PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA NORDPOLEN

# MARIDALSVEIEN 236

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

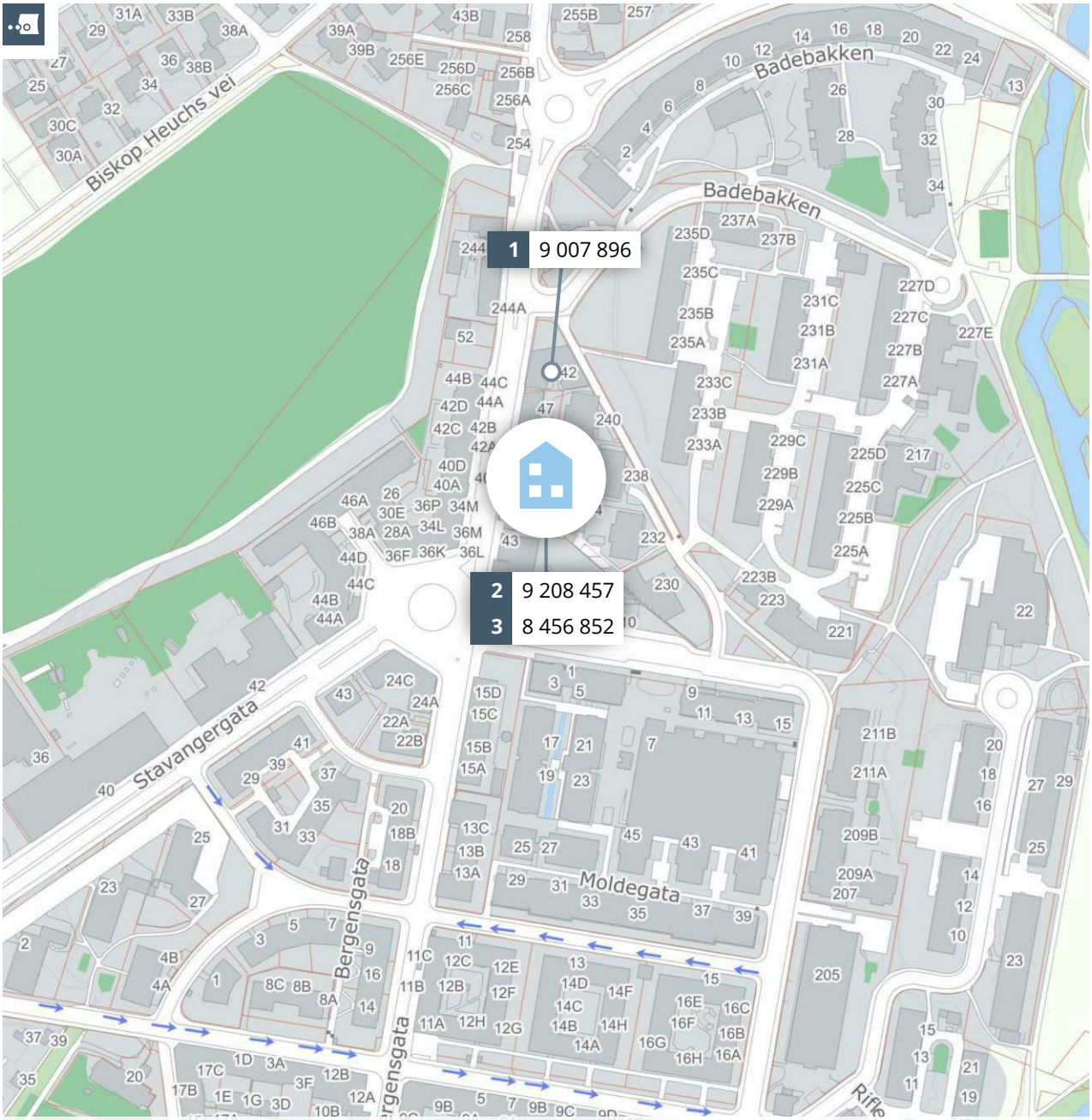
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# MARIDALSVEIEN 236

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 07.11.2026

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: Guro Helle .

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Maridalsveien 236, 0467 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1989

GNR 222 BNR 142 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BJØLSEN RODE 4

Verdivurdert til

**8 100 000**

| 88 606 | 8 188 606 | 83 561 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 98 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1989 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 7 364 |
| Formue | 22 324 |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 2 |

Heis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Maridalsveien 242<br>87 m² 1989 2. etg 2 sov | 08.04.2026 | 8 200 000 | **8 920 000** | 87 896 | 9 007 896 | **103 539** |
| 2 Maridalsveien 236<br>97 m² 1989 4. etg 3 sov | 22.11.2025 | 8 490 000 | **9 100 000** | 108 457 | 9 208 457 | **94 933** |
| 3 Maridalsveien 236<br>97 m² 1988 1. etg 3 sov | 01.09.2025 | 7 490 000 | **8 350 000** | 106 852 | 8 456 852 | **87 184** |

Innbydende 3-roms leilighet på 98 kvm med gjennomgående god planløsning i Maridalsveien 236! Leiligheten holder en god standard og har delikat baderom fra 2020 i regi av borettslaget. Senere har leiligheten blitt oppusset med lekkert nytt gulv og nytt kjøkken i 2021, som gir boligen et helhetlig og moderne uttrykk. Videre har leiligheten en gjennomgående og god planløsning med store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lys.

Luftig stue med plass til sofa, romslig spisestue og mediemøblement. Dette er et fantastisk oppholdsrom og blir leilighetens naturlige samlingspunkt. Stuen har også et tilknyttet kontor, som like gjerne kan benyttes som bibliotek eller annet ønskelig med to flotte fløydører mot stueareal. Perfekt for å kunne ha et sted å kunne trekke seg tilbake i hverdagen. Kjøkkenet ligger i en delvis åpen stue mot stuen, noe som gir en god balanse i sonefordelingen. Kjøkkenet er fra 2021 og er i en delikat svart og hvit utførelse med over- og underskap. Videre er kjøkkenet også utstyrt med en flott kjøkkenøy som både gir ekstra benkeplass og oppbevaring.

Stort hovedsoverom vendt mot gårdsrom med plass til bred dobbeltseng, nattbord og store garderobeskap. Soverom 2 ligger også vendt mot gårdsrom og har plass til bred seng, nattbord, kontorpult og oppbevaring. Det er også mulig å etablere et ekstra soverom etter behov. Svært romslig baderom med dusjhjørne, benkeskap, toalett og plass til både vaskemaskin og tørketrommel. Entré/gang med plass til oppheng av yttertøy og plassering av sko.

I tillegg til gode oppbevarings muligheter er det også bod like utenfor døren på ca. 4 kvm. Her det også en hyggelig plass med plass til utemøblement og vakker beplantning. Her får man en innflytningsklar leilighet med kort vei til fantastiske turløyper, Akerselva, Voldsløkka, treningssenter, kollektive forbindelser og dagligvare butikker!

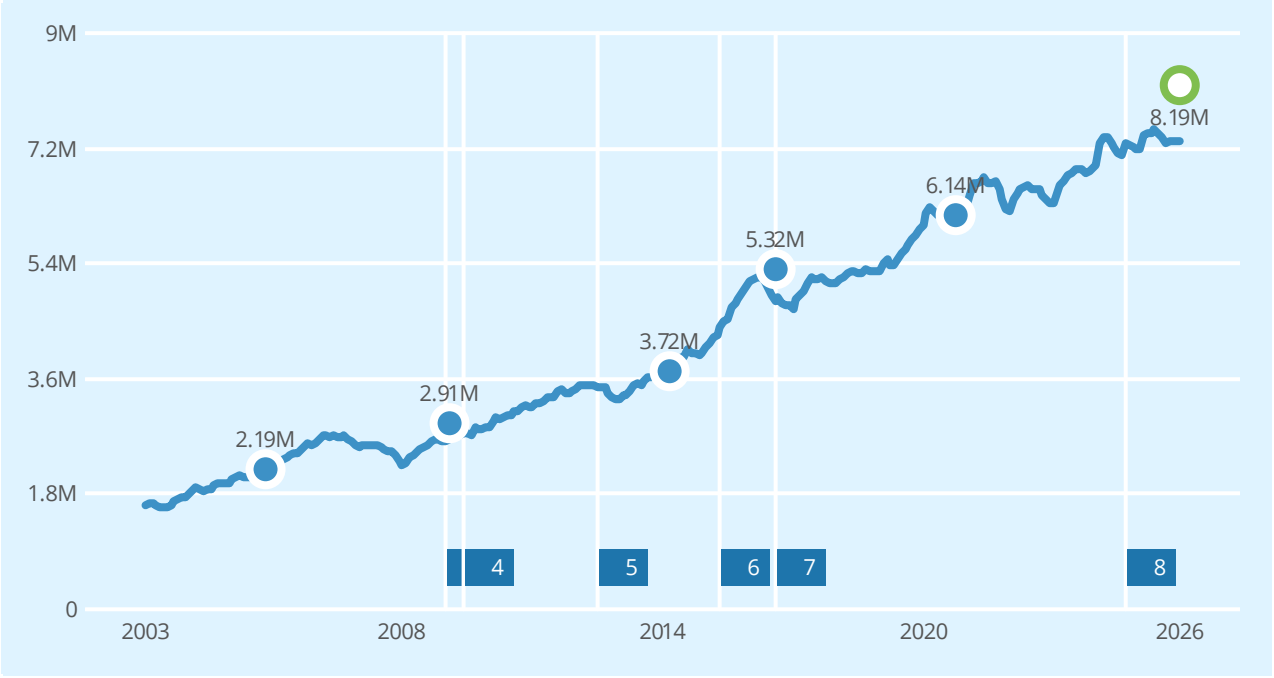
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,

som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

# Historiske omsetninger




Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7
+1 endringer

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 15.09.2021 | 22.09.2021 | 08.10.2021 | 6 100 000 | 6 000 000 | 142 116 | 6 142 116 | 9 |
| 08.10.2018 | | 08.10.2018 | - | 1 351 090 | - | 1 351 090 | 10 |
| 30.06.2017 | 18.07.2017 | 12.09.2017 | 5 290 000 | 5 250 000 | 74 252 | 5 324 252 | |
| 02.02.2015 | 10.02.2015 | 22.04.2015 | 3 400 000 | 3 550 000 | 165 319 | 3 715 319 | |
| 09.10.2009 | 15.01.2010 | 23.02.2010 | 2 590 000 | 2 600 000 | 308 917 | 2 908 917 | |
| 23.09.2005 | 11.10.2005 | | 1 690 000 | 1 750 000 | 435 869 | 2 185 869 | |

9 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Gjenspeiler dagens boligverdi og marked

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

## Leiligheter til salgs i BJØLSEN RODE 4 grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

7.2M
7.0M
**6 706 000** Prisantydning i snitt
6.4M
6.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
67
dager

## Leiligheter solgt i BJØLSEN RODE 4 grunnkrets siste 6 mnd

14
leiligheter solgt

5.5M
**5 437 000** Salgspris i snitt
**5 412 000** Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
21
dager

for 0.6% over prisantydning

## Analyse m²-priser

**113 529** BJØLSEN RODE 4 grunnkrets i snitt siste 6 mnd
**112 967** Sagene bydel i snitt siste 6 mnd

**83 561** Maridalsveien 236
Totalpris 8 189 000

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 30.10.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen | Oppdragsnr. | 169260102 |
| Addresse | Maridalsveien 236 | | |
| Postnr. | 0467 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Christoffer Gård | | |
| Selgers navn | Annike Schmelter Havnes | | |

### 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?**

10/2021

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

5 år

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Gjennom borettslaget

**Polise/avtalenr.:**

N/A

### Våtrom

Initialer selger:
C G
A S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Bad pusset opp i 2020 av forrige eier.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar**

Boligmappa: Elektriske gjennomført av Elektro-Sivert Installasjon ASResten: Har ikke dokumentasjon

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Ja i følge forrige eier, men ikke dokumentert.

**4. Ble sluk skiftet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Ja i følge forrige eier, men ikke dokumentert.

**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:**

Nye varmekabler lagt av Elektro-Sivert Installasjon AS

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Elektrikker la nye varmekabler.

## 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

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

Rørlegger koblet til vask og vaskemaskin under oppussing av kjøkkenet i 2021.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Utført av: Enerlysrørservice

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

## Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

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

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

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Koblet till stekeplate og ovn på kjøkken under oppsssing i 2021.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

ELEKTRIKER GRUPPEN AS

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

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

**Hvilke endringer er gjort?:**

Vinterhage er inlemmet i stuen. Ukjent når dette skjedde.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

**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.

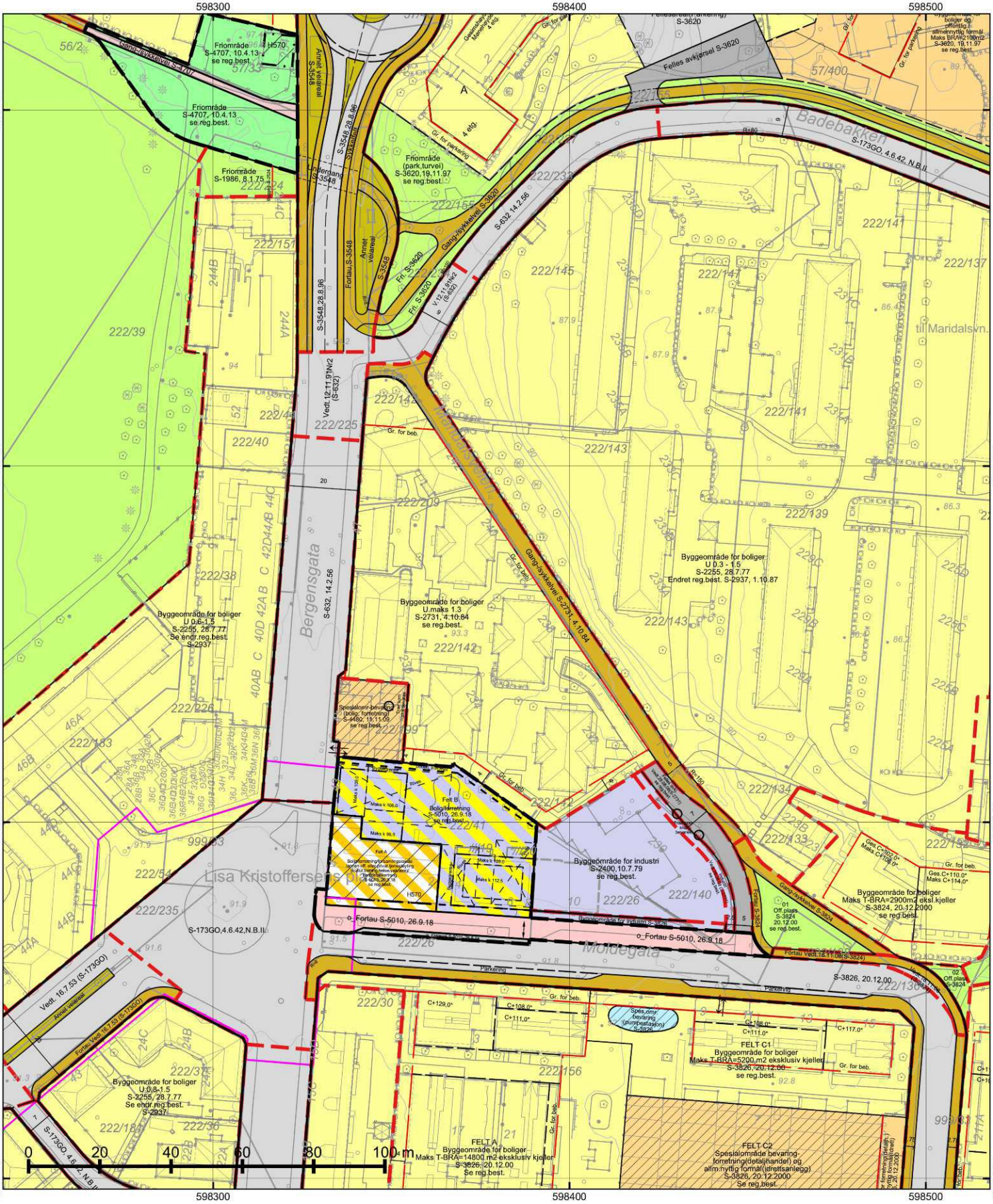
Dato 30.10.2026

Signert av *Christoffer Gård*

Signert av *Annike Schmelter Havnes*

Initialer selger:
C G
A S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.11.2026
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).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4**
**– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 164786/ 86542383
Adresse: Maridalsveien 232
Gnr/Bnr: 222/142
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Avkjørsel

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1801 - Bolig/forretning
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 3040 - Friområde

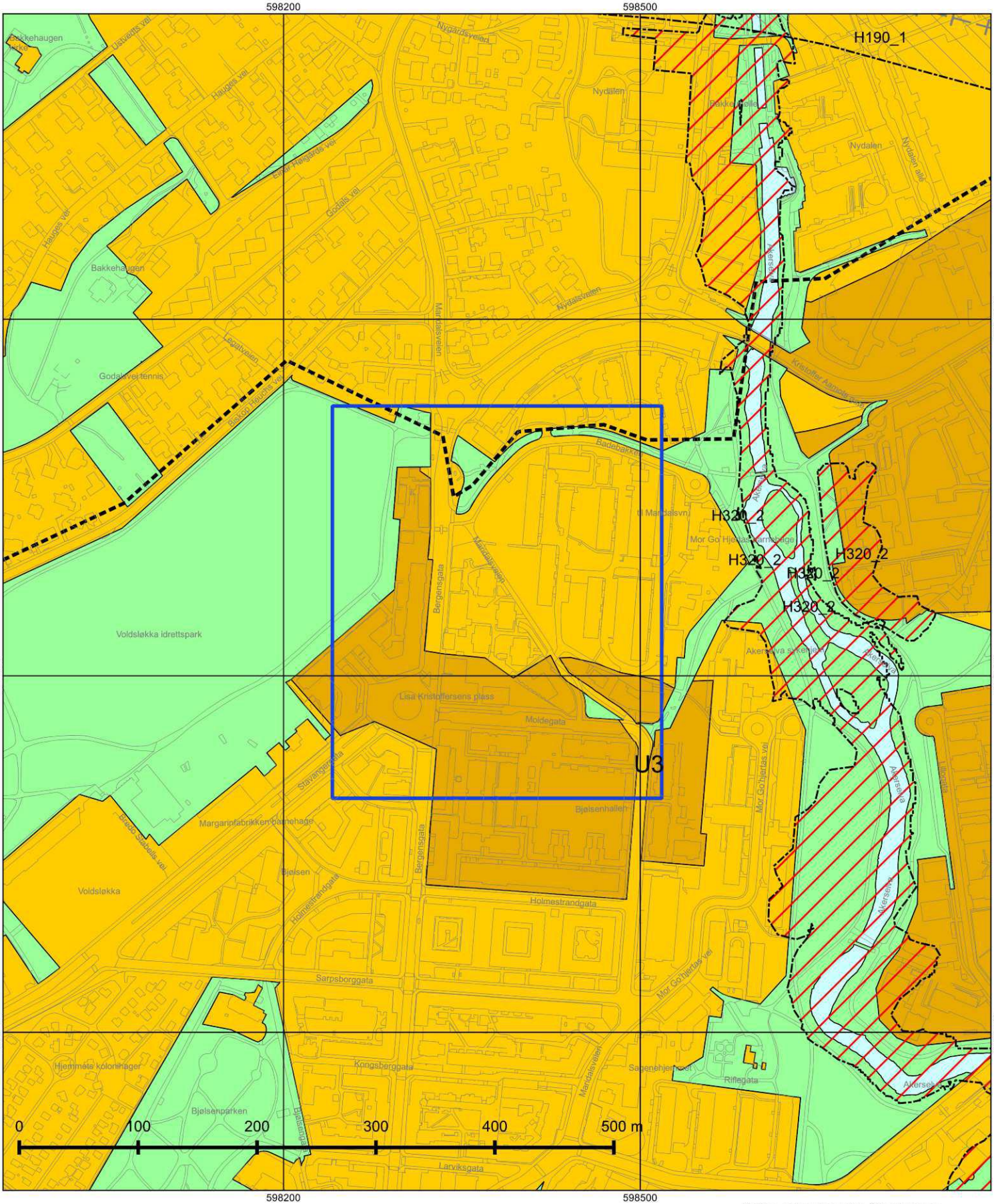
- 661 - Spesialområde bevaring forretning
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 75 - Felles garasjeanlegg - p-hus
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.11.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164786/86542383
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



# Informasjon i forbindelse med salg av bolig i tilknyttet borettslag

**Annonsering av forkjøpsrett og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører**
Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører.

**Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører**
Det er obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut. Dette innebærer:

- Alle forhåndsutlysninger og salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post **vil ikke bli behandlet.**

**Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører**
Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no

**Meldingen må inneholde:**

- Opplysninger om boligen (navn og org. nr til borettslaget, andelsnummer, areal)
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse
- Kjøpernes eierandeler
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf. og e-post)

**Annonsering av forkjøpsrett**
Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Ved forhåndsavklaringer er det prisantydningen ekskludert fellesgjeld som legges til grunn. Det er viktig at prisantydningen reflekterer forventet salgspris. Dersom boligen selges til en pris som er mer enn 10 % lavere enn prisantydningen, kan saken bli gjenstand for en konkret vurdering, og reannonsering med fastpris kan være aktuelt. Dette for å sikre at forkjøpsretten ivaretas etter sitt formål.

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-post adressen til alle medeiere.

| Gebyr | Beskrivelse | Beløp inkl. mva |
|---|---|---|
| Boligopplysninger | Full pakke | Ref. Infoland |
| | Kun boligrapport | Ref. Infoland |
| Eierskiftegebyr | Bolig | Kr. 6.725,- |
| | Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag | Kr. 1.408,- |

*Eierskiftegebyret skal belastes selger (Usbl fakturerer megler). Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding. Forfall er 1 måned etter overtakelse.*

| | | |
|---|---|---|
| Forhåndsavklaring forkjøpsrett | Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper | Kr. 8.255,- |

*Gebyret faktureres på følgende måte (enten A eller B):*

A. *Selger faktureres direkte dersom boligen ikke blir tatt på forkjøpsrett.*
B. *Kjøper faktureres direkte dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett.*

| | | |
|---|---|---|
| Fastprisavklaring forkjøpsrett | Faktureres forkjøpsrettskjøper | Kr. 8.255,- |

*Faktureres kun dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett. Kjøper faktureres direkte ved benyttelse av forkjøpsretten. (gebyrfritt for selger)*

| | | |
|---|---|---|
| Gebyr for utregning av maksimalpris | Omsorgsboliger og enkelte klausulerte borettslag | Kr. 1.569,- |

Dersom selger leier en parkeringsplass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

**Krav til medlemskap i Usbl**
Medlemskap i Usbl er en forutsetning for kjøp av den aktuelle boligen. Medlemskontingent er kr. 350,- Boligen kan først registreres på kjøper(e) når gyldig medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6. juni 2003 § 5-2 fjerde ledd skal **alle** medeiere i en andelsbolig ha eget medlemskap i boligbyggelaget.

Megler må informere Usbl dersom kjøper(e) er medlem i et boligbyggelag tilknyttet Storbysamarbeidet, slik at eventuell storbyansiennitet ivaretas. Se usbl.no for nærmere informasjon.

**Restanseopplysninger**
Ta kontakt med Usbl på e-post restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

**Viktig informasjon**
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Sist endret 25.06.2026

# Viktig informasjon ved kjøp av bolig i borettslag tilknyttet Usbl

- **gjennomgås av megler på kontraktsmøte**

For å eie en bolig i dette borettslaget er det krav om at man blir andelseier (medlem) i boligbyggelaget Usbl.

Ved avklaring av forkjøpsretten skal kjøper/alle som skal stå som eiere få en tekstmelding med link til innmeldingsskjema dersom de ikke allerede har et medlemsskap.

Dersom du ikke har mottatt dette kan du enkelt bli medlem ved å gå inn på vår hjemmeside usbl.no/blimedlem, eller ved å scanne QR koden til høyre som tar deg til innmeldingsskjema.

Usbl kan ikke registrere deg som eier på boligen før du har tegnet medlemskap.

Dersom dere skal være flere eiere av boligen, vil en av eierne ble registrert som hovedeier og få den årlige kontingenten dekket av borettslaget – alle øvrige (med)eiere vil motta årlig faktura på medlemskontingent.

**Bonabo**

Du vil finne ditt medlemsbevis digitalt i Bonabo. Du logger enkelt inn ved å gå inn usbl.no/bonabo. Her kan du du også laste ned Bonabo som app.
I Bonabo holder du enkelt selv adresse, telefon og epost oppdatert.

Når eierskiftet er gjennomført (i løpet av noen dager etter overtakelse og etter megler har sendt oss sluttmelding) vil du i Bonabo også finne informasjon om ditt borettslag og din bolig, og du vil der kunne:

- finne informasjon om og fra styret i ditt boligselskap og kommunisere med dem
- se dine felleskostnader med betalingsinfo
- se vedtekter og husordensregler
- se årsoppgave for din bolig (i forbindelse med selvangivelsen)
- få oversikt over din andel av fellesgjeld (samt bestille nedbetaling av denne der det er aktuelt)
- administrere din husstand
- overføre bolig til nærstående eller legge til nærstående som medeier
- registrere bruksoverlating

samt mye mer

Husk at det er penger å spare som medlem i Usbl. Se alle dine medlemsfordeler på usbl.no/fordel.

Vi håper du vil trives i din nye bolig!



**INNKALLING 2026**

# Badebakken Borettslag

Torsdag 21.05.2026 kl. 18:00

Fellesrommet i Maridalsveien 242

# Styrets oppgaver

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

## Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

# Usbls oppgaver

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

## Noen av Usbls oppgaver:

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

# Informasjon til beboerne

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

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

# Innkalling til ordinær generalforsamling i Badebakken Borettslag

Møtet finner sted torsdag 21.05.2026 kl. 18:00 - Fellesrommet i Maridalsveien 242

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

Hver andel har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

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

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

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

## Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Endring av vedtektenes § 2-5 vedrørende utbygging av loft

5.2 Revidering av retningslinjer for loftsutbygging

5.3 Inngåelse av ny avtale for leveranse av internett

5.4 Oppgradering av møbler i fellesrommet og justering av leiepris

5.5 Vurdering av vinduer og balkongdører med tanke på behov for utskiftning

5.6 Søknad om utvidelse av entre for leilighet type A (H0101), i blokk 232, 234, 238 og 240, ut i fellesareal

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

# Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

## 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

## 3. Årsmelding 2025

Styret i Badebakken borettslag har i løpet av 2025 avholdt 15 ordinære og ett ekstraordinært styremøte. Gjennom året har styret jobbet med flere større saker, fulgt opp henvendelser fra beboerne, og utført faste oppgaver innenfor økonomistyring, HMS, vedlikehold og forsikringssaker.

Under følger en kort orientering om noen av de viktigste sakene styret har jobbet med i meldingsåret, samt status på viktige prosjekter i 2026:

Økonomi og avtaleforvaltning

Styret har gjennomført drift og vedlikehold i henhold til budsjettet for 2025. For å møte en generell økning i borettslagets driftsutgifter, så styret seg nødt til å justere felleskostnadene med virkning fra 1. januar 2026.

For å sikre god kvalitet og best mulig kostnadskontroll, har styret i løpet av året gjennomgått flere av borettslagets faste avtaler. Dette har blant annet resultert i at vi har inngått nye avtaler og byttet leverandør for både trappevask og heisservice. I tillegg har vi hatt en grundig oppfølging av vaktmestertjenesten og tilhørende arbeidsplaner. Styret har også jobbet aktivt opp mot vår internettleverandør for å sikre at borettslaget har en oppdatert, stabil og konkurransedyktig avtale for beboerne.

Vedlikehold og oppgraderinger

- **Uteområdet:** Styret har gjennom 2025 fulgt opp leverandøren for oppgradering av uteområdet. Det forventes at uteområdet og de nye sykkelbodene ferdigstilles i løpet av våren 2026.

- **Belysning:** I løpet av året er eldre lysarmaturer på fellesområdene byttet ut med nye, energieffektive alternativer. Dette tiltaket gir en bedre og tryggere belysning, samtidig som det er et viktig ledd i arbeidet med å redusere borettslagets strømkostnader.

- **Vinduer:** I henhold til borettslagets vedlikeholdsansvar, har styret fortsatt det systematiske arbeidet med fortløpende utskifting av vinduer der det har vært nødvendig for å opprettholde bygningsmassens funksjonskrav.

- **Ventilasjonskanaler:** Det ble i 2025 gjennomført rens av ventilasjonsrørene. Styret har imidlertid avdekket mangler ved utførelsen av arbeidet. Styret har derfor reklamert på tjenesten og er nå i dialog med leverandøren for å få dette

utbedret.

Dugnader

Høsten 2025 ble det arrangert dugnad den 11. oktober. I tillegg ble det arrangert vårdugnad den 9. mai 2026. Styret ønsker å rette en stor takk til alle beboere som har deltatt og bidratt til å holde borettslaget vårt ryddig og pent, både inne og ute.

Viktig informasjon vedrørende garasjeanlegget (2026)

Det har den siste tiden blitt observert vanninntrenging i taket på garasjen flere steder. Styret er i en prosess for å vurdere tiltak og kostnader for utbedring av dette. Foreløpige undersøkelser tyder på at vi kan bli nødt til å bytte membranen i bakgården over garasjen.

Et slikt vedlikeholdstiltak er stipulert til å koste i størrelsesorden 4-5 millioner kroner. For å finansiere et prosjekt av en slik størrelse vil det bli behov for et låneopptak.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr 308.000,- godkjennes

# 5. Andre saker

## 5.1 Endring av vedtektenes § 2-5 vedrørende utbygging av loft

**Forslagsstiller: Styret**

**1. Styrets redegjørelse**

Badebakken borettslags retningslinjer for loftsutbygging tillater utbygging utover egen leilighets grenser dersom berørte naboer samtykker. Dagens vedtekter § 2-5 (2) begrenser imidlertid styrets fullmakt til utbygging *"over egen leilighet"*.

For å løse denne juridiske motstriden, og sikre en smidig saksbehandling for utbygginger foreslår styret å utvide mandatet i § 2-5 slik at det samsvarer med retningslinjene. Det absolutte kravet om skriftlig samtykke fra berørte naboer opprettholdes, og det presiseres nå i vedtektene at samtykket skal være direkte knyttet til skissene som sendes inn for utbyggingen.

**Forslag til vedtak:** **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen vedtar å endre vedtektenes § 2-5 (2).

Nåværende ordlyd: (2) En andelseier kan etter godkjenning fra styret bygge ut loftet over egen leilighet gitt at de tekniske forutsetninger er til stede og at kravene i retningslinjer til loftsutbygging e fulgt. Hvis forutsetningene for utbygging er oppfylte, skal styret i forbindelse med utbygging av loftet godkjenne endring av bebyggelsen, jf. vedtektenes pkt. 8-3.

Ny ordlyd (endringer markert i fet skrift): (2) En andelseier kan etter godkjenning fra styret bygge ut loftet over egen leilighet, **samt tilstøtende fellesareal på loft eller loft over tilstøtende leiligheter,** gitt at de tekniske forutsetninger er til stede og at kravene i retningslinjer til loftsutbygging er fulgt. **Utbygging utover arealet rett over egen leilighet forutsetter skriftlig samtykke fra de horisontalt tilstøtende andelseierne. Det skriftlige samtykket skal inkludere skissene for utbyggingen som vedlegges søknaden til styret.** Hvis forutsetningene for utbygging er oppfylte, skal styret i forbindelse med utbygging av loftet godkjenne endring av bebyggelsen, jf. vedtektenes pkt. 2-5.

Krav til flertall: Endring av vedtekter krever minst to tredjedeler (2/3) av de avgitte stemmene, jf. vedtektenes § 11-1 (1).

## 5.2 Revidering av retningslinjer for loftsutbygging

**Forslagsstiller: Styret**

**Styrets redegjørelse**

Borettslaget har egne retningslinjer for loftsutbygging (sist endret i 2019). Siden den gang har borettslaget oppdatert sine vedtekter (sist i 2023), spesielt med tanke på tydeliggjøring av vedlikeholdsansvaret for eksterne anlegg og takterrasser.

Styret ser at det er behov for å justere retningslinjene for loftsutbygging slik at de harmonerer bedre med dagens vedtekter. Målet er å skape større forutsigbarhet for både utbygger og borettslaget, forebygge misforståelser om vedlikehold, og sikre at borettslaget får nødvendig sluttdokumentasjon (FDV).

Videre ønsker styret å stramme inn praksisen rundt samtykke fra naboer, slik at det nå eksplisitt kreves **skriftlig** samtykke. Dette for å unngå fremtidige nabotvister og bevismessig tvil.

Styret foreslår at det gjøres følgende tre endringer i retningslinjene for loftsutbygging:

**Forslag til endringer i retningslinjene forloftsutbygging**

Endring A: Presisering av skriftlig samtykke under avsnittet «Utbyggingsareal»

For å unngå tvil om naboer har gitt samtykke, endres ordlyden slik at kravet om skriftlighet fremkommer tydelig.

*Ny ordlyd for avsnittet:*

"Utbygging mot loft tillates bare i forbindelse med utvidelse av eksisterende leilighet. Det gis kun tilsagn til utbygging av areal som ligger over egen eksisterende leilighet med mindre **skriftlig** samtykke er innhentet fra horisontalt tilstøtende andelseier eller andelseiere hvor det søkes utbygd. I de tilfeller hvor tillatelse fra tilstøtende andelseier eller andelseiere foreligger kan utbygger også bygge ut loftsarealet over tilstøtende andelseiers eller andelseieres leilighet."

Endring B: Tydeliggjøring av vedlikeholdsansvar under avsnittet «Kontrakt»

For å sikre at andelseier er innforstått med grensene for vedlikeholdsansvar (indre/ ytre) før utbyggingen starter, og for å fange opp særlige behov for egne vedlikeholdsavtaler, utvides avsnittet om kontrakt.

*Ny ordlyd for avsnittet (nye setninger i **fet skrift**):*

"Det skrives kjøpskontrakt mellom borettslaget og utbygger, med et overslag på hva kjøpspris vil være i henhold til fremlagte skisser. **I forbindelse med kontraktsinngåelsen skal utbygger skriftlig bekrefte å ha satt seg inn i og forstått ansvarsfordelingen for vedlikehold mellom borettslaget og andelseier, slik dette fremkommer i borettslagets vedtekter. Der utbyggingen utløser særskilt vedlikeholdsansvar for andelseier (f.eks. takterrasse, tekniske anlegg e.l.), skal det i tillegg til kjøpskontrakt tegnes en egen vedlikeholdsavtale mellom borettslaget og andelseier.** Utbygging kan ikke startes før kjøpskontrakt **og eventuell vedlikeholdsavtale** er undertegnet og finansieringsbevis er fremlagt."

Endring C: Harmonisering med vedtekter og krav til FDV under avsnittet «Fremtidig vedlikeholdsplikt»

Siden borettslagets vedtekter nå regulerer ansvaret for bl.a. takterrasser (§ 5-2, punkt 6), strykes det gamle avsnittet om takterrasser i retningslinjene for å unngå dobbeltregulering. Samtidig flyttes og poengteres kravet om FDV-dokumentasjon (Forvaltning, Drift og Vedlikehold).

*Ny ordlyd for det første og andre avsnittet under overskriften:*

"Fordeling av kostnader knyttet til det ferdig utbygde loftet følger av vedtak på ekstraordinær generalforsamling den 20. august 2012, 13. mai 2019, 30. mai 2023 og med endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 21. mai 2026.

Ytre vedlikehold mv. dekkes i utgangspunktet ved at utbygger får en økt andel av borettslagets felleskostnader, i henhold til fordelingsnøkkel beskrevet tidligere. **Borettslaget skal motta kopi av FDV-dokumentasjon før overtakelse kan gjennomføres.** Indre vedlikehold skal i samsvar med borettslagets vedtekter dekkes av utbygger selv."

**Merk:** Det nest siste avsnittet ("Dersom det etableres takterrasse...") strykes i sin helhet, da dette nå er dekket opp i vedtektene og de generelle avsnittene.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen fatter følgende vedtak:

1. Generalforsamlingen vedtar styrets foreslåtte endringer i "Retningslinjer for loftsutbygging i Badebakken borettslag".
2. Endringene trer i kraft med umiddelbar virkning, og styret gis fullmakt til å oppdatere og publisere det reviderte dokumentet.

## 5.3 Inngåelse av ny avtale for leveranse av internett

**Forslagsstiller: Styret**

**Bakgrunn for saken**

Borettslagets nåværende avtale med GlobalConnect og RiksTV for leveranse av internett og TV utløper høsten 2026. I dag har vi en individuell avtale der beboerne betaler fra kr 199,- per måned for 100/100 Mbit og kr 299,- per måned for 1000/1000 Mbit.

For å sikre at borettslaget og beboerne får de beste betingelsene, raskeste hastighetene og mest oppdatert utstyr i årene fremover, har styret gjennomført en anbudsrunde og innhentet nye fibertilbud fra flere leverandører.

**Innhentede tilbud**

Styret har mottatt tilbud på både kollektive og individuelle avtaler fra GlobalConnect, GiG Networks og OBOS. (Telia ble også kontaktet, men utelukket grunnet manglende fiberinfrastruktur i vårt område, noe som ville gitt urimelig høye etablerings- og månedskostnader).

Under følger en kostnadsoversikt for **1000/1000 Mbit** internett fra de aktuelle leverandørene:

**Leverandør**

**Kollektiv avtale (pr. mnd.)**

**Individuell avtale**

**Utstyr**

**GlobalConnect** (Dagens leverandør)

159,-

299,- (+ 1,- fakturert BRL)

Zyxel WX5600 (WiFi 6).

*Ved videreføring kreves ingen endring av utstyr.*

**GiG Networks**

145,-

799,-

HB210 PRO

**OBOS**

149,-

359,- (+ 35,- fakturert BRL)

Heimgard Elite HX40

*Særvilkår: Alle de tre kollektive tilbudene inkluderer fullstendig fritak mot indeksregulering/KPI i hele den kommende avtaleperioden på 24 måneder.*

**Styrets vurdering og anbefaling**

Styret har vurdert de tre kollektive tilbudene som svært gode, og alle tre leverer ruterutstyr som er mer enn godt nok for borettslagets bruk.

GiG Networks har levert det rimeligste tilbudet (145,- per måned). En prisdifferanse på 14,- per andel i måneden utgjør en total besparelse på drøyt 28 000,- kroner over en toårsperiode sammenlignet med GlobalConnect. Styret mener imidlertid at denne besparelsen ikke oppveier ulempene og risikoen ved et leverandørbytte.

Borettslaget har benyttet GlobalConnect de siste fem årene, og leveransen har vært solid og stabil. Ved å velge en kollektiv avtale med GlobalConnect slipper vi å bytte utstyr i samtlige 84 leiligheter, og vi eliminerer faren for nedetid og startproblemer som ofte medfølger overganger til nye nettverk. Styret vurderer derfor at videreføring av dagens leverandør, nå på en mye gunstigere kollektiv pris, gir vesentlig mindre risiko og størst trygghet for beboerne.

Styret anbefaler sterkt at borettslaget går over til en kollektiv avtale, da dette nesten halverer prisen per leilighet (fra 299,- til 159,- for 1 Gbit hastighet). Ved kollektiv avtale bakes kostnaden inn i de månedlige felleskostnadene til den enkelte andelseier.

For å gi generalforsamlingen et reelt valg, fremmer styret også et alternativt vedtak for å inngå ny avtale etter dagens modell (individuell avtale).

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen inviteres til å stemme over to alternativer.

