik vektet levert energi	217,09 kWh/(m²·år)
Totalt klimakorrigert levert energi	1 230 054,38 kWh

Ingen målt energibruk rapportert

Stockfleths gate 44

Nabolaget Sagene - vurdert av 189 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn

SKOLER

Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9... 281 elever, 17 klasser	7 min 0.6 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	8 min 0.7 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	9 min 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	10 min 0.8 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	13 min 1.1 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	15 min 1.3 km
Heltberg Bislett	22 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Arkitekt Rivertz plass Linje 28, 34, 54	2 min 0.2 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	10 min 0.9 km
Carl Berners plass Linje 5	23 min 1.9 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	6 min 2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.8 km

BARNEHAGER

Pontoppidans barnehage (0-5 år) 33 barn	4 min 0.3 km
Løkkeberg barnehage (1-5 år) 58 barn	5 min 0.4 km
Maridalsveien barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Sagene	2 min
Joker Sagene	6 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Kiellands Hus	10 min
Lovisenberg Sykehusapotek	6 min
Kiellands plass Vinmonopol	10 min

SPORT

Vøyenvollen balløkke	2 min
Arkitekt Rivertz plass balløkke	2 min
SATS Sagene	4 min
Sagene Squash Senter	8 min

«Sentralt og stille.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

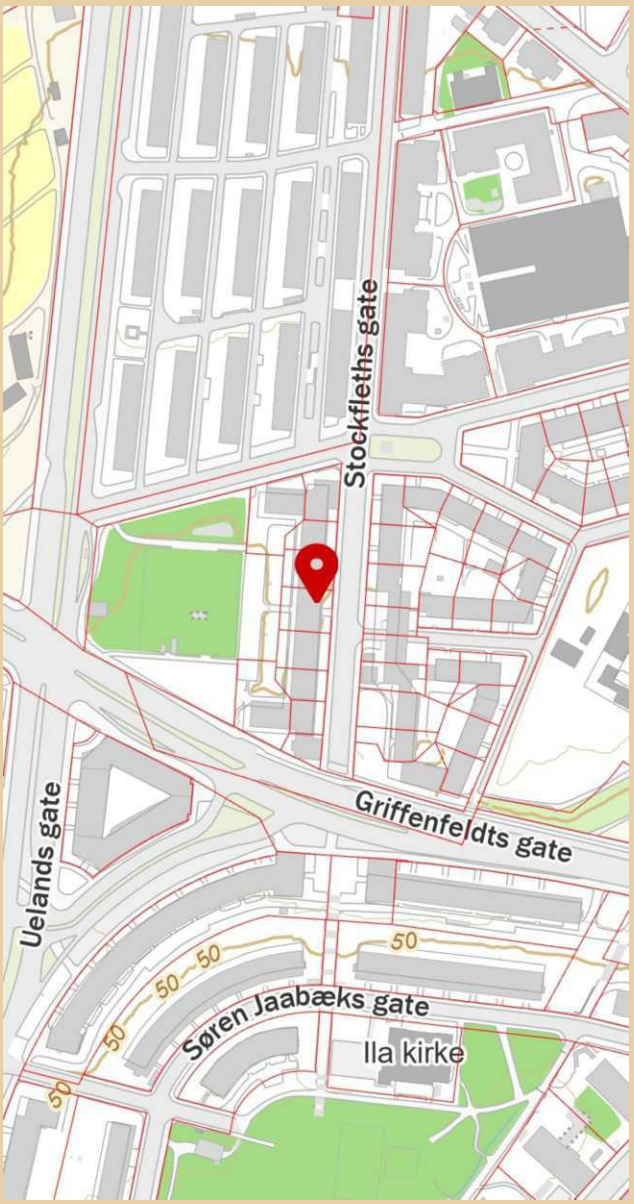
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil
- Gående



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:
Stockfleths gate 44, 0461 Oslo
Gnr. 221, Bnr. 215, andelsnr. 36 i VØIENTUNET BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260312

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Lillian Ch. Nerlinger

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 905 69 431

E-post: lillian.nerlinger@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.