**Alternativ A:** Kollektiv avtale (styrets innstilling)
Generalforsamlingen slutter seg til styrets anbefaling og gir styret fullmakt til å inngå en kollektiv avtale med GlobalConnect for leveranse av 1000/1000 Mbit internett til kr 159,- per måned. Kostnaden fordeles likt og innkreves over de månedlige felleskostnadene. Avtalen inngås med en bindingstid på 24 måneder uten indeksregulering.

**Alternativ B:** Ny individuell avtale (videreføring av dagens modell)
Generalforsamlingen ønsker ikke en felles kollektiv løsning over felleskostnadene. Styret gis fullmakt til å inngå en ny rammeavtale for 24 måneder med GlobalConnect basert på individuelle avtaler. Dette innebærer at den enkelte andelseier selv er ansvarlig for å tegne, oppgradere og betale for sitt eget internettabonnement direkte med leverandøren etter fremforhandlede priser (f.eks. kr 299,- pr. mnd for 1000/1000 Mbit).

## 5.4 Oppgradering av møbler i fellesrommet og justering av leiepris

**Forslagsstiller: Styret**

### 1. Bakgrunn for saken

Fellesrommet vårt er et populært og hyppig brukt tilbud for beboerne i Badebakken borettslag, og brukes jevnlig til sammenkomster, barnebursdager og andre arrangementer.

Gjennom årenes løp har imidlertid møblementet fått betydelig slitasje. Særlig sofaene og bordene bærer preg av flittig bruk (som også gjenspeiles i husordensreglenes advarsel om svake bordbein). For at fellesrommet fortsatt skal fremstå som et hyggelig og representativt lokale for beboerne, mener styret det nå er på høy tid med en oppgradering.

Stolene i lokalet vurderes til å fortsatt være i god stand, og disse vil derfor beholdes for å holde kostnadene nede.

### 2. Økonomisk ramme for møbelkjøp

For å sikre at vi kjøper inn møbler (primært sofaer og bord) av god kvalitet som tåler den harde bruken et slikt utleielokale krever, ber styret om en økonomisk ramme på inntil kr 100 000,-.

Ved å ha en slik ramme kan styret velge solide og slitesterke materialer som har lang levetid, fremfor billigere løsninger som raskt må byttes ut igjen. Kostnaden foreslås dekket over borettslagets ordinære driftsbudsjett/egenkapital.

### 3. Justering av leiepris

I dag koster det kr 250,- å leie fellesrommet. Denne prisen har stått stille lenge, og dekker i realiteten knapt den faktiske slitasjen, strømbruken og administrasjonen knyttet til utleien.

For at fellesrommet i større grad skal være selvfinansierende med tanke på fremtidig vedlikehold og oppgraderinger (som møbelkjøpet foreslått over), foreslår styret å justere leieprisen til kr 500,- per utleiedøgn. Dette er fortsatt en svært gunstig og subsidiert leiepris for et selskapslokale av denne størrelsen.

### 4. Styrets anbefaling

Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner den økonomiske rammen for å løfte standarden på fellesrommet, og samtidig vedtar den nye leieprisen for å sikre en mer bærekraftig drift av lokalet fremover.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen inviteres til å stemme over følgende to punkter:

**Vedtakspunkt 1:** Oppgradering av møbler
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å kjøpe inn nye sofaer og bord til fellesrommet innenfor en total økonomisk ramme på inntil kr 100 000,-. Kostnaden dekkes av borettslagets midler.

**Vedtakspunkt 2:** Ny leiepris
Generalforsamlingen vedtar at leieprisen for fellesrommet økes fra kr 250,- til kr 500,- per utleiedøgn. Prisendringen trer i kraft umiddelbart for alle nye bookinger.

## 5.5 Vurdering av vinduer og balkongdører med tanke på behov for utskiftning

**Forslagsstillere:** Siri Edelsteen og Nina Thelin

### 1. Bakgrunn for forslaget

Vi kjenner ikke til vedlikeholdsplanen for borettslaget, så forslaget tar forbehold om at det allerede er en plan for utskiftning av vinduer.

De fleste vinduene i borettslaget er fra byggeår. Vi har forstått det slik at styret vurderer at det er gjenværende levetid på fasadevinduene på 5-10 år. Samtidig kjenner vi til at flere leiligheter har vinduer hvor det er betydelig trekk, problemer med åpning/lukking og at karmene er ødelagte/råtne eller det er defekte ventiler. De siste årene har det også blitt byttet enkeltvinduer i flere leiligheter. Framfor å gjøre en helhetlig vurdering av alle vinduer, har det blitt skiftet ett og ett vindu der det har blitt meldt inn behov og det er vurdert at vinduet må skiftes. Dersom det etter hvert er mange vinduer som byttes enkeltvis, mener vi det bør gjøres en vurdering av om det vil være en bedre økonomisk løsning for borettslaget og andelseierne at det innhentes anbud for utskiftning av alle vinduer/balkongdører samlet.

Nye vinduer vil bidra til bedre inneklima både sommer og vinter, bedre lydisolering og lavere energikostnader i leilighetene.

### 2. Forslag til løsning

Vi foreslår at det gjennomføres en kartlegging av gjenværende levetid på vinduene og eventuelt balkongdører for å vurdere hvorvidt det vil lønne seg å fortsette å bytte ut ett og ett vindu, eller om det er mer økonomisk hensiktsmessig å planlegge for en felles utskifting av alle vinduer/balkongdører i løpet av 2027/2028.

**Forslag til vedtak:** *Generalforsamlingen ber styret gjennomføre en kartlegging av status for vinduer og balkongdører i borettslaget. Styret skal på bakgrunn av kartleggingen vurdere om det bør planlegges for en felles utskifting av vinduer/balkongdører for borettslaget, eller om praksisen med enkeltvis utskiftning skal fortsette. Styret orienterer borettslaget om sin vurdering, og en eventuell sak om utskifting av vinduer/balkongdører fremmes til generalforsamlingen 2027.*

**Styrets innstilling:**

**1. Bakgrunn for saken**

Styret har mottatt forslag fra andelseiere om å kartlegge og planlegge for en felles utskifting av vinduer og balkongdører innen 2027/2028. Vinduene er i hovedsak fra byggeåret 1987 (snitt U-verdi 2,4). Etter vedtektenes § 5-2 (3) har styret vedlikeholdsansvaret for vinduer.
Styrets strategi er å basere alt vedlikehold på teknisk behov og faglige råd. Styrets vurdering av vinduene bygger på følgende:

<u>ENØK-rapport (2018):</u>
Vindusutskifting ble bevisst utelatt som tiltak, da det ikke gir reell økonomisk gevinst for fellesskapet. Rapporten pekte ikke på noen svakheter i bygningsmassen relatert til vinduer.

<u>Befaringer og faglig dialog (2022–2026):</u>
Etter dialog med vindusentreprenører og en fersk visuell befaring i 2026, er tilbakemeldingen at vinduene er i god stand for alderen. Fagfolk fraråder fordyrende konsulentrapporter på nåværende tidspunkt, og anser styrets egen tekniske vurdering som tilstrekkelig.

Nasjonale anbefalinger (Enova, SINTEF, DiBK):
Nasjonale og faginstanser fraråder å bytte fungerende vinduer kun som energitiltak. Nedbetalingstiden via sparte strømkostnader er ofte 40–50 år, noe som overstiger vinduenes levetid. Anbefalingen er å oppgradere når vinduene ikke tilfredsstiller funksjonskravene.

**2. Styrets vurdering**
Dagens praksis med behovsprøvd utskifting ved teknisk svikt er den mest økonomisk ansvarlige forvaltningsmodellen. Å bytte fungerende vinduer fra 1987 er verken teknisk nødvendig eller lønnsomt.
Forslagsstillerne viser til økt bokomfort og lavere energikostnader for den enkelte. Dette endrer likevel ikke vurderingen av vinduenes tekniske restlevetid.
Stordriftsfordeler (lavere pris per vindu) oppnås kun dersom et stort antall vinduer uansett måtte byttes på kort sikt. En forsert, felles utskifting nå vil, etter styrets vurdering, tvert imot påføre borettslaget en unødvendig stor økning i fellesgjeld og felleskostnader.
Styret støtter imidlertid ønsket om et oppdatert og faktabasert beslutningsgrunnlag frem mot 2027. Vi foreslår en systematisk egenvurdering for å fange opp reelle vedlikeholdsbehov. Styret ber om en mindre økonomisk ramme for å kunne engasjere fagkyndig bistand til stikkprøver ved behov.

**3. Forslag til vedtak**

1. Generalforsamlingen ber styret gjennomføre en systematisk kartlegging av vinduer og balkongdører i form av en egenvurdering basert på innmeldte avvik og stikkprøver.
2. Styret gis fullmakt til å benytte inntil 10 000 kroner til fagkyndig bistand ved behov underveis i kartleggingen.
3. Styret orienterer om kartleggingens status og fremtidig strategi på generalforsamlingen i 2027.

## 5.6 Søknad om utvidelse av entre for leilighet type A (H0101), i blokk 232, 234, 238 og 240, ut i fellesareal

**Forslagsstillere:** Hege Søgaard Moen, Hogne Meisingset, Tom Alexander Bråthen, Christina Lukerstuen, Silje Svendsen, Christian Drabløs, Janne Merethe Furuly og Geir Sørensen

Eiere av leiligheten H0101 i første etasje av blokk 232, 234, 238 og 240 ønsker å utvide entreen slik at en del av dagens fellesareal/gangareal innlemmes i leiligheten. Formålet er å få større entre i disse leilighetene, og utnytte dette areal bedre.

Utvidelse vil bli gjort tilsvarende leilighetene som ligger i 2 til 4 etasje i de samme blokkene.

Eierne av leiligheten vil sende søknad til plan- og bygningsetaten sammen, men gjennomføre selve utvidelsen hver for seg. Vedlegg viser forslag på tegning av ny dør, slik de er i de andre etasjene, samt bilde av gangen slik den ser ut i dag.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å behandle og eventuelt godkjenne søknad om innlemming av inntil 2,4 m² av fellesareal til privat bruk for leilighetene under følgende betingelser:

1. Arbeidet forutsetter godkjennelse etter plan- og bygningsloven og eventuelle andre offentlige krav.
2. Alle kostnader knyttet til prosjektering, bygging, søknadsbehandling, og eventuell omdisponering av felles infrastruktur (inkl. merking, dører, ventilasjon, brannsikring mv.) tas av eier av leilighetene.
3. Endringen må ikke forringe brannsikkerhet, rømningsveier, tekniske føringer eller tilgjengelighet i fellesareal. Eventuelle krav fra brannvesen eller tekniske rådgivere skal oppfylles.
4. Arealet som trekkes inn i privat bruk blir en del av fellesutgiftene til hver leilighet. Eier gir styret beskjed når de har gjennomført utvidelse, slik at fellesutgiftene blir økt i henhold til antall kvm.

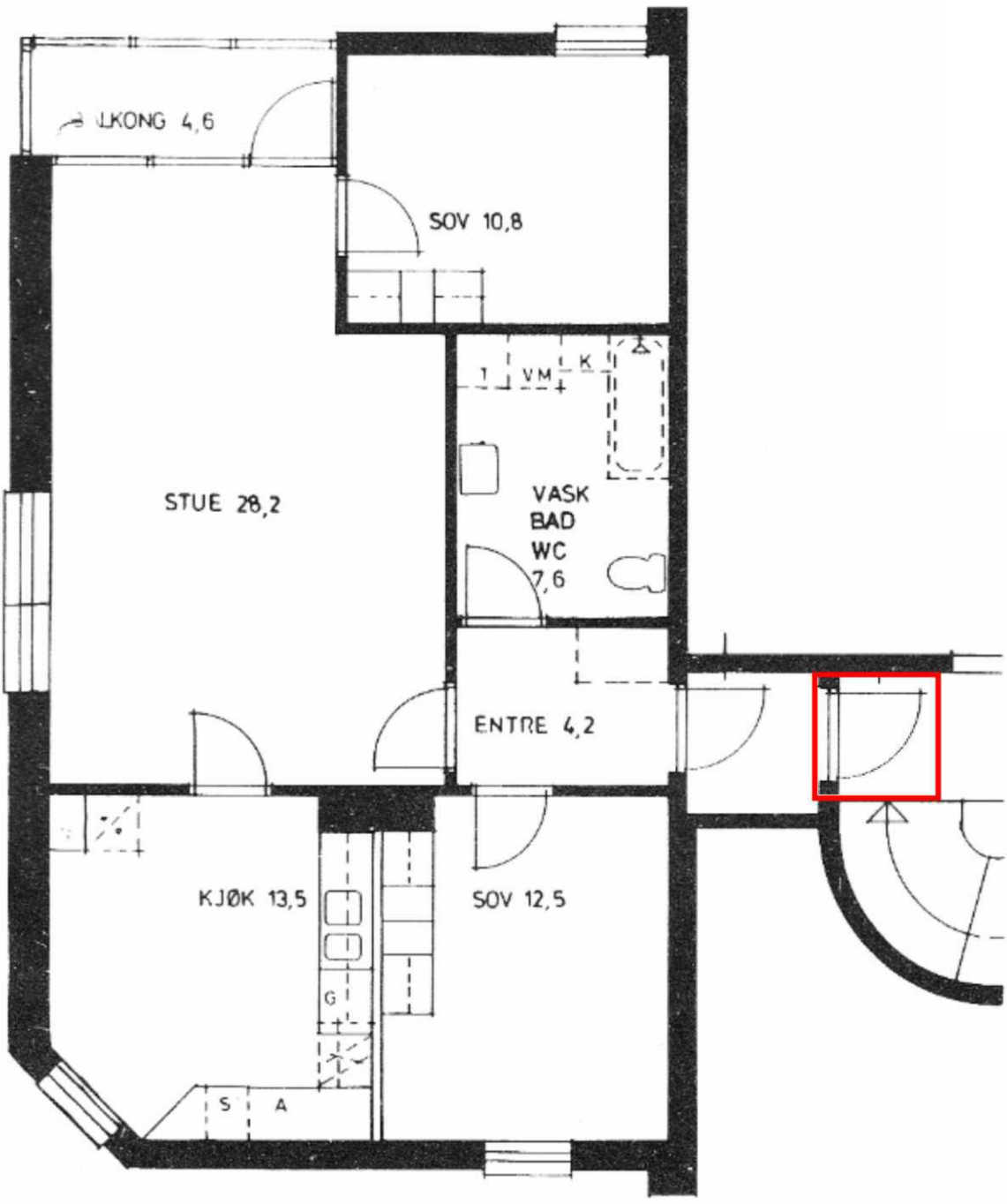
**Styrets innstilling:** **Styrets vurdering**

Styret stiller seg positive til forslaget. En utvidelse av entréene vil gi bedre bokvalitet for de aktuelle leilighetene, og det faktum at tilsvarende løsning allerede finnes i etasjene over, tilsier at dette bygningsmessig vil fungere godt.
Siden tiltaket innebærer at fellesareal omgjøres til privat areal, og medfører bygningsmessige endringer, må saken godkjennes av generalforsamlingen med minst to tredjedels flertall, jf. vedtektenes § 8-3 (2).
Styret anser det som absolutt avgjørende at brannsikkerhet og rømningsveier i fellesgangen ikke forringes. Gangen er en viktig rømningsvei for beboerne. Tiltaket må derfor prosjekteres av fagfolk og godkjennes av Plan- og bygningsetaten før arbeid kan igangsettes. Borettslaget skal ikke ha noen kostnader eller risiko knyttet til prosjektet.
Arealet som overtas av leilighetene vil medføre en oppjustering av leilighetenes fordelingsnøkkel, slik at de bidrar med en forholdsmessig større andel av felleskostnadene.

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å behandle og godkjenne søknader fra eiere av leilighet H0101 i blokk 232, 234, 238 og 240 om innlemming av inntil 2,4 m² fellesareal til privat bruk.
Fullmakten gis under følgende absolutte forutsetninger:

1. **Offentlig godkjenning:** Arbeidet forutsetter godkjenning fra Plan- og bygningsetaten. Utbygger(ne) må selv bekoste og sørge for nødvendig prosjektering (herunder brannkonsept) og søknader. Dersom andelseier anser det som nødvendig eller ønskelig å bytte inngangsdør vil alle kostnader påløpe andelseier. Dersom døren må byttes skal andelseier kontakte styret og få ny dør godkjent før anskaffelse. Døren skal så lang det er mulig ha samme form og farge som eksisterende dører.
2. **Brann og sikkerhet:** Endringen må på ingen måte forringe brannsikkerhet, rømningsveier, tekniske føringer eller tilgjengelighet i fellesarealet. Eventuelle pålegg fra offentlig myndighet eller brannrådgiver skal følges.
3. **Økonomi og ansvar:** Alle kostnader knyttet til prosjektering, bygging, søknadsbehandling, endring av felleskostnader og eventuell omdisponering av felles infrastruktur (inkludert flytting av belysning, merking, dører, ventilasjon mv.) bæres i sin helhet av eier av den enkelte leilighet.
4. **Endring av fordelingsnøkkel:** Når utbyggingen er ferdigstilt og ferdigattest foreligger, skal andelens fordelingsnøkkel justeres opp basert på det nye bruksarealet, slik at felleskostnadene økes tilsvarende. Nye felleskostnader begynner å løpe senest 12 måneder etter kontraktsinngåelse dog slik at tidspunktet forskyves til den 1. neste måned. Styret sørger for at det foretas oppmåling av det nye arealet for andelseiers regning. Beboer skal ikke dokumentere arealet selv.
5. **Vederlag for areal:** I tråd med borettslagets praksis ved loftsutbygging, skal utbygger betale et engangsbeløp til borettslaget for arealet som overtas fra fellesskapet. Styret gis fullmakt til å fastsette kjøpesummen per kvadratmeter før avtale inngås. Kjøpesummen settes til kroner 3 192,- pr. kvm bruksareal (2026) etter NS 3940. Denne kjøpesummen tar utgangspunkt i en pris på kroner 2000,- for kjøp av råloft som beskrevet i retningslinjer for loftsutbygging. Prisen er indeksreguleres fra 2013 for generell KPI. Prisen for kjøp av arealet justeres årlig i takt med konsumprisindeksen. Prisen fastsettes fra det tidspunkt utbyggerkontrakt er signert.
6. **Vedlikehold:** Etter at overtakelse har funnet sted, overtar andelseier det fulle indre vedlikeholdsansvaret for det nye arealet.
7. **Tidsfrist for oppstart:** Godkjent igangsettingstillatelse fra kommunen må forevises styret senest 2 år etter at styret har gitt sin prinsipielle godkjenning. Overholdes ikke fristen, faller tillatelsen bort.
8. **Ferdigattest:** Så snart arbeidet er avsluttet, plikter andelseier å innhente og forevise ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten til styret. Det nye arealet kan formelt ikke anses som en del av leiligheten før ferdigattest foreligger, og styret forbeholder seg retten til å nekte salg av andelen dersom slikt bevis mangler.




LEILIGHETTYPE A/A SPEILVENDT

| | |
|---|---|
| ANTALL ROM | 3 + INNGLASSET BALKONG |
| BRUKSAREAL | 80 + 4,6 $M^2$ |
| PLASSERING | 1 ETG. HUS 1, 2, 3, 4 |



# 6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jim Thorsen, Valgt fra 28.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Geir Sørensen, Valgt fra 28.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Tom Alexsander Bråthen, Valgt fra 28.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Rudolf Mevik, Valgt fra 27.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Clara Timpe, Valgt fra 27.05.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Arnhild Torsteinsen, Valgt fra 27.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Magnar Setekleiv, Valgt fra 27.05.2025, Valgt for 1 år

## 6.1 Valg av styreleder

Styreleder, Jim Thorsen, Valgt fra 28.05.2024, Valgt for 2 år og er på valg.

## 6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem, Geir Sørensen, Valgt fra 28.05.2024, Valgt for 2 år og er på valg.

Styremedlem, Tom Alexsander Bråthen, Valgt fra 28.05.2024, Valgt for 2 år og er på valg.

## 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem, Arnhild Torsteinsen, Valgt fra 27.05.2025, Valgt for 1 år og er på valg.

Varamedlem, Magnar Setekleiv, Valgt fra 27.05.2025, Valgt for 1 år og er på valg.

## 6.4 Valg av valgkomite

Valgkomite består av Hege Søgaard Moen og Siri Edelsteen.

## Disponible midler

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler fra foregående årsregnskap** | **1 303 343** | **1 849 729** |
| B. Endring i disponible midler | | |
| Resultat hittil | 1 141 498 | -593 262 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 71 772 | 71 772 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld | -1 056 363 | -24 895 |
| **B. Årets endring disponible midler** | **156 907** | **-546 386** |
| **C. Disponible midler** | **1 460 250** | **1 303 343** |
| **Spesifikasjon av disponible midler:** | | |
| Omløpsmidler | 2 208 468 | 1 524 875 |
| Kortsiktig gjeld | -748 218 | -221 531 |
| **C. Disponible midler** | **1 460 250** | **1 303 343** |

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

# Resultatregnskap 2025 Badebakken Borettslag

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKT** | | | | | |
| **Leieinntekt** | | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 1 | 6 259 500 | 5 570 335 | 6 088 234 | 6 543 161 |
| **Sum leieinntekt** | | **6 259 500** | **5 570 335** | **6 088 234** | **6 543 161** |
| **Annen inntekt** | | | | | |
| Tilskudd | 2 | 150 000 | 0 | 0 | 0 |
| Diverse inntekt | 3 | 34 582 | 32 232 | 33 199 | 32 232 |
| **Sum annen inntekt** | | **184 582** | **32 232** | **33 199** | **32 232** |
| **Sum inntekt** | | **6 444 082** | **5 602 567** | **6 121 433** | **6 575 393** |
| **KOSTNAD** | | | | | |
| **Lønnskostnad** | | | | | |
| Lønnskostnad | 4 | 41 877 | 27 777 | 27 777 | 43 428 |
| Styrehonorar | 4 | 297 000 | 197 000 | 297 000 | 308 000 |
| **Av- og nedskrivning** | | | | | |
| Avskrivning | 5 | 71 772 | 71 772 | 0 | 70 223 |
| **Driftskostnad** | | | | | |
| Energikostnad | | 427 593 | 432 751 | 550 000 | 435 000 |
| Kostnad eiendom/lokale | 6 | 632 067 | 718 782 | 618 300 | 460 000 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | | 1 100 008 | 998 508 | 1 146 919 | 1 120 747 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser | 7 | 33 186 | 32 274 | 15 000 | 16 000 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 8 | 35 960 | 5 364 | 35 000 | 34 000 |
| Reparasjon og vedlikehold | 9 | 1 599 918 | 2 789 255 | 3 280 000 | 1 825 000 |
| Revisjonshonorar | | 10 284 | 9 268 | 10 000 | 12 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 157 451 | 163 963 | 158 000 | 165 000 |
| Andre honorar | 10 | 157 994 | 126 472 | 105 000 | 45 000 |
| Kontorkostnad | | 9 836 | 3 347 | 7 700 | 5 700 |
| TV/bredbånd | | 54 595 | 73 633 | 58 500 | 75 000 |
| Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr | | 17 874 | 0 | 0 | 0 |
| Kontingent og gaver | | 24 600 | 24 600 | 24 600 | 28 700 |
| Forsikring | | 395 409 | 299 985 | 396 288 | 437 000 |
| Eiendomsskatt | | 1 837 | 0 | 0 | 0 |
| Andre kostnader | 11 | 19 665 | 22 977 | 20 000 | 17 000 |
| **Sum kostnad** | | **5 088 925** | **5 997 727** | **6 750 084** | **5 097 798** |
| **Driftsresultat** | | **1 355 157** | **-395 160** | **-628 651** | **1 477 595** |
| **FINANSPOSTER** | | | | | |
| Renteinntekt | | 100 134 | 99 133 | 0 | 0 |
| Rentekostnad | | 313 793 | 297 235 | 263 221 | 278 312 |
| **Netto finansposter** | | **213 659** | **198 102** | **263 221** | **278 312** |
| **Årsresultat** | | **1 141 498** | **-593 262** | **-891 872** | **1 199 283** |
| Overført til/fra annen egenkapital | | 1 141 498 | -593 262 | 0 | 0 |
| **SUM OVERFØRINGER** | | **1 141 498** | **-593 262** | **0** | **0** |

# Balanse 2025 Badebakken Borettslag

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Tomter | 5 | 4 619 994 | 4 619 994 |
| Bygninger | 5 | 79 317 900 | 79 317 900 |
| Påkostninger | 5 | 4 755 096 | 4 755 096 |
| Andre driftsmidler | 5 | 336 552 | 408 324 |
| **Sum anleggsmidler** | | **89 029 542** | **89 101 314** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Restanse felleskostnader | | 21 172 | 6 655 |
| Kundefordringer | | 0 | 1 558 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 1 837 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 266 409 | 150 207 |
| Innestående konsernkonto og bank | | 1 920 887 | 1 364 619 |
| **Sum omløpsmidler** | | **2 208 468** | **1 524 875** |
| **SUM EIENDELER** | | **91 238 010** | **90 626 188** |

# Balanse 2025 Badebakken Borettslag

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| Andelskapital | | 8 200 | 8 200 |
| **Sum innskutt egenkapital** | | **8 200** | **8 200** |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | 42 298 283 | 41 156 785 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **42 298 283** | **41 156 785** |
| **Sum egenkapital** | **12** | **42 306 483** | **41 164 985** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pantegjeld | 13 | 7 360 180 | 8 416 543 |
| Borettsinnskudd | | 40 823 129 | 40 823 129 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **48 183 309** | **49 239 672** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnad | | 25 373 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 674 291 | 165 784 |
| Påløpne renter | | 1 552 | 1 807 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 47 003 | 53 940 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **748 218** | **221 531** |
| **Sum gjeld** | | **48 931 527** | **49 461 203** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **91 238 010** | **90 626 188** |
| Pantstillelser | 14 | 48 183 309 | 49 239 672 |

Sted:_____ Dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Jim Thorsen<br>Styreleder | Clara Timpe<br>Styremedlem | Rudolf Mevik<br>Styremedlem |
| Geir Sørensen<br>Styremedlem | Tom Alexsander Bråthen<br>Styremedlem | |

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

## Note 1 - Innkrevde felleskostnader

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift | 4 732 658 | 4 156 342 |
| 3609 Leie parkering | 3 000 | 3 000 |
| 3617 Leietillegg balkonger vedlikehold | 79 200 | 53 400 |
| 3618 Leietillegg strøm | 73 924 | 53 058 |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter | 307 937 | 287 530 |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag | 1 062 781 | 1 017 005 |
| **Sum** | **6 259 500** | **5 570 335** |

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

## Note 2 - Tilskudd

Føringen på konto 3403 gjelder tilskudd fra USBL bomiljøfond til oppgradering av uteområdet, inkludert sykkelboder.

## Note 3 - Andre driftsinntekter

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 3957 Nøkkelsalg | 2 350 | 0 |
| 3990 Andre driftsinntekter | 32 232 | 32 232 |
| **Sum** | **34 582** | **32 232** |

Konto 3957 gjelder nøkkelsalg og konto 3990 gjelder utleie av søppelanlegg.

## Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 41 877 | 27 777 |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet | 297 000 | 197 000 |
| **Sum** | **338 877** | **224 777** |

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

## Note 5 - Varige driftsmidler

| | Grøntanlegg | Tomter | Boligeiendomme | Balkonger | Sykkelstativ | Lekeplass |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 369 066 | 4 619 994 | 79 317 900 | 2 752 094 | 75 000 | 216 764 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 369 066 | 4 619 994 | 79 317 900 | 2 752 094 | 75 000 | 216 764 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 352 019 | 0 | 0 | 0 | 75 000 | 216 764 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 17 047 | 4 619 994 | 79 317 900 | 2 752 094 | 0 | 0 |
| Årets avskrivninger : | 18 596 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelsesår : | 2006 | 1988 | 1988 | 2005 | 2012 | 2012 |
| Antatt levetid i år : | 20 | | | | 5 | 5 |

| | Avfallsanlegg | Infrastruktur ladeanlegg | Brannalarm anlegg | Nye balkonger |
|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 584 125 | 167 432 | 213 513 | 1 835 570 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 584 125 | 167 432 | 213 513 | 1 835 570 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 379 680 | 0 | 98 453 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 204 445 | 167 432 | 115 060 | 1 835 570 |
| Årets avskrivninger : | 38 942 | 0 | 14 234 | 0 |
| Anskaffelsesår : | 2016 | 2018 | 2019 | 2020 |
| Antatt levetid i år : | 15 | | 15 | |

Boligselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring. Polise nr.: 86309792. Borettslag består av 82. Boligseksjoner. Borettslag er oppført på gnr. 222 g.nr 142 i 0301 Oslo kommune.

Borettslaget eier tomten.- Tomt: Areal 5.104,3 m2, gnr.222, bnr.142 1 0301 Oslo kommune.

## Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste | 138 350 | 116 736 |
| 6340 Heisalarm | 10 846 | 8 373 |
| 6360 Annet renhold | 17 213 | 78 719 |
| 6361 Fast renhold | 205 085 | 156 274 |
| 6364 Matteleie | 41 245 | 40 492 |
| 6391 Snømåking/strøing/feiing | 70 789 | 118 577 |
| 6392 Containerleie/tømming | 63 195 | 22 212 |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk | 85 344 | 177 398 |
| **Sum** | **632 067** | **718 782** |

## Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6420 Lisenser | 33 186 | 32 274 |
| **Sum** | **33 186** | **32 274** |

## Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6540 Inventar | 938 | 0 |
| 6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l. | 15 113 | 2 153 |
| 6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l. | 10 985 | 1 422 |
| 6552 Driftsmateriell | 8 924 | 1 789 |
| **Sum** | **35 960** | **5 364** |

## Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6601 Vedlikehold bygg | 48 325 | 333 823 |
| 6602 Vedlikehold VVS | 16 343 | 109 425 |
| 6603 Vedlikehold elektro | 216 683 | 636 356 |
| 6605 Vedlikehold fellesanlegg | 0 | 23 655 |
| 6611 Vedlikehold heiser | 163 976 | 78 490 |
| 6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde | 432 768 | 1 276 880 |
| 6617 Vedlikehold brannvernutstyr | 18 461 | 25 713 |
| 6621 Vedlikehold tekniske anlegg | 111 569 | 0 |
| 6641 Malerarbeider | 4 688 | 116 228 |
| 6643 Glassarbeid/Vindu | 202 725 | 0 |
| 6644 Fasade/balkonger | 0 | 6 375 |
| 6645 Tak/blikkenslagerarbeid | 299 358 | 160 984 |
| 6648 Vedlikehold dører og porter | 85 023 | 21 327 |
| **Sum** | **1 599 918** | **2 789 255** |

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

## Note 10 - Andre honorar

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 40 013 | 25 366 |
| 6720 Juridisk honorar | 11 484 | 0 |
| 6730 Teknisk honorar | 106 497 | 91 159 |
| 6750 Vakthold | 0 | 9 947 |
| **Sum** | **157 994** | **126 472** |

Konto 6714 gjelder tilleggsavtaler, Usbl nøkkel og godkjenning av bruksoverlating.
Konto 6730 gjelder i hovedsak utgifter for sykkel parkering prosjekt og reklamasjons av Obos prosjekt.

## Note 11 - Andre kostnader

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 7718 Fellesarrangement | 11 076 | 12 806 |
| 7719 Møter, div. styret | 3 624 | 0 |
| 7770 Betalingskostnader | 1 288 | 1 022 |
| 7773 Omkostninger innkreving | 2 898 | 7 881 |
| 7790 Andre kostnader | 779 | 1 375 |
| 7792 Øredifferanse | 0 | 2 |
| 7795 Husleietap | 0 | -110 |
| **Sum** | **19 665** | **22 977** |

## Note 12 - Egenkapital

| | Egenkapital per 01.01 | Endringer | Egenkapital per 31.12 |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Andelskapital | 8 200 | 0 | 8 200 |
| **Sum innskutt egenkapital** | **8 200** | **0** | **8 200** |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Årets resultat | 41 156 785 | 1 141 498 | 42 298 283 |
| **Sum opptjent egenkapital** | **41 156 785** | **1 141 498** | **42 298 283** |
| **Sum egenkapital** | **41 164 985** | **1 141 498** | **42 306 483** |

## Note 13 - Langsiktig gjeld

| **Kreditor:** | **DNB Bank ASA** | **Handelsbanken** |
|---|---|---|
| Formål: | Vedlikehold og rehabilitering | |
| **Lånenummer:** | **16367731854** | **93727004473** |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2023 | 2019 |
| Rentesats: | 5.15 % | 2.95 % |
| Betingelser: | flyttende renter | ann. |
| Beregnet innfridd: | 30.09.2053 | 30.12.2029 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 4 100 000 | 10 000 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 3 049 927 | 5 366 616 |
| Avdrag i perioden: | 45 122 | 1 011 241 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **3 004 805** | **4 355 375** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 2 724 868 | 0 |

## Langsiktig gjeld

| | **Ant. andeler** | **Andel gjeld 31.12** | **Sum fellesgjeld** |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367731854 | 1 | 68 362 | 68 362 |
| | 1 | 61 356 | 61 356 |
| | 1 | 56 710 | 56 710 |
| | 1 | 43 426 | 43 426 |
| | 6 | 43 312 | 259 872 |
| | 11 | 43 131 | 474 441 |
| | 5 | 42 724 | 213 620 |
| | 3 | 41 383 | 124 149 |
| | 2 | 41 271 | 82 542 |
| | 4 | 41 090 | 164 360 |
| | 3 | 40 682 | 122 046 |
| | 1 | 37 496 | 37 496 |
| | 2 | 36 125 | 72 250 |
| | 3 | 35 884 | 107 652 |
| | 5 | 34 084 | 170 420 |
| | 1 | 33 957 | 33 957 |
| | 5 | 33 842 | 169 210 |
| | 1 | 32 049 | 32 049 |
| | 2 | 31 054 | 62 108 |
| | 7 | 30 008 | 210 056 |
| | 1 | 29 690 | 29 690 |
| | 1 | 29 013 | 29 013 |
| | 1 | 27 649 | 27 649 |
| | 1 | 27 273 | 27 273 |
| | 1 | 26 036 | 26 036 |

## Langsiktig gjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 9 | 25 231 | 227 079 |
| | 3 | 23 995 | 71 985 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727004473 | 1 | 99 089 | 99 089 |
| | 1 | 88 933 | 88 933 |
| | 1 | 82 200 | 82 200 |
| | 1 | 62 943 | 62 943 |
| | 6 | 62 779 | 376 674 |
| | 11 | 62 517 | 687 687 |
| | 5 | 61 928 | 309 640 |
| | 3 | 59 984 | 179 952 |
| | 2 | 59 820 | 119 640 |
| | 4 | 59 558 | 238 232 |
| | 3 | 58 968 | 176 904 |
| | 1 | 54 349 | 54 349 |
| | 2 | 52 362 | 104 724 |
| | 3 | 52 013 | 156 039 |
| | 5 | 49 403 | 247 015 |
| | 1 | 49 220 | 49 220 |
| | 5 | 49 053 | 245 265 |
| | 1 | 46 454 | 46 454 |
| | 2 | 45 013 | 90 026 |
| | 7 | 43 495 | 304 465 |
| | 1 | 43 036 | 43 036 |
| | 1 | 42 053 | 42 053 |
| | 1 | 40 077 | 40 077 |
| | 1 | 39 531 | 39 531 |
| | 1 | 37 740 | 37 740 |
| | 9 | 36 572 | 329 148 |
| | 3 | 34 780 | 104 340 |

## Note 14 - Pantstillelser

| | Bokført verdi pr. 31.12.2025 |
|---|---|
| Bokført langsiktig gjeld | 7 360 180 |
| Innskuddskapital | 40 823 129 |
| **Boligselskapets pantesikrede gjeld** | **48 183 309** |
| **Bokført verdi av pantsatt eiendom** | **88 692 990** |

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 41.346.000,-.Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

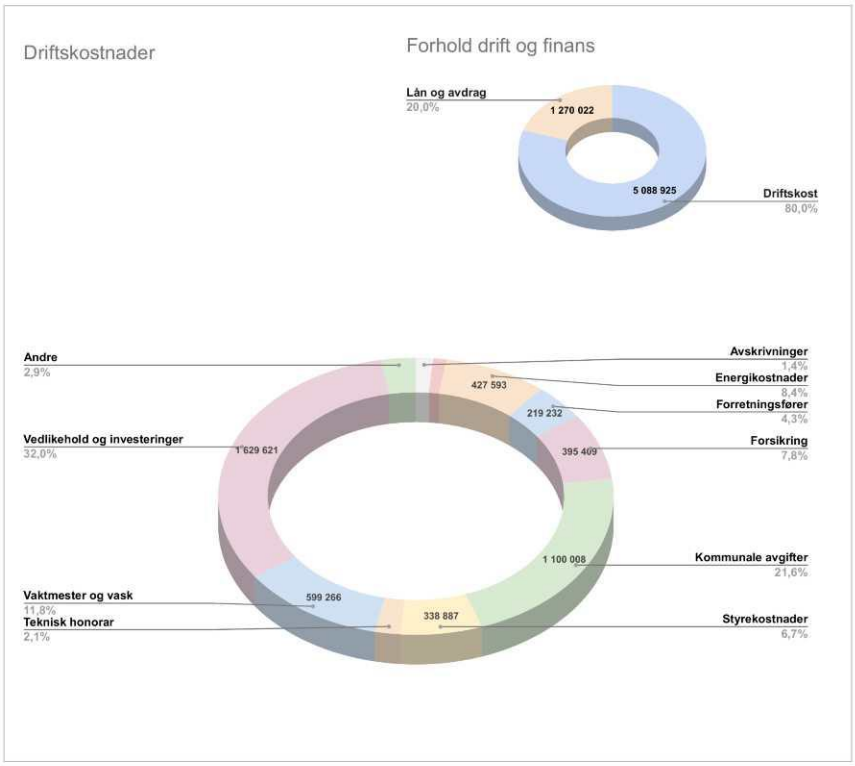
# Resultat og balanse med noter for Badebakken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Badebakken Borettslag**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Jim Thorsen (sign.) | 07.05.2026 |
| Styremedlem | Clara Timpe (sign.) | 07.05.2026 |
| Styremedlem | Rudolf Mevik (sign.) | 07.05.2026 |
| Styremedlem | Geir Sørensen (sign.) | 07.05.2026 |
| Styremedlem | Tom Alexsander Bråthen (sign.) | 07.05.2026 |

| | Totalt | Snitt-andel /år | Snitt-andel /mnd |
|---|---|---|---|
| Avskrivninger | 71 772 | 854 | 71 |
| Bredbånd | 54 595 | 650 | 54 |
| Energikostnader | 427 593 | 5 090 | 424 |
| Forretningsfører | 219 232 | 2 610 | 217 |
| Forsikring | 395 409 | 4 707 | 392 |
| Kommunale avgifter | 1 100 008 | 13 095 | 1 091 |
| Styrekostnader | 338 887 | 4 034 | 336 |
| Teknisk honorar | 106 497 | 1 268 | 106 |
| Vaktmester og vask | 599 266 | 7 134 | 595 |
| Vedlikehold og investeringer | 1 629 621 | 19 400 | 1 617 |
| Andre | 146 045 | 1 739 | 145 |
| **Driftskostnader** | **5 088 925** | **60 582** | **5 172** |
| | | | |
| Netto renter lån | 213 659 | 2 606 | 217 |
| Avdrag lån | 1 056 363 | 12 882 | 1 074 |
| **Lån og avdrag** | **1 270 022** | **15 488** | **1 291** |
| | | | |
| Driftskost | 5 088 925 | 62 060 | 5 172 |
| Lån og avdrag | 1 270 022 | 15 488 | 1 291 |
| **Totalt** | **6 358 947** | **77 548** | **6 462** |




Forretningsfører = Forretningsførerhonorar + Tilleggstjenester forretningsfører + Revisorhonorar
Vaktmester og vask = Fastkost vaktmester + Annet renhold + Fast renhold + Matteleie + Snømåking + Gressklipping
Andre = Dugnad, Busker og trær, bark etc. + Kontingenter + Driftsmateriell + Transport m.m.

# Årsmelding 2025 - Badebakken Borettslag

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jim Thorsen
Styremedlem, Geir Sørensen
Styremedlem, Tom Alexsander Bråthen
Styremedlem, Rudolf Mevik
Styremedlem, Clara Timpe
Varamedlem, Arnhild Torsteinsen
Varamedlem, Magnar Setekleiv

Styret i Badebakken Borettslag består av 1 kvinne og 4 menn.

## Virksomhetens art

Badebakken Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Badebakken Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 943792755

Badebakken Borettslag består av 82 boliger og ingen næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

## Forsikring

Badebakken Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 93961724. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

## HMS/Internkontroll

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

Badebakken Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

Det ble gjennomført egenkontroll av bygningsmassen av styrets egne medlemmer. Flere saker har blitt identifisert og utbedret av leverandører, og i enkelte tilfeller gjennom tiltak utført på dugnader. Blant annet kan nevnes sikringsjern på dørblader etter stadige mislykkede innbruddsforsøk med brekkjern. Stramming av løse rekkverk flere steder. Takluker har blitt utbedret på lavblokkene.

Lekeplasser har blitt sjekket en gang i måneden. Det har vært gjennomført regelmessig sjekk av utført service ble på heiser og garasjeport.

## Styrets arbeid

Styret i Badebakken borettslag har i løpet av 2025 avholdt 15 ordinære og ett ekstraordinært styremøte. Gjennom året har styret jobbet med flere større saker, fulgt opp henvendelser fra beboerne, og utført faste oppgaver innenfor økonomistyring, HMS, vedlikehold og forsikringssaker.

Under følger en kort orientering om noen av de viktigste sakene styret har jobbet med i meldingsåret, samt status på viktige prosjekter i 2026:

**Økonomi og avtaleforvaltning**
Styret har gjennomført drift og vedlikehold i henhold til budsjettet for 2025. For å møte en generell økning i borettslagets driftsutgifter, så styret seg nødt til å justere felleskostnadene med virkning fra 1. januar 2026.

For å sikre god kvalitet og best mulig kostnadskontroll, har styret i løpet av året gjennomgått flere av borettslagets faste avtaler. Dette har blant annet resultert i at vi har inngått nye avtaler og byttet leverandør for både trappevask og heisservice. I tillegg har vi hatt en grundig oppfølging av vaktmestertjenesten og tilhørende arbeidsplaner. Styret har også jobbet aktivt opp mot vår internettleverandør for å sikre at borettslaget har en oppdatert, stabil og konkurransedyktig avtale for beboerne.

**Vedlikehold og oppgraderinger**

**Uteområdet**: Styret har gjennom 2025 fulgt opp leverandøren for oppgradering av uteområdet. Det forventes at uteområdet og de nye sykkelbodene ferdigstilles i løpet av våren 2026.

**Belysning**: I løpet av året er eldre lysarmaturer på fellesområdene byttet ut med nye, energieffektive alternativer. Dette tiltaket gir en bedre og tryggere belysning, samtidig som det er et viktig ledd i arbeidet med å redusere borettslagets strømkostnader.

**Vinduer**: I henhold til borettslagets vedlikeholdsansvar, har styret fortsatt det systematiske arbeidet med fortløpende utskifting av vinduer der det har vært nødvendig for å opprettholde bygningsmassens funksjonskrav.

**Ventilasjonskanaler**: Det ble i 2025 gjennomført rens av ventilasjonsrørene. Styret har imidlertid avdekket mangler ved utførelsen av arbeidet. Styret har derfor reklamert på tjenesten og er nå i dialog med leverandøren for å få dette utbedret.

**Dugnader**
Høsten 2025 ble det arrangert dugnad den 11. oktober. I tillegg ble det arrangert vårdugnad den 9. mai 2026. Styret ønsker å rette en stor takk til alle beboere som har deltatt og bidratt til å holde borettslaget vårt ryddig og pent, både inne og ute.

**Viktig informasjon vedrørende garasjeanlegget (2026)**
Det har den siste tiden blitt observert vanninntrenging i taket på garasjen flere steder. Styret er i en prosess for å vurdere tiltak og kostnader for utbedring av dette. Foreløpige undersøkelser tyder på at vi kan bli nødt til å bytte membranen i bakgården over garasjen.

Et slikt vedlikeholdstiltak er stipulert til å koste i størrelsesorden 4 millioner kroner. For å finansiere et prosjekt av en slik størrelse vil det trolig bli behov for et låneopptak.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

**Eier:**

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

**Mottaker av fullmakt (fullmektig):**

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 21.05.2026.

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

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

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift



**INNKALLING 2025**

# Badebakken Borettslag

Tirsdag 27.05.2025 kl. 18:00
Fellesrom i Maridalsveien 242

usbl

# Styrets oppgaver

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

## Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

# Usbls oppgaver

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

## Noen av Usbls oppgaver:

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

# Informasjon til beboerne

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

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

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

# Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Badebakken Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 27.05.2025 kl. 18:00 - Fellesrom i Maridalsveien 242

## Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Forslag: nye vedtekter/ordensregler om røyking på balkonger

6 Valg

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

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

# Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

## 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

## 3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

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

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr. 297.000,- godkjennes

## 5. Andre saker

### 5.1 Forslag: nye vedtekter/ordensregler om røyking på balkonger

**Forslagsstiller: Anne-Mali Thyrum, H0102, M236.**

**Bakgrunn:**

Røyking på svalgangene har blitt et økende problem i borettslaget. Flere beboere har uttrykt misnøye med at naboers røyking på svalgangene siver inn gjennom soveromsvinduene deres, som er vendt mot samme side som balkongene. Dette medfører betydelig ulempe og helseplager for de berørte beboerne. Svalgangene er et fellesareal, og samtlige soverom vender ut mot samme side. Barn har også en lovfestet rett til et røykfritt miljø, i henhold til tobakksloven §28.

**Forslag:**

For å ivareta alle beboeres trivsel og helse, foreslås det at borettslaget vedtar vedtekter eller ordensregler som forbyr røyking på svalgangene. Alternativt kan det vedtas regler som begrenser røyking til bestemte tider av døgnet, for eksempel at røyking ikke er tillatt på kveldstid og på natten.

**Forslag til vedtak:** **Vedtak:**

Generalforsamlingen vedtar følgende vedtekter/ordensregler:

1. Røyking på svalgenene er forbudt.

2. Alternativt: Røyking på svalganger er forbudt på kveldstid ( fra kl. 19:00 til kl. 06:00).

3. Beboere som ønsker å røyke, må gjøre dette på anviste røykesteder som er tilrettelagt av borettslaget.

**Begrunnelse:**

Røyking er til stor sjenanse for naboene, spesielt fordi soveromsvinduene er vendt ut mot samme side som svalgangene. Dette fører til at røyk siver inn i leilighetene og skaper ubehag og helseplager for de berørte beboerne, særlig barna. Ved å innføre et forbud mot røyking, eller begrense røyking til bestemte tider av døgnet, vil borettslaget kunne sikre et bedre bomiljø for alle.

**Styrets innstilling:** Styret er pliktig til å vurdere om røyking på borettslagets område kan medføre vesentlig ulempe for andre andelseiere. I saken oppgir forslagsstiller at det pågår røyking på svalgangen som medfører vesentlig ulempe og at barn er direkte påvirket. Svalgangene er definert som et fellesareal selv om beboere opplever til dels egen råderett over området utenfor egen leilighetsdør. Helsedirektoratet opplyser på sine nettsider at borettslag kan innføre ordensregler vedrørende røyking på fellesarealer der røyk lett kan ledes inn i andres boenheter. Videre er lovverket tydelig på at barn skal hensyntas spesielt, jmf. Lov om vern mot tobakksskader §28. Røyking på svalgangen vil kunne medføre at røyk siver inn på soverom. Alle soverom i M236 har vindu mot svalgangen og ventilasjonsanlegget vil trekke luft utenfra gjennom ventiler i soveromsvindu og inngangsparti. Soveromsvinduer blir også ofte benyttet til lufting og røyk vil av den grunn også trekke inn på soverommene.

Styret har vurdert forslaget og mener at beboere, og spesielt barn, blir utsatt for en urimelig sjenanse/ulempe ved røyking på svalgangene. Styret støtter forslaget og anbefaler endring til ordensregler med følgende punkt.

**Forslag til vedtak:**

Det etableres følgende nytt punkt i ordensreglene

16. Røyking i fellesarealer

Beboere skal utvise aktsomhet for andre beboere ved røyking i fellesarealer utendørs. Røyking på svalganger og i fellesarealer innendørs i borettslaget, som f.eks. garasje, fellesrom og oppganger, er ikke tillatt. Røyking på svalganger vil kunne medføre vesentlig ulempe for beboere ved at røyk siver inn på soveromsvinduer. Andelseiere som ønsker å røyke utendørs må sørge for at røykingen ikke er til vesentlig ulempe for andre beboere.

**Alternativt vedtak**

Det etableres følgende nytt punkt i ordensreglene

16. Røyking i fellesarealer

Beboere skal utvise aktsomhet for andre beboere ved røyking i fellesarealer utendørs. Røyking i fellesarealer innendørs i borettslaget, som f.eks. garasje, fellesrom og oppganger, er ikke tillatt. Røyking på svalganger vil kunne medføre vesentlig ulempe for beboere ved at røyk siver inn på soveromsvinduer. Røyking på svalgang er ikke tillat mellom kl. 19:00 og 07:00 alle dager. Andelseiere som ønsker å røyke utendørs må sørge for at røykingen ikke er til vesentlig ulempe for andre beboere.

# 6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jim Thorsen
Styremedlem, Geir Sørensen
Styremedlem, Tom Alexsander Bråthen
Styremedlem, Rudolf Mevik
Styremedlem, Hege Søgaard Moen
Varamedlem, Arnhild Torsteinsen
Varamedlem, Magnar Setekleiv

## 6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Rudolf Mevik og Hege Søgaard Moen er på valg.

## 6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Arnhild Torsteinsen og Magnar Setekleiv er på valg.

## 6.3 Valg av valgkomite

## Disponible midler

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler fra foregående årsregnskap** | **1 849 729** | **3 020 075** |
| B. Endring i disponible midler | | |
| Resultat hittil | -593 262 | -1 244 119 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 71 772 | 71 772 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld | -24 895 | 2 000 |
| **B. Årets endring disponible midler** | **-546 386** | **-1 170 346** |
| **C. Disponible midler** | **1 303 343** | **1 849 729** |
| **Spesifikasjon av disponible midler:** | | |
| Omløpsmidler | 1 524 875 | 2 203 890 |
| Kortsiktig gjeld | -221 531 | -354 162 |
| **C. Disponible midler** | **1 303 343** | **1 849 729** |

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

# Resultatregnskap 2024 Badebakken Borettslag

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKT** | | | | | |
| **Leieinntekt** | | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 1 | 5 570 335 | 5 233 480 | 5 510 250 | 6 088 234 |
| **Sum leieinntekt** | | **5 570 335** | **5 233 480** | **5 510 250** | **6 088 234** |
| **Annen inntekt** | | | | | |
| Diverse inntekt | 2 | 32 232 | 179 285 | 161 000 | 33 199 |
| **Sum annen inntekt** | | **32 232** | **179 285** | **161 000** | **33 199** |
| **Sum inntekt** | | **5 602 567** | **5 412 765** | **5 671 250** | **6 121 433** |
| **KOSTNAD** | | | | | |
| **Lønnskostnad** | | | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 27 777 | 26 677 | 27 777 | 27 777 |
| Styrehonorar | 3 | 197 000 | 189 200 | 197 000 | 297 000 |
| **Av- og nedskrivning** | | | | | |
| Avskrivning | 4 | 71 772 | 71 772 | 0 | 0 |
| **Driftskostnad** | | | | | |
| Energikostnad | | 432 751 | 605 322 | 750 000 | 550 000 |
| Kostnad eiendom/lokale | 5 | 718 782 | 416 717 | 586 000 | 618 300 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | | 998 508 | 843 701 | 988 000 | 1 146 919 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser | 6 | 32 274 | 11 442 | 35 000 | 15 000 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 7 | 5 364 | 7 826 | 25 000 | 35 000 |
| Reparasjon og vedlikehold | 8 | 2 789 255 | 3 577 823 | 3 021 000 | 3 280 000 |
| Revisjonshonorar | | 9 268 | 8 851 | 9 500 | 10 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 163 963 | 143 777 | 151 500 | 158 000 |
| Andre honorar | 9 | 126 472 | 81 539 | 103 000 | 105 000 |
| Kontorkostnad | | 3 347 | 3 936 | 8 100 | 7 700 |
| TV/bredbånd | | 73 633 | 37 453 | 48 000 | 58 500 |
| Kontingent og gaver | | 24 600 | 24 600 | 25 000 | 24 600 |
| Forsikring | | 299 985 | 444 479 | 387 000 | 396 288 |
| Andre kostnader | 10 | 22 977 | 9 745 | 20 000 | 20 000 |
| **Sum kostnad** | | **5 997 727** | **6 504 860** | **6 381 877** | **6 750 084** |
| **Driftsresultat** | | **-395 160** | **-1 092 095** | **-710 627** | **-628 651** |
| **FINANSPOSTER** | | | | | |
| Renteinntekt | | 99 133 | 133 374 | 45 000 | 0 |
| Rentekostnad | | 297 235 | 285 397 | 238 150 | 263 221 |
| **Netto finansposter** | | **198 102** | **152 024** | **193 150** | **263 221** |
| **Årsresultat** | | **-593 262** | **-1 244 119** | **-903 777** | **-891 872** |
| Overført til/fra annen egenkapital | | -593 262 | -1 244 119 | 0 | 0 |
| **SUM OVERFØRINGER** | | **-593 262** | **-1 244 119** | **0** | **0** |

# Balanse 2024 Badebakken Borettslag

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Tomter | 4 | 4 619 994 | 4 619 994 |
| Bygninger | 4 | 79 317 900 | 79 317 900 |
| Påkostninger | 4 | 4 755 096 | 4 755 096 |
| Andre driftsmidler | 4 | 408 324 | 480 096 |
| **Sum anleggsmidler** | | **89 101 314** | **89 173 086** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Restanse felleskostnader | | 6 655 | 23 613 |
| Kundefordringer | | 1 558 | 27 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 1 837 | 1 877 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 150 207 | 146 802 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående bank | | 1 364 619 | 2 031 572 |
| **Sum omløpsmidler** | | **1 524 875** | **2 203 890** |
| **SUM EIENDELER** | | **90 626 188** | **91 376 976** |

# Balanse 2024 Badebakken Borettslag

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| Andelskapital | | 8 200 | 8 200 |
| **Sum innskutt egenkapital** | | **8 200** | **8 200** |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | 41 156 785 | 41 750 047 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **41 156 785** | **41 750 047** |
| **Sum egenkapital** | **11** | **41 164 985** | **41 758 247** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pantegjeld | 12 | 8 416 543 | 8 441 438 |
| Borettsinnskudd | | 40 823 129 | 40 823 129 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **49 239 672** | **49 264 567** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnad | | 0 | 7 574 |
| Leverandørgjeld | | 165 784 | 304 114 |
| Påløpne renter | | 1 807 | 1 955 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 53 940 | 40 519 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **221 531** | **354 162** |
| **Sum gjeld** | | **49 461 203** | **49 618 729** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **90 626 188** | **91 376 976** |
| Pantstillelser | 13 | 49 239 672 | 49 264 567 |

Sted:_____ Dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Jim Thorsen<br>Styreleder | Hege Søgaard Moen<br>Styremedlem | Rudolf Mevik<br>Styremedlem |
| Geir Sørensen<br>Styremedlem | Tom Alexsander Bråthen<br>Styremedlem | |

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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

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

## Note 1 - Innkrevde felleskostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift | 4 156 342 | 3 880 848 |
| 3609 Leie parkering | 3 000 | 6 000 |
| 3617 Leietillegg balkonger vedlikehold | 53 400 | 51 600 |
| 3618 Leietillegg strøm | 53 058 | 0 |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter | 287 530 | 261 375 |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag | 1 017 005 | 1 033 657 |
| **Sum** | **5 570 335** | **5 233 480** |

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

## Note 2 - Andre driftsinntekter

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 3990 Andre driftsinntekter | 32 232 | 179 285 |
| **Sum** | **32 232** | **179 285** |

Konto 3990 gjelder utleie av søppelanlegg.

## Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 27 777 | 26 677 |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet | 197 000 | 189 200 |
| **Sum** | **224 777** | **215 877** |

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

## Note 4 - Varige driftsmidler

| | Grøntanlegg | Tomter | Boligeiendomme | Balkonger | Sykkelstativ | Lekeplass |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 369 066 | 4 619 994 | 79 317 900 | 2 752 094 | 75 000 | 216 764 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 369 066 | 4 619 994 | 79 317 900 | 2 752 094 | 75 000 | 216 764 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 333 423 | 0 | 0 | 0 | 75 000 | 216 764 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 35 643 | 4 619 994 | 79 317 900 | 2 752 094 | 0 | 0 |
| Årets avskrivninger : | 18 596 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelsesår : | 2006 | 1988 | 1988 | 2005 | 2012 | 2012 |
| Antatt levetid i år : | 20 | | | | 5 | 5 |

| | Avfallsanlegg | Infrastruktur ladeanlegg | Brannalarm anlegg | Nye balkonger |
|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 584 125 | 167 432 | 213 513 | 1 835 570 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 584 125 | 167 432 | 213 513 | 1 835 570 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 340 739 | 0 | 84 219 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 243 386 | 167 432 | 129 294 | 1 835 570 |
| Årets avskrivninger : | 38 942 | 0 | 14 234 | 0 |
| Anskaffelsesår : | 2016 | 2018 | 2019 | 2020 |
| Antatt levetid i år : | 15 | | 15 | |

Boligselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring. Polise nr.: 86309792. Borettslag består av 82. Boligseksjoner. Sameiet er oppført på gnr. 222 g.nr 142 i 0301 Oslo kommune.

Borettslaget eier tomten.- Tomt: Areal 5.104,3 m2, gnr.222, bnr.142.

## Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste | 116 736 | 138 813 |
| 6340 Heisalarm | 8 373 | 23 668 |
| 6343 Serviceavtaler | 0 | 1 622 |
| 6360 Annet renhold | 78 719 | 17 938 |
| 6361 Fast renhold | 156 274 | 163 544 |
| 6364 Matteleie | 40 492 | 7 824 |
| 6391 Snømåking/strøing/feiing | 118 577 | 15 657 |
| 6392 Containerleie/tømming | 22 212 | 27 376 |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk | 177 398 | 20 277 |
| **Sum** | **718 782** | **416 717** |

## Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6420 Leie av datautstyr | 32 274 | 11 442 |
| **Sum** | **32 274** | **11 442** |

## Note 7 - Verktøy , inventar og driftsmateriell

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6500 Verktøy og redskaper | 0 | 3 856 |
| 6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l. | 2 153 | 2 018 |
| 6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l. | 1 422 | 1 952 |
| 6552 Driftsmateriell | 1 789 | 0 |
| **Sum** | **5 364** | **7 826** |

## Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6601 Vedlikehold bygg | 333 823 | 148 814 |
| 6602 Vedlikehold VVS | 109 425 | 164 672 |
| 6603 Vedlikehold elektro | 636 356 | 65 102 |
| 6605 Vedlikehold fellesanlegg | 23 655 | 0 |
| 6611 Vedlikehold heiser | 78 490 | 337 634 |
| 6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde | 1 276 880 | 63 371 |
| 6617 Vedlikehold brannvernutstyr | 25 713 | 20 677 |
| 6621 Vedlikehold tekniske anlegg | 0 | 14 072 |
| 6641 Malerarbeider | 116 228 | 0 |
| 6644 Fasade/balkonger | 6 375 | 0 |
| 6645 Tak/blikkenslagerarbeid | 160 984 | 41 836 |
| 6648 Vedlikehold dører og porter | 21 327 | 2 721 648 |
| **Sum** | **2 789 255** | **3 577 823** |

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

## Note 9 - Andre honorar

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 25 366 | 55 795 |
| 6730 Teknisk honorar | 91 159 | 25 744 |
| 6750 Vakthold | 9 947 | 0 |
| **Sum** | **126 472** | **81 539** |

Konto 6714 gjelder tilleggsavtaler, Usbl nøkkel og godkjenning av bruksoverlating.
Konto 6730 gjelder i hovedsak utgifter for sykkel parkering prosjekt og reklamasjons av Obos prosjekt.

## Note 10 - Andre kostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 7718 Fellesarrangement | 12 806 | 0 |
| 7719 Møter, div. styret | 0 | 3 224 |
| 7720 Generalforsamling/Årsmøte | 0 | 3 305 |
| 7770 Betalingskostnader | 1 022 | 1 084 |
| 7773 Omkostninger innkreving | 7 881 | 1 592 |
| 7790 Andre kostnader | 1 375 | 540 |
| 7792 Øredifferanse | 2 | 0 |
| 7795 Husleietap | -110 | 0 |
| **Sum** | **22 977** | **9 745** |

## Note 11 - Egenkapital

| | Egenkapital per 01.01 | Endringer | Egenkapital per 31.12 |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Andelskapital | 8 200 | 0 | 8 200 |
| **Sum innskutt egenkapital** | **8 200** | **0** | **8 200** |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Årets resultat | 41 750 047 | -593 262 | 41 156 785 |
| **Sum opptjent egenkapital** | **41 750 047** | **-593 262** | **41 156 785** |
| **Sum egenkapital** | **41 758 247** | **-593 262** | **41 164 985** |

## Note 12 - Langsiktig gjeld

| **Kreditor:** | **DNB Bank ASA** | **Handelsbanken** |
|---|---|---|
| Formål: | Vedlikehold og rehabilitering | |
| **Lånenummer:** | **16367731854** | **93727004473** |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2023 | 2019 |
| Rentesats: | 5.65 % | 2.95 % |
| Betingelser: | flyttende renter | ann. |
| Beregnet innfridd: | 30.09.2053 | 30.12.2029 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 4 100 000 | 10 000 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 2 092 910 | 6 348 528 |
| Avdrag i perioden: | 42 983 | 981 912 |
| Opptak i perioden: | 1 000 000 | 0 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **3 049 927** | **5 366 616** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 2 803 380 | 0 |

## Langsiktig gjeld

| | **Ant. andeler** | **Andel gjeld 31.12** | **Sum fellesgjeld** |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367731854 | 1 | 69 389 | 69 389 |
| | 1 | 62 277 | 62 277 |
| | 1 | 57 562 | 57 562 |
| | 1 | 44 078 | 44 078 |
| | 6 | 43 963 | 263 778 |
| | 11 | 43 779 | 481 569 |
| | 5 | 43 365 | 216 825 |
| | 3 | 42 004 | 126 012 |
| | 2 | 41 890 | 83 780 |
| | 4 | 41 707 | 166 828 |
| | 3 | 41 293 | 123 879 |
| | 1 | 38 059 | 38 059 |
| | 2 | 36 668 | 73 336 |
| | 3 | 36 423 | 109 269 |
| | 5 | 34 595 | 172 975 |
| | 1 | 34 467 | 34 467 |
| | 5 | 34 351 | 171 755 |
| | 1 | 32 530 | 32 530 |
| | 2 | 31 521 | 63 042 |
| | 7 | 30 458 | 213 206 |
| | 1 | 30 136 | 30 136 |
| | 1 | 29 448 | 29 448 |
| | 1 | 28 064 | 28 064 |
| | 1 | 27 682 | 27 682 |

## Langsiktig gjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 1 | 26 427 | 26 427 |
| | 9 | 25 610 | 230 490 |
| | 3 | 24 355 | 73 065 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727004473 | 1 | 122 096 | 122 096 |
| | 1 | 109 582 | 109 582 |
| | 1 | 101 285 | 101 285 |
| | 1 | 77 558 | 77 558 |
| | 6 | 77 356 | 464 136 |
| | 11 | 77 033 | 847 363 |
| | 5 | 76 306 | 381 530 |
| | 3 | 73 912 | 221 736 |
| | 2 | 73 710 | 147 420 |
| | 4 | 73 387 | 293 548 |
| | 3 | 72 660 | 217 980 |
| | 1 | 66 968 | 66 968 |
| | 2 | 64 519 | 129 038 |
| | 3 | 64 089 | 192 267 |
| | 5 | 60 873 | 304 365 |
| | 1 | 60 648 | 60 648 |
| | 5 | 60 442 | 302 210 |
| | 1 | 57 240 | 57 240 |
| | 2 | 55 464 | 110 928 |
| | 7 | 53 593 | 375 151 |
| | 1 | 53 029 | 53 029 |
| | 1 | 51 817 | 51 817 |
| | 1 | 49 382 | 49 382 |
| | 1 | 48 709 | 48 709 |
| | 1 | 46 503 | 46 503 |
| | 9 | 45 063 | 405 567 |
| | 3 | 42 856 | 128 568 |

## Note 13 - Pantstillelser

| | Bokført verdi pr. 31.12.2024 |
|---|---|
| Bokført langsiktig gjeld | 8 416 543 |
| Innskuddskapital | 40 823 129 |
| **Boligselskapets pantesikrede gjeld** | **49 239 672** |
| **Bokført verdi av pantsatt eiendom** | **88 692 990** |

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 41.346.000,-.Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Badebakken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Badebakken Borettslag**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Jim Thorsen (sign.) | 29.04.2025 |
| Styremedlem | Rudolf Mevik (sign.) | 28.04.2025 |
| Styremedlem | Hege Søgaard Moen (sign.) | 28.04.2025 |
| Styremedlem | Tom Alexsander Bråthen (sign.) | 28.04.2025 |
| Styremedlem | Geir Sørensen (sign.) | 28.04.2025 |

**KPMG AS**
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Badebakken Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Badebakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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.

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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



Penneo Dokumentnøkkel: D3MP1-IEV50-RD9PZ-C89DB-GNHHD-PDZ5A

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: D3MP1-IEV50-RD9PZ-C89DB-GNHHD-PDZ5A

PENNEO

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

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

**Holhjem, Kai**
**Statsautorisert revisor**
På vegne av: KPMG AS
*Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123*
*IP: 77.16.xxx.xxx*
*2025-05-02 12:26:00 UTC*

*Penneo Dokumentnøkkel: D3MP1-IEV50-RD9PZ-C89DB-GNHHD-PDZ5A*

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

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

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

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

# Årsmelding 2024 - Badebakken Borettslag

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jim Thorsen
Styremedlem, Geir Sørensen
Styremedlem, Tom Alexsander Bråthen
Styremedlem, Rudolf Mevik
Styremedlem, Hege Søgaard Moen
Varamedlem, Arnhild Torsteinsen
Varamedlem, Magnar Setekleiv

Styret i Badebakken Borettslag består av 1 kvinne og 4 menn.

## Virksomhetens art

Badebakken Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Badebakken Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 943792755

Badebakken Borettslag består av 82 boliger og ingen næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

## Forsikring

Badebakken Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 93961724. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

## HMS/Internkontroll

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

Badebakken Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

Det ble gjennomført to egenkontroller av bygningsmassen av styrets egne medlemmer. Flere saker har blitt identifisert og utbedret av leverandører, og i enkelte tilfeller gjennom tiltak utført på dugnader. Blant annet er varmeovner i inngangspartier, hvor det parkeres barnevogner, byttet ut med ovner som har lav overflatevarme.

Lekeplasser har blitt sjekket en gang i måneden. Det har vært gjennomført regelmessig sjekk av utført service ble på heiser og garasjeport.

## Styrets arbeid

Borettslagets styre har i 2024 avholdt 16 styremøter. Styret har jobbet med flere større saker, fulgt opp enkelthenvendelser fra beboere og utført faste oppgaver innenfor økonomi, HMS, vedlikehold og forsikringssaker. Under følger en kort orientering om noen av sakene som styret har jobbet med:

Dugnader

Det ble avholdt dugnad 26. oktober 2024 og 10. mai 2025. Styret ønsker å takke alle deltakerne som har bidratt til å holde borettslaget ryddig og pent inne og ute.

Økonomi

Styret har utført drift og vedlikehold i henhold til budsjett. Styret har justert nivået på felleskostnader på grunn av økte utgifter gjeldende fra 1. januar 2025.

Branntilfelle M242 - oppfølging

Styret har fulgt utbedringene etter brannen i en leilighet i Maridalsveien 242 i februar 2024. Utbedringen har tatt lang tid og beboere flyttet ikke inn før i slutten av 2024.

Oppgradering av uteområde

Oppgradering av uteområde og bygging av nye sykkelboder sør på eiendommen ble startet opp høsten 2024. Arkitekt har bistått styret med søknadspliktige arbeider. Entreprenøren startet opp arbeidene igjen etter påsken 2025.

Rens av ventilasjonskanaler

Styret har bestilt rens av ventilasjonskanaler i hver leilighet. Arbeidet vil utføres i løpet av året. Det er viktig at alle beboere stiller opp når det er avtalt hjemmebesøk. Du finner mer informasjon knyttet til ventilasjonen i borettslaget ved å foreta et søk på "ventilasjon" på hjemmesiden vår.

Årsmeldingen er godkjent av styret 29.04.2025

## REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

### Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

### Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 27.05.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Badebakken Borettslag torsdag 21.05.2026 kl. 18:00 - Fellesrommet i Maridalsveien 242.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Kong Truong

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Simon Nguyen

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**
Valgt ble: Hege Moen

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 19

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 19

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

**Vedtak:**
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

## 3. Årsmelding 2025

**Vedtak:**
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

**Vedtak:**
Styrehonorar på kr 308 000,- ble godkjent

## 5. Andre saker

### 5.1 Endring av vedtektenes § 2-5 vedrørende utbygging av loft

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å endre vedtektenes § 2-5 (2).

Nåværende ordlyd: (2) En andelseier kan etter godkjenning fra styret bygge ut loftet over egen leilighet gitt at de tekniske forutsetninger er til stede og at kravene i retningslinjer til loftsutbygging e fulgt. Hvis forutsetningene for utbygging er oppfylte, skal styret i forbindelse med utbygging av loftet godkjenne endring av bebyggelsen, jf. vedtektenes pkt. 8-3.

Ny ordlyd (endringer markert i fet skrift): (2) En andelseier kan etter godkjenning fra styret bygge ut loftet over egen leilighet, **samt tilstøtende fellesareal på loft eller loft over tilstøtende leiligheter,** gitt at de tekniske forutsetninger er til stede og at kravene i retningslinjer til loftsutbygging er fulgt. **Utbygging utover arealet rett over egen leilighet forutsetter skriftlig samtykke fra de horisontalt tilstøtende andelseierne. Det skriftlige samtykket skal inkludere skissene for utbyggingen som vedlegges søknaden til styret**. Hvis forutsetningene for utbygging er oppfylte, skal styret i forbindelse med utbygging av loftet godkjenne endring av bebyggelsen, jf. vedtektenes pkt. 2-5.

Protokolltilførsel:

Styret gjennomfører en evaluering av utførte utbygginger og lager en konskevensutredning. Denne bør si noe om det endres på nåværende retningslinjer og vedtekter.

**Vedtak:**
Saken ble vedtatt med 2/3 flertallskrav.

## 5.2 Revidering av retningslinjer for loftsutbygging

**Forslag til endringer i retningslinjene forloftsutbygging**

Endring A: Presisering av skriftlig samtykke under avsnittet «Utbyggingsareal»

For å unngå tvil om naboer har gitt samtykke, endres ordlyden slik at kravet om skriftlighet fremkommer tydelig.

*Ny ordlyd for avsnittet:*

"Utbygging mot loft tillates bare i forbindelse med utvidelse av eksisterende leilighet. Det gis kun tilsagn til utbygging av areal som ligger over egen eksisterende leilighet med mindre **skriftlig** samtykke er innhentet fra horisontalt tilstøtende andelseier eller andelseiere hvor det søkes utbygd. I de tilfeller hvor tillatelse fra tilstøtende andelseier eller andelseiere foreligger kan utbygger også bygge ut loftsarealet over tilstøtende andelseiers eller andelseieres leilighet."

Endring B: Tydeliggjøring av vedlikeholdsansvar under avsnittet «Kontrakt»

For å sikre at andelseier er innforstått med grensene for vedlikeholdsansvar (indre/ytre) før utbyggingen starter, og for å fange opp særlige behov for egne vedlikeholdsavtaler, utvides avsnittet om kontrakt.

*Ny ordlyd for avsnittet (nye setninger i **fet skrift**):*

"Det skrives kjøpskontrakt mellom borettslaget og utbygger, med et overslag på hva kjøpspris vil være i henhold til fremlagte skisser. **I forbindelse med kontraktsinngåelsen skal utbygger skriftlig bekrefte å ha satt seg inn i og forstått ansvarsfordelingen for vedlikehold mellom borettslaget og andelseier, slik dette fremkommer i borettslagets vedtekter. Der utbyggingen utløser særskilt vedlikeholdsansvar for andelseier (f.eks. takterrasse, tekniske anlegg e.l.), skal det i tillegg til kjøpskontrakt tegnes en egen vedlikeholdsavtale mellom borettslaget og andelseier.** Utbygging kan ikke startes før kjøpskontrakt **og eventuell vedlikeholdsavtale** er undertegnet og finansieringsbevis er fremlagt."

Endring C: Harmonisering med vedtekter og krav til FDV under avsnittet «Fremtidig vedlikeholdsplikt»

Siden borettslagets vedtekter nå regulerer ansvaret for bl.a. takterrasser (§ 5-2, punkt 6), strykes det gamle avsnittet om takterrasser i retningslinjene for å unngå dobbeltregulering. Samtidig flyttes og poengteres kravet om FDV-dokumentasjon (Forvaltning, Drift og Vedlikehold).

*Ny ordlyd for det første og andre avsnittet under overskriften:*

"Fordeling av kostnader knyttet til det ferdig utbygde loftet følger av vedtak på ekstraordinær generalforsamling den 20. august 2012, 13. mai 2019, 30. mai 2023 og med endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 21. mai 2026.

Ytre vedlikehold mv. dekkes i utgangspunktet ved at utbygger får en økt andel av borettslagets felleskostnader, i henhold til fordelingsnøkkel beskrevet tidligere. **Borettslaget skal motta kopi av FDV-dokumentasjon før overtakelse kan gjennomføres.** Indre vedlikehold skal i samsvar med borettslagets vedtekter dekkes av utbygger selv."

**Merk:** Det nest siste avsnittet ("Dersom det etableres takterrasse...") strykes i sin helhet, da dette nå er dekket opp i vedtektene og de generelle avsnittene.

**Vedtak:**
Generalforsamlingen fatter følgende vedtak:

1. Generalforsamlingen vedtar styrets foreslåtte endringer i "Retningslinjer for loftsutbygging i Badebakken borettslag".
2. Endringene trer i kraft med umiddelbar virkning, og styret gis fullmakt til å oppdatere og publisere det reviderte dokumentet.

Forslaget ble vedtatt med overvelvende flertall.

## 5.3 Inngåelse av ny avtale for leveranse av internett

Generalforsamlingen inviteres til å stemme over to alternativer.

**Alternativ A**: Kollektiv avtale (styrets innstilling)

Generalforsamlingen slutter seg til styrets anbefaling og gir styret fullmakt til å inngå en kollektiv avtale med GlobalConnect for leveranse av 1000/1000 Mbit internett til kr 159,- per måned. Kostnaden fordeles likt og innkreves over de månedlige felleskostnadene. Avtalen inngås med en bindingstid på 24 måneder uten indeksregulering.

**Alternativ B**: Ny individuell avtale (videreføring av dagens modell)

Generalforsamlingen ønsker ikke en felles kollektiv løsning over felleskostnadene. Styret gis fullmakt til å inngå en ny rammeavtale for 24 måneder med GlobalConnect basert på individuelle avtaler. Dette innebærer at den enkelte andelseier selv er ansvarlig for å tegne, oppgradere og betale for sitt eget internettabonnement direkte med leverandøren etter fremforhandlede priser (f.eks. kr 299,- pr. mnd for 1000/1000 Mbit).

**Vedtak:**
Forslag A ble vedtatt med overvelvende flertall

## 5.4 Oppgradering av møbler i fellesrommet og justering av leiepris

Generalforsamlingen inviteres til å stemme over følgende to punkter:

**Vedtakspunkt 1:** Oppgradering av møbler

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å kjøpe inn nye sofaer og bord til fellesrommet innenfor en total økonomisk ramme på inntil kr 100 000,-. Kostnaden dekkes av borettslagets midler.

**Vedtakspunkt 2:** Ny leiepris

Generalforsamlingen vedtar at leieprisen for fellesrommet økes fra kr 250,- til kr 500,- per utleiedøgn. Prisendringen trer i kraft umiddelbart for alle nye bookinger.

**Vedtak:**
Forslag til vedtakspunkt 1 ble vedtatt.

Forslag til vedtakspunkt 2 ble vedtatt .

## 5.5 Vurdering av vinduer og balkongdører med tanke på behov for utskiftning

Forslag til vedtak etter protokollendring:

- Generalforsamlingen ber styret gjennomføre en systematisk kartlegging av vinduer og balkongdører
- Styret gis fullmakt til å benytte fagkyndig bistand ved behov underveis i kartleggingen.
- Styret orienterer om kartleggingens status og fremtidig strategi på generalforsamlingen i 2027.

**Vedtak:**

Forslaget ble vedtatt med overvelvende flertall.

## 5.6 Søknad om utvidelse av entre for leilighet type A (H0101), i blokk 232, 234, 238 og 240, ut i fellesareal

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å behandle og godkjenne søknader fra eiere av leilighet H0101 i blokk 232, 234, 238 og 240 om innlemming av inntil 2,4 m² fellesareal til privat bruk.

Fullmakten gis under følgende absolutte forutsetninger:

**Offentlig godkjenning:** Arbeidet forutsetter godkjenning fra Plan- og bygningsetaten. Utbygger(ne) må selv bekoste og sørge for nødvendig prosjektering (herunder brannkonsept) og søknader. Dersom andelseier anser det som nødvendig eller ønskelig å bytte inngangsdør vil alle kostnader påløpe andelseier. Dersom døren må byttes skal andelseier kontakte styret og få ny dør godkjent før anskaffelse. Døren skal så lang det er mulig ha samme form og farge som eksisterende dører.

**Brann og sikkerhet:** Endringen må på ingen måte forringe brannsikkerhet, rømningsveier, tekniske føringer eller tilgjengelighet i fellesarealet. Eventuelle pålegg fra offentlig myndighet eller brannrådgiver skal følges.

**Økonomi og ansvar:** Alle kostnader knyttet til prosjektering, bygging, søknadsbehandling, endring av felleskostnader og eventuell omdisponering av felles infrastruktur (inkludert flytting av belysning, merking, dører, ventilasjon mv.) bæres i sin helhet av eier av den enkelte leilighet.

**Endring av fordelingsnøkkel:** Når utbyggingen er ferdigstilt og ferdigattest foreligger, skal andelens fordelingsnøkkel justeres opp basert på det nye bruksarealet, slik at felleskostnadene økes tilsvarende. Nye felleskostnader begynner å løpe senest 12 måneder etter kontraktsinngåelse dog slik at tidspunktet forskyves til den 1. neste måned. Styret sørger for at det foretas oppmåling av det nye arealet for andelseiers regning. Beboer skal ikke dokumentere arealet selv.

**Vederlag for areal:** I tråd med borettslagets praksis ved loftsutbygging, skal utbygger betale et engangsbeløp til borettslaget for arealet som overtas fra fellesskapet. Styret gis fullmakt til å fastsette kjøpesummen per kvadratmeter før avtale inngås. Kjøpesummen settes til kroner 3 192,- pr. kvm bruksareal (2026) etter NS 3940. Denne kjøpesummen tar utgangspunkt i en pris på kroner 2000,- for kjøp av råloft som beskrevet i retningslinjer for loftsutbygging. Prisen er indeksreguleres fra 2013 for generell KPI. Prisen for kjøp av arealet justeres årlig i takt med konsumprisindeksen. Prisen fastsettes fra det tidspunkt utbyggerkontrakt er signert.

**Vedlikehold:** Etter at overtakelse har funnet sted, overtar andelseier det fulle indre vedlikeholdsansvaret for det nye arealet.

**Tidsfrist for oppstart:** Godkjent igangsettingstillatelse fra kommunen må forevises styret senest 2 år etter at styret har gitt sin prinsipielle godkjenning. Overholdes ikke fristen, faller tillatelsen bort.

**Ferdigattest:** Så snart arbeidet er avsluttet, plikter andelseier å innhente og forevise ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten til styret. Det nye arealet kan formelt ikke anses som en del av leiligheten før ferdigattest foreligger, og styret forbeholder seg retten til å nekte salg av andelen dersom slikt bevis mangler.

**Vedtak:**
Saken ble vedtatt med 2/3 flertallskrav.

# 6. Valg

## 6.1 Valg av styreleder

Styreleder, Jim Thorsen, Valgt fra 28.05.2024, Valgt for 2 år og er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Jim Thorsen.

**Vedtak:**
Valgt ble: Jim Thorsen for 2 år.

## 6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem, Geir Sørensen, Valgt fra 28.05.2024, Valgt for 2 år og er på valg.

Styremedlem, Tom Alexsander Bråthen, Valgt fra 28.05.2024, Valgt for 2 år og er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Geir Sørensen og Tom Alexsander Bråthen.

**Vedtak:**
Valgt ble: Geir Sørensen for 2 år.

Valgt ble: Tom Alexsander Bråthen for 2 år

## 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem, Arnhild Torsteinsen, Valgt fra 27.05.2025, Valgt for 1 år og er på valg.

Varamedlem, Magnar Setekleiv, Valgt fra 27.05.2025, Valgt for 1 år og er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Arnhild Torsteinsen og Synnøve Espinoza Øvrebø.

**Vedtak:**
Valgt ble: Arnhild Torsteinsen for 1 år.

Valgt ble: Synnøve Espinoza Øvrebø for 1 år.

### 6.4 Valg av valgkomite

Valgkomite består av Hege Søgaard Moen og Siri Edelsteen.

**Vedtak:**

Valgt ble: Hege Søgaard Moen og Siri Edelsteen.

Møtet hevet: 20:15

Nytt styret består av:

Styreleder, Jim Thorsen (2026 - 2028)
Styremedlem, Geir Sørensen (2026 - 2028)
Styremedlem, Tom Alexsander Bråthen (2026 - 2028)
Styremedlem, Rudolf Mevik (2025 - 2027)
Styremedlem, Clara Timpe (2025 - 2027)
Varamedlem, Arnhild Torsteinsen (2026 - 2027)
Varamedlem, Synnøve Espinoza Øvrebø (2026 - 2027)

# Protokoll for Badebakken Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Kong Truong (sign.) | 22.05.2026 |
| Protokollvitne | Hege Søgaard Moen (sign.) | 22.05.2026 |

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Badebakken Borettslag tirsdag 27.05.2025 kl. 18:00 - Fellesrom i Maridalsveien 242 .

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**
Valgt ble: Clara Timpe

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 15

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 16

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

**Vedtak:**
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

## 3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:**
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

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

**Vedtak:**
Styrehonorar på kr. 297.000,- ble godkjent

## 5. Andre saker

### 5.1 Forslag: nye vedtekter/ordensregler om røyking på balkonger

**Forslagsstiller: Anne-Mali Thyrum, H0102, M236.**

**Bakgrunn:**

Røyking på svalgangene har blitt et økende problem i borettslaget. Flere beboere har uttrykt misnøye med at naboers røyking på svalgangene siver inn gjennom soveromsvinduene deres, som er vendt mot samme side som balkongene. Dette medfører betydelig ulempe og helseplager for de berørte beboerne. Svalgangene er et fellesareal, og samtlige soverom vender ut mot samme side. Barn har også en lovfestet rett til et røykfritt miljø, i henhold til tobakksloven §28.

**Forslag:**

For å ivareta alle beboeres trivsel og helse, foreslås det at borettslaget vedtar vedtekter eller ordensregler som forbyr røyking på svalgangene. Alternativt kan det vedtas regler som begrenser røyking til bestemte tider av døgnet, for eksempel at røyking ikke er tillatt på kveldstid og på natten.

**Vedtak:**
Det etableres følgende nytt punkt i ordensreglene

16. Røyking i fellesarealer

Beboere skal utvise aktsomhet for andre beboere ved røyking i fellesarealer utendørs. Røyking på svalganger og i fellesarealer innendørs i borettslaget, som f.eks. garasje, fellesrom og oppganger, er ikke tillatt. Røyking på svalganger vil kunne medføre vesentlig ulempe for beboere ved at røyk siver inn på soveromsvinduer. Andelseiere som ønsker å røyke utendørs må sørge for at røykingen ikke er til vesentlig ulempe for andre beboere.

# 6. Valg

## 6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Rudolf Mevik og Hege Søgaard Moen er på valg.

**Vedtak:**

Valgt ble: Rudolf Mevik for 2 år.

Valgt ble: Clara Timpe for 2 år.

## 6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Arnhild Torsteinsen og Magnar Setekleiv er på valg.

**Vedtak:**

Valgt ble: Magnar Setekleiv for 1 år.

Valgt ble: Arnhild Torsteinsen for 1 år.

## 6.3 Valg av valgkomite

**Vedtak:**

Valgt ble: Hege Søgaard Moen og Siri Edelsteen.

Nytt styre består av:

Styreleder, Jim Thorsen (2024 - 2026)
Styremedlem, Geir Sørensen (2024 - 2026)
Styremedlem, Tom Alexsander Bråthen (2024 - 2026)
Styremedlem, Rudolf Mevik (2025 - 2027)
Styremedlem, Clara Timpe (2025 - 2027)
Varamedlem, Magnar Setekleiv (2025 - 2026)
Varamedlem, Arnhild Torsteinsen (2025 - 2026)

# Protokoll for Badebakken Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Kong Van Troung (sign.) | 28.05.2025 |
| Protokollvitne | Clara Timpe (sign.) | 28.05.2025 |

**Vedtekter**

**for**

**Badebakken borettslag Org nr. 943 792 755**

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 19. februar 1987, med senere endringer og sist den 21. mai 2026

## 1INNLEDENDE BESTEMMELSER

### 1-1 Formål
Badebakken borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

## 2ANDELER OG ANDELSEIERE

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

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. vedtektenes pkt. 4-2.

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt. 2 i vedtektene.

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

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

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

**2-4 Sammenslåing av andelsleiligheter**

(1) En andelseier kan etter godkjenning fra styret slå sammen to av de opprinnelige 84 andelsleilighetene, gitt at de tekniske forutsetninger er til stede, og andelseier har kjøpt andel for tilstøtende leilighet (over/under/ved siden). Hvis forutsetningene for sammenslåing er oppfylte, skal styret i forbindelse med sammenslåing av leiligheter godkjenne sammenslåing av andeler, jf. vedtektenes pkt. 8-3.

(2) Andelseier som ønsker å gjennomføre slik sammenslåing er ansvarlig for å fremskaffe all nødvendig teknisk dokumentasjon som kreves av styret og må dekke alle omkostninger knyttet til sammenslåingen.

(3) Sammenslåing skal være gjort senest 12 måneder etter styrets godkjenning av sammenslåing. Hvis sammenslåing ikke er gjort innen 12 måneder må andelseier selge en av andelsleilighetene og dekke alle omkostninger knyttet til dette.

(4) Det er ikke anledning til fremleie av noen av de berørte andelsleilighetene i perioden sammenslåingsprosessen pågår.

(5) Fordelingsnøkkelen for andelen som slettes skal legges til fordelingsnøkkelen for andelen som beholdes. Partialobligasjonen for andelen som slettes skal legges til partialobligasjonen for andelen som beholdes.

(6) Dersom begge andelene som skal slås sammen har garasjeplass, må den ene selges til en annen andelseier slik at vedtektenes pkt. 2-7 (5) oppfylles.

(7) Ved sammenslåing av leiligheter vil den nye andelen disponere bodene som tilhørte de to tidligere andelene.

**2-5 Utbygging av loft**

(1) Utbyggingen av loftet må følge de retningslinjer som gjelder for loftsutbygging.

(2) En andelseier kan etter godkjenning fra styret bygge ut loftet over egen leilighet, samt tilstøtende fellesareal på loft eller loft over tilstøtende leiligheter, gitt at de tekniske forutsetninger er til stede og at kravene i retningslinjer til loftsutbygging er fulgt. Utbygging utover arealet rett over egen leilighet forutsetter skriftlig samtykke fra de horisontalt tilstøtende andelseierne. Det skriftlige samtykket skal

inkludere skissene for utbyggingen som vedlegges søknaden til styret. Hvis forutsetningene for utbygging er oppfylte, skal styret i forbindelse med utbygging av loftet godkjenne endring av bebyggelsen, jf. vedtektenes pkt. 8-3.
(3) Andelseier som ønsker å gjennomføre loftsutbygging er ansvarlig for å fremskaffe all nødvendig teknisk dokumentasjon som kreves av styret og må dekke alle omkostninger knyttet til utbyggingen, jfr. retningslinjer for loftsutbygging.

(4) Utbyggingen skal være gjennomført senest 2 år etter kontraktsinngåelse. Hvis utbyggingen ikke er gjennomført innen fristen, kan borettslaget fullføre utbyggingen på utbyggers regning.

**2-6 Boder og andeler**
(1) Boder er knyttet til hver enkelt andel og kan ikke kjøpes eller selges.

(2) Boder kan ikke fremleies eller byttes mellom andeler uten styrets godkjennelse.

(3) Dersom to andelseiere ønsker å bytte fysiske boder seg imellom, skal styret informeres og det skal være utfylt en enkel kontrakt mellom partene som bytter, der partene får en kopi hver og styret beholdet ett eksemplar.

**2-7 Salg og kjøp av garasjeplasser**
(1) Andelseiere kan kjøpe og selge garasjeplasser seg imellom etter samtykke fra styret, og det skal foreligge skriftlig kontrakt. Den skriftlige kontrakten skal spesifisere endring av fordelingsnøkkel og partialobligasjon mellom andelene, i tillegg til fordeling av kostnader for overdragelse mellom kjøper og selger. Felleskostnader og andel fellesgjeld på kontraktsinngåelsens tidspunkt skal beregnes ut fra ny fordelingsnøkkel og tas med i kontrakten.

(2) Alle kostnader knyttet til overdragelsen dekkes av andelseierne, dvs. kjøper og selger.

(3) Styret sørger for endring av fordelingsnøkkelen og partialobligasjon for andelene som berører. For andel som kjøper garasjeplass, skal fordelingsnøkkel økes med et tillegg tilsvarende det som gjelder for andre andeler med garasjeplass. Partialobligasjon skal skrives opp med kroner 75 000. For andel som mister garasjeplass, skal fordelingsnøkkel reduseres til det som gjelder for andre andeler uten garasjeplass. Partialobligasjon skal skrives ned med kroner 75 000.

(4) Selger må fremlegge skriftlig samtykke fra alle som har pantesikkerhet i selgers andel.

(5) En andel kan kun ha bruksrett til 1 – én – garasjeplass. Dette gjelder også dersom andelseier erverver en ekstra bruksrett ved sammenslåing av leiligheter, i slike tilfeller må den ekstra bruksretten til garasjeplass selges innen 12 måneder.

(6) Andelseier med garasjeplass kan leie ut garasjeplassen. Før utleie må styret få informasjon om leietakers navn, registreringsnummer på kjøretøy samt telefonnummer. Andelseier står rettslig ansvarlig for bruken av plassen selv om plassen er utleid.

(7) Dersom to andelseiere med garasjeplass ønsker å bytte fysiske garasjeplasser seg imellom, skal styret informeres og det skal være utfylt en enkel kontrakt mellom partene som bytter, der partene får en kopi hver og styret beholder ett eksemplar. Styret sørger for å oppdatere sin informasjon og sørger også for å få oppdatert andelsnummer på veggen ved årlig vedlikehold.

## 3FORKJØPSRETT

### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

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

## 4BORETT OG BRUKSOVERLATING

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

**4-2 Bruksoverlating**
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

## 5VEDLIKEHOLD

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Overflatevedlikehold av balkonger/plattinger er andelseiers ansvar. Overflatevedlikeholdet omfatter, men er ikke begrenset til, maling, oljing / beising av alt treverk, rensing av sluk, snørydding samt annet alminnelig vedlikehold.

(9) Eksterne anlegg som er satt opp av beboer etter godkjennelse fra styret vil ikke utløse vedlikeholdsplikt for borettslaget. Dette omfatter, men er ikke begrenset til, anlegg som markiser, utvendige persienner, takterrasser, piper og varmluftpumper. Styret skal tinglyse heftelser på større eksterne anlegg til andeler for å sikre at ansvarsforholdet følger andelen ved salg. Dersom borettslaget påføres ekstra kostnader som følge av manglende vedlikehold, kan borettslaget kreve kostnader for nødvendige utbedringer, delvis eller i sin helhet, refundert fra andelseier.

(10) Godkjente eksterne anlegg kan pålegges fjernet eller flyttet på for andelseiers regning dersom vedlikehold av den generelle boligmassen krever det.

**5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

(6) Borettslaget har vedlikeholdsansvar for fasade og vil således være ansvarlig for alt større vedlikehold av balkong/platting. Dette omfatter reparasjon og utskifting av dekke og bærende konstruksjoner. Dette ansvaret sikres et fast påslag i husleien til berørte andelseiere. Takterrasser er ikke omfattet av denne vedlikeholdsplikten, og ansvaret for takterrassen vil tilfalle andelseier gjennom heftelser på den enkelte leilighet.

(7) I henhold til lover og forskrifter relatert til brann, er borettslaget ansvarlig for å ha varslings- og slokkeutstyr i hver leilighet, og alle leiligheter i Badebakken borettslag har fått montert slikt utstyr. Andelseiere er ansvarlige for at dette utstyret ikke ødelegges. Faste installasjoner, som brannslanger eller røykvarslere, skal ikke fjernes. Utstyr kan likevel flyttes i kortere perioder i forbindelse med vedlikehold, som f.eks. ved malearbeider. Dersom andelseier får borettslagets utstyr fjernet eller ødelagt vil borettslaget kunne pålegge beboer om å erstatte utstyret i sin helhet.

### 5-3 Oppussing av våtrom

(1) Før oppussing av baderom skal styret få skriftlig melding slik at arbeidet kan kontrolleres. Vi gjør oppmerksom på at styret har inspeksjonsrett i leilighetene og kan pålegge beboer å utføre nødvendig vedlikehold. Beboere er selv ansvarlig for alt indre vedlikehold, og også for følgeskader på naboens leilighet som følge av manglende vedlikehold.

(2) Dersom det i forbindelse med oppussing av bad er nødvendig å skifte ut eksisterende sluk, kan andelseier få dekket utgifter til nytt sluk opp til et maksimumsbeløp fastsatt av styret. Det forutsettes at arbeidet er utført forskriftsmessig og av kvalifiserte fagfolk etter våtromsnormen. Styret må informeres før arbeider igangsettes, og søknad om refusjon må vedlegges dokumentasjon på utgifter og utført arbeid. Styret kan kreve visuell inspeksjon av badet før søknaden innvilges. Andelseier som søker om slik refusjon kan først få behandlet sin søknad om refusjon når arbeidet er gjennomført og søker må være gyldig andelseier når arbeidene igangsettes og frem til et styrevedtak vedrørende refusjon foreligger. Det utbetales således ikke erstatning om andelseier har solgt sin andel og flyttet fra borettslaget før søknaden er ferdig behandlet.

## 6PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

### 6-1 Mislighold

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

### 6-2 Pålegg om salg

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

### 6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

**7-1 Felleskostnader**
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

**7-2 Borettslagets pantesikkerhet**
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 8STYRET OG DETS VEDTAK

**8-1 Styret**
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

(3) Vedtak om sammenslåing av andeler trenger ikke generalforsamlingens samtykke, men kan godkjennes av styret, jf. borettslagslovens § 3-5 (4).

**8-4 Representasjon og fullmakt**
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 9GENERALFORSAMLINGEN

**9-1 Myndighet**
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

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

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

**9-5 Møteledelse og protokoll**
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

**9-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

### 10-1 Inhabilitet

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

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

### 10-2 Taushetsplikt

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

### 10-3 Mindretallsvern

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

## 11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

### 11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

### 11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr. 39, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

**HUSORDENSREGLER FOR BADEBAKKEN BORETTSLAG**
(Sist endret på generalforsamling 27.05.2025)

## 1. INNLEDNING

Hver beboer plikter å påse at han, hans husstand eller andre som han er ansvarlig for, eller gir adgang til bygningene, holder ro og orden slik at det ikke voldes ulempe eller ubehag for andre beboere.

Som husordensregler gjelder også særskilte tekniske bestemmelser (f. eks. Bygningsforskriftene), bestemmelser som byggefirmaer eller leverandører måtte gi når det gjelder bruk av byg ningsmateriell innendørs, samt for ventilasjonssystemer, våtrom, vann, klosetter fellesantenneanlegg, tekniske installasjoner o.l.

## 2. RO OG ORDEN

Mellom kl. 23.00 - 07.00 skal det være nattero i boligene og på borettslagets område. I dette tidsrommet skal det ikke spilles på instrumenter, nyttes støyende høyttalere, vaskemaskin, tørketrommel eller forårsakes annen støy som sjenerer øvrige boliger.

a) Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller drives selskapelighet etter kl. 22.00, skal beboerne av tilstøtende boliger forespørres.

b) Utgangsdørene i blokkene/garasjeanlegget skal til enhver tid være låst.

c) NØDUTGANG - Maridalsvn. 236 (hus 5): Nødutgang (vindeltrapp) i hus 5 skal bare benyttes som rømningsvei i nødstilfeller.

d) Inngangspartiene er fellesareal som skal passe for alle beboere i ulike livsfaser. I tillegg skal inngangspartiet være slik at rengjøringen kan foregå på best mulig effektiv måte og slik at det er en sikker rømningsvei. Inngangspartiene skal derfor være mest mulig nøytrale og ryddige og sykler og annet utstyr skal ikke plasseres i inngangspartiet. Dog tillates en barnevogn pr. barn plassert i gangpartiet.

   Som generell regel gjelder at det til enhver tid på døgnet skal vises tilbørlig hensyn til andre beboere.

   I forbindelse med oppussing kan styret kreve at støyende arbeid som utføres utendørs stanses. Dette inkluderer, men er ikke avgrenset til, fliskutting og saging av materiale. Dette gjelder også arbeider på dagtid hverdager og helge- og helligdager.

   I forbindelse med oppussing skal alle materialer ryddes vekk så raskt som mulig. Materialer skal fraktes bort fra borettslagets eiendom og ikke kastes i felles søppelanlegg.

   Gjenstander hensatt på fellesarealer ute og inne inkludert fellesområdet i kjeller kan fjernes etter beskjed fra styret. Det kan ikke kreves erstatning for tap i forbindelse med opprydning av gjenstander på fellesarealer.

## 3. HUSDYRHOLD

Hunde- og kattehold eller hold av andre husdyr er betinget av:

a) Husdyr kan først anskaffes eller medtas etter at søknad om det er innvilget av styret. Dette gjelder også ved eventuell gjenanskaffelse av husdyr.

b) At dyret til enhver tid er under eierens kontroll og ikke tillates å løpe løs på borettslagets område.

c) At dyret ikke på noen måte er til sjenanse for andre.

d) At lufting av dyr skjer under kontroll slik at en unngår at dyreekspremenTer spres utover plener, veier, sandkasser, blomsterbed etc.

e) At forskriftene om båndtvang etterkommes.

f) Den som ikke overholder pkt. 3a), b), c), d) og e) vil få en skriftlig henvisning om reglene fra styret, og ved eventuell gjentagelse vil bortsetting/avliving av dyret bli krevet.

## 4. RENHOLD

a) Det er ikke tillatt å plassere "søppel" andre steder enn i containerne i søppelbodene. Husholdningsavfall legges i anviste beholdere, som lukkes etter bruk. Avfallet emballeres forsvarlig. Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for forskriftsmessig levering.

b) Hovedrengjøring av fellesrom/ -område skal foretas en gang årlig. Ansvarsområder vil bli fastlagt av styret i samråd med huskontakter/beboerne.

c) - Klestørking i trappeoppganger eller på andre fellesarealer i borettslaget er ikke tillatt.
- Banking av tepper o.l. fra balkonger er ikke tillatt.

d) Lufting av leilighetene. Det er ikke tillatt å lufte leilighetene mot trappeoppgangene. Utgangsdørene skal holdes lukket. Det henstilles til bruk av ventilasjonsanlegg/vinduer ved utlufting av boligen.

## 5. DUGNADER

Alle beboere har plikt til å delta på dugnader.

## 6. FELLESAREALET

Ballspill og andre støyende aktiviteter som er til sjenanse for andre beboere er forbudt på fellesarealet.

## 7. FELLESROMMET

Fellesrommet kan leies av beboere til sammenkomster og lignende. Fellesrommet er direkte nabo med flere leiligheter. Det er derfor viktig at det tas hensyn, slik at ikke beboere i disse leilighetene blir forstyrret. Brudd på disse reglene kan føre til at leietaker ikke får lov til å leie fellesrommet ved senere anledninger. Regler for utleie av fellesrommet er gitt i Vedlegg 1.

## 8. GARASJEANLEGG

a) Garasjeanlegget skal kun brukes til parkering av kjøretøy. Området er ikke beregnet for oppbevaring av beboernes eiendeler utover dette. Det er ikke tillatt å etablere oppbevaringsløsninger slik som fastmonterte hyller, skap, bygge boder eller lignende.

b) Alle plasser skal være oppmerket og kjøretøy skal parkeres innenfor oppmerket område, slik at det ikke hindrer ferdsel og/eller tilgang for andre brukere.

c) Etter avtale med styret er det lov å installere permanente anker i gulv og vegg for fastlåsing av mindre kjøretøyer som f.eks. motorsykler.

d) Følgende kjøretøyrelatert utstyr kan lagres på bakken på eget oppmerket område, under forutsetning av at det fjernes ved varsel om feiing av garasje og ellers ikke er til hinder for andre andelseiere:

1. Et sett hjul (dekk) – maksimalt 4 stykk
2. Takstativ (ikke takboks) og sykkelstativ for bruk på kjøretøy
3. Hundebur
4. Seter til kjøretøy (barneseter, uttakbare seter)

## 9. DIVERSE

a) **Markiser etc.**
Anskaffes markiser, blomsterkasser o.l. er leilighetens innehaver ansvarlig for at det monteres slik at det ikke oppstår fare for andre, eller sjenerer naboer. Ved anskaffelse av markiser skal disse være av type og farge som er fastsatt av beboerne i fellesskap. Pr. idag er det følgende vedtak som gjelder:
Eventuelle utvendige persienner skal være lyse aluminiumsfargede, og skal for øvrig godkjennes i henhold til styrets retningslinjer.

b) Oppsetting av stenger for flagg eller vimpler skal forelegges styret.

c) Trinnlydgjennomgang i blokkene. På grunn av problemer vedrørende trinnlydgjennomgang (støy) i blokkene gjøres beboerne herved oppmerksom på dette, og vi ber om at det blir vist aktsomhet ovenfor disse "faktiske" tekniske forhold i borettslagets bygningsmasse.

d) Andelseiere kan, etter godkjenning fra styret, montere jordede stikkontakter på yttervegg over balkong/terrasse/svalgang. Disse skal ikke vesentlig endre fasadens utseende eller på noen måte være skjemmende/forstyrrende. Før eventuelle installasjoner, som f.eks. terrassevarmer, må beboer søke styret og få godkjenning av løsning. Eventuelle installasjoner må foretas av autorisert elektriker. Samsvarserklæring, risikovurdering og sluttkontroll skal leveres styret ved ferdigstillelse. Godkjenning av stikkontakter på yttervegg, samt godkjenning av evt. installasjoner, må være på plass før de kan tas i bruk.

## 10. HUSLEIELOVEN

Husleieloven er lagt til grunn for disse husordensregler. Oppstår tvils- eller tolkningsspørsmål vedrørende disse regler, eller om andre forhold, skal husleielovens bestemmelser og husleiekontrakten legges til grunn. Ethvert fremleieforhold av leilighet eller garasje, skal godkjennes av styret i borettslaget i h.h.t. husleieloven og lov om borettslag. Kontraktsformular kan fås ved henvendelse til styret.

## 11. ENDRINGER, RETTELSER OG TILLEGG

Beboere som måtte ønske tillegg, rettelser eller endringer til disse regler bes meddele dette til styret i god tid før generalforsamling.

## 12. MELDINGER, KLAGER OG HENVENDELSER

Meldinger fra borettslagets styre eller USBL til andelseierne ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme måte som husordensreglenes bestemmelser og inngår dermed som en del av leiekontrakten. Klager eller henvendelser til styret i forbindelse med husordensreglene skal skje skriftlig.

I det beboerne ønskes lykke til med sitt hjem i Badebakken Borettslag, gjøres dette i forvissning om at den enkelte husstand vil medvirke til et godt naboforhold og bomiljø.

## 13. GRILLING

Grilling på balkonger, plattinger og svalgang er kun tillatt ved bruk av gass- eller elektrisk grill.

## 14. KJELLERAREALER OG BODER

a) Det skal ikke være installert elektriske stikk i kjellerboder pga. brannfare.
b) Elektriske apparater koblet til felles stikk i kjeller skal ikke forlates uten tilsyn.
c) Lagring av kjemikalier og brennbare materialer skal følge forskrifter fra DSB.no
d) Lagring av eksplosiver i kjellerarealer er forbud.

## 15. BEBOERS ANSVAR VED UAKTSOMHET

Skader på boligmassen som skyldes andelseiers uaktsomhet og eller brudd på husordensregler og vedtekter vil medføre at andelseier må dekke utgifter borettslaget har i forbindelse med skaden. Dette vil typisk innebære at andelseier må betale egenandelen som er utløst i forsikringssaken. Se også vedtekt 5-1 (7) om vedlikeholdsansvar.

## 16. RØYKING I FELLESAREALER

Beboere skal utvise aktsomhet for andre beboere ved røyking i fellesarealer utendørs. Røyking på svalganger og i fellesarealer innendørs i borettslaget, som f.eks. garasje, fellesrom og oppganger, er ikke tillatt. Røyking på svalganger vil kunne medføre vesentlig ulempe for beboere ved at røyk siver inn på soveromsvinduer. Andelseiere som ønsker å røyke utendørs må sørge for at røykingen ikke er til vesentlig ulempe for andre beboere.

**REGLER FOR UTLEIE AV FELLESROM**

1. **Ro og orden**: Fellesrommet er direkte nabo med flere leiligheter. Det er derfor viktig at det tas hensyn, slik at ikke beboere i disse leilighetene blir forstyrret. Leietaker har ansvar for at reglene overholdes. Leietaker skal ha kontroll på hvem som slippes inn i fellesrommet. Det skal ikke oppholde seg personer i oppgangene i forbindelse med tilstelninger i fellesrommet.
2. **Temperatur**: Leietaker må selv sette på varmen i rommet. Dette gjøres med tidsbryteren på veggen ved gangen. I hjørnet ved vinduene er det en kraftig vifteovn som raskt varmer opp lokalet. Denne er også styrt av tidsbryter. Ventilasjonsanlegget skal kun benyttes på laveste hastighet. Leietaker må påse at ventiler over vinduene er åpne.
3. **Musikk og støy**: Det er ikke anledning til å spille musikk etter kl. *20.00*, og lydnivået bør holdes rolig etter dette tidspunkt.
4. **Stengetid**: Lokalet skal være stengt, og tømt for folk for kl. *23.00*. Det er ikke tillatt å overnatte i lokalet.
5. **Møbler**: Leietaker må ta godt vare på møblene. Bord skal løftes og ikke skyves over gulvet, da vil bordbeina gå i stykker.
6. **Kjøkkenutstyr**: Leietaker kan benytte utstyret på kjøkkenet, men er da ansvarlig for å vaske det i oppvaskmaskinen, og rydde det på plass i skapene.
7. **Rengjøring**: Fellesrommet, med tilhørende toaletter, gang og kjøkken skal rengjøres grundig etter bruk, selv om ikke alle rom har blitt benyttet. Det finnes støvsuger, svaber og bøtter i skap i gangen ved fellesrommet. Vaskeklut, gulvklut og håndkle til toalettet må leietaker ta med selv. Signér sjekklisten etter rengjøring og levér skjema tilbake til utleieansvarlig. Husk å tømme kjøleskapet og stekeovnen. Dersom leietaker finner at rommet ikke er i forventet stand ved overtakelse, må dette meldes fra til utleieansvarlig umiddelbart.
8. **Skader**: Leietaker er ansvarlig for eventuelle skader på inventar eller fast utstyr. Meld ifra til utleieansvarlig om skader har oppstått.

*NB: Brudd på disse ordensreglene kan føre til at leietaker ikke får lov til å leie fellesrommet ved senere anledninger*

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Badebakken Borettslag | | **Vår ref.:** | 901/30 | **Fødselsdato eier:** | 18.05.1993 |
| Maridalsveien 236 | | **Type:** | Borettslag tilknyttet | **Fødselsdato medeier:** | 25.02.1996 |
| 0467 OSLO | | **Eiere:** | Annike S. Havnes, Christoffer Gård | | |
| **Organisasjonsnr:** | 943 792 755 | **Andelsnr:** | 30 | | |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **7 364**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Avdrag felleslån | 1 194 |
| | Renter felleslån 2 | 186 |
| | Felleskostnader | 5 658 |
| | Renter felleslån | 111 |
| | Avdrag felleslån 2 | 56 |
| Tilleggsytelser: | Internett | 159 |

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

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

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån) | 88 606 | Gjeld siste årsoppg.: | 99 650 |
| Klient ajourf. lån: | 6 544 485,26 | Klient gj. s. årsoppg.: | 7 360 179 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 93727004473, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.11.2026: 2.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 13

Saldo per 05.11.2026: 3 577 264

Andel av saldo: 48 433

Første termin: 30.03.2020Første avdrag: 20.03.2020 ( siste termin 30.12.2029 )

Lånenummer: 16367731854, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.11.2026: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 108

Saldo per 05.11.2026: 2 967 221

Andel av saldo: 40 173

Første termin/første avdrag: 30.12.2023 ( siste termin 30.09.2053 )

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Jim Thorsen |
| Adresse: | Maridalsveien 236 |
| Postnr/-sted: | 0467 OSLO |
| Telefon: | Mob.: 45473547 |
| E-post: | styret@badebakken.no |
| Webside: | www.badebakken.no |

## 5: Restanse felleskostnader pr. 05.11.2026

**Utestående saldo:** **0**

Felleskostnader: 0

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Badebakken Borettslag | **Vår ref.:** | 901/30 | **Fødselsdato eier:** | 18.05.1993 |
| Maridalsveien 236 | **Type:** | Borettslag tilknyttet | **Fødselsdato medeier:** | 25.02.1996 |
| 0467 OSLO | **Eiere:** | Annike S. Havnes, Christoffer Gård | | |

**Organisasjonsnr:** 943 792 755

## 5: Restanse felleskostnader pr. 05.11.2026

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

## 6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 99 650 | Andre inntekter: | 1 356 |
| Annen formue: | 22 324 | Utgifter: | 4 251 | | |

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

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | 541 000 |
| Andelsnr: | 30 | Partialobligasjonsnr: | 30 |

## 8: Bygning/eiendom

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeår: | 1988 | | |
| Gårds/bruksnr: | 222/142 | | |
| Bygningstype: | LB | | |
| Feste/eiet tomt: | Eiet | Tomteareal: | 5104.3 |

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | Gjensidige | Polisenr: | 93961724 |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Første innflytting: | 19.10.1988 | SSBnr: | H0202 |
| Etasje: | 2 | Oppvarmingstype: | Strøm | | |
| Heis: | Nei | | | | |
| Parkeringstype: | Følger ikke bolig () | | | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | 3 | | |
| Husdyrhold: | Ja | Oppr. antall rom: | 3 | | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Kategori 10 | | |
| Ansiennitetsregler: | 1 - Andelseier i borettslaget | | | | |
| | 2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, | | | | |
| | 2 - Medlem i Usbl | | | | |

Fasiliteter:

Andre spesielle opplysninger: Enkelte boliger har balkonglån som betjenes som et tillegg til felleskostnadene pr mnd.

Parkering: Garasje følger ikke samtlige leiligheter. Følgende leiligheter kan selges med garasje (opprinnelig garasjeinnskudd): 1, 5, 6, 7, 10, 11, 15, 16, 22, 24, 27, 29, 34, 37, 38, 39, 42, 46, 53, 54, 59, 60, 62, 63, 65, 66, 69, 72, 75, 77, 78, 83, 84. Usbl tar forbehold om byttinger/salg som evt har blitt gjort av eiere/borettslaget. Borettslaget leier ut noen få plasser til motorsykler/sykler.

Boligselskapet mottar eiendomsskatteseddel fra Eiendomsskattekontoret og blir fakturert eiendomsskatt sammen med de kommunale avgiftene til Oslo kommune. Andelene som faller inn under kriteriene for eiendomsskatt blir viderefakturert av Usbl medio mai og medio oktober. Har det vært eierskifte i perioden må fordelingen av eiendomsskatten avtales mellom ny og gammel eier, men nåværende eier er ansvarlig for betaling av fakturaen til boligselskapet. Eventuelle spørsmål eller klage på eiendomsskatten rettes til Oslo kommune, via styret i boligselskapet

Vaktmester: Vaktmester Andersen AS.

Leiligheter med samme areal kan ha ulikt nivå på felleskostnadene. Dette kan skyldes overføring av garasjeplass. Borettslaget v/styret har etter søknad godkjent enkelte tilfeller av overdragelse mellom leiligheter. Ettersom både felleskostnader og fellesgjeld også hensyntar garasjene blir det unøyaktigheter når f.eks. en leilighet med lite areal overtar garasjeplassen til en leilighet med stort areal. Prinsippet er at den som selger garasjen skal ha samme fellesgjeld og felleskostnader som en tilsvarende leilighet uten garasje.

Borettslaget har ikke felles abonnement på TV eller bredbånd. Til andelen følger det med en TV-boks som kan benyttes til RiksTV. Eget individuelt TV-abonnement kan bestilles av andelseier.
Borettslaget har fiber installert til hver andel. Et eget individuelt bredbåndsabonnement fra HomeNet kan bestilles av andelseier. Kostnader for TV-abonnement eller bredbånd må andelseiere selv stå for.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

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

# Boligopplysninger:



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Badebakken Borettslag | **Vår ref.:** | 901/30 | **Fødselsdato eier:** | 18.05.1993 |
| Maridalsveien 236 | **Type:** | Borettslag tilknyttet | **Fødselsdato medeier:** | 25.02.1996 |
| 0467 OSLO | **Eiere:** | Annike S. Havnes, Christoffer Gård | | |

**Organisasjonsnr:** 943 792 755

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

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

# 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**

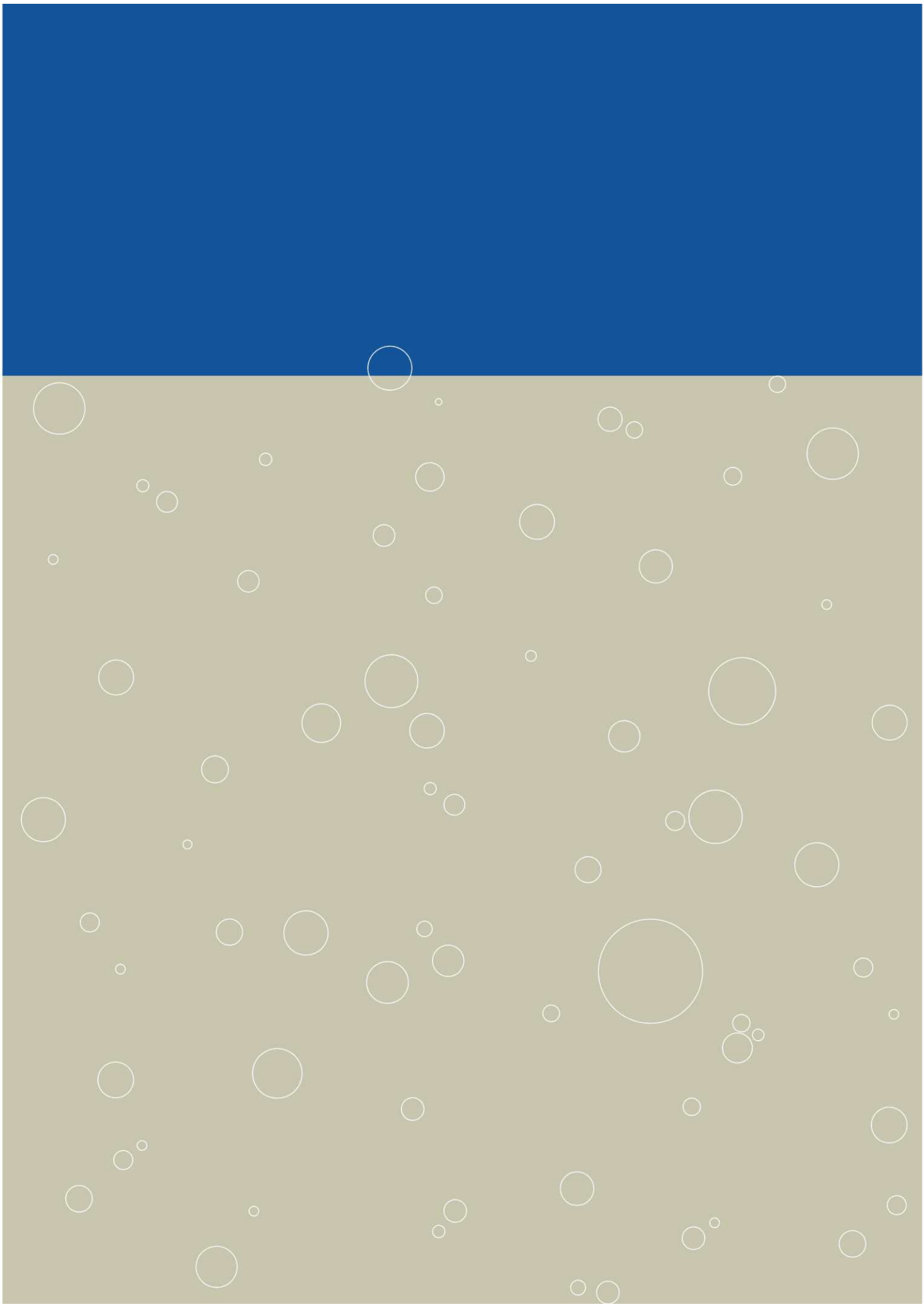
# Kommunedelplan for torg og møteplasser







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 solinnfall på plassen eller øking av vind bør unngås. Terrengbearbeiding bør ta hensyn til eksisterende gate- og byromsstruktur. Konsekvenser av plan/tiltak bør beskrives og vurderes for hele plassen, både for plassens rolle som torg/møteplass for offentligheten, og funksjonelt og arkitektonisk. Tiltak for å opprettholde og styrke plassens funksjon som møteplass beskrives og vurderes.*

***R5.1e Samarbeid og medvirkning***

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

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

**§ 5.2 Torg/plass**

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

***R5.2 Retningslinjer for tiltak***

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

**§ 5.3 Annen overordnet møteplass**

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

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

***R5.3 Retningslinjer for tiltak***

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

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

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

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

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

## § 6 Lokale torg og møteplasser

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

## § 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

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

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

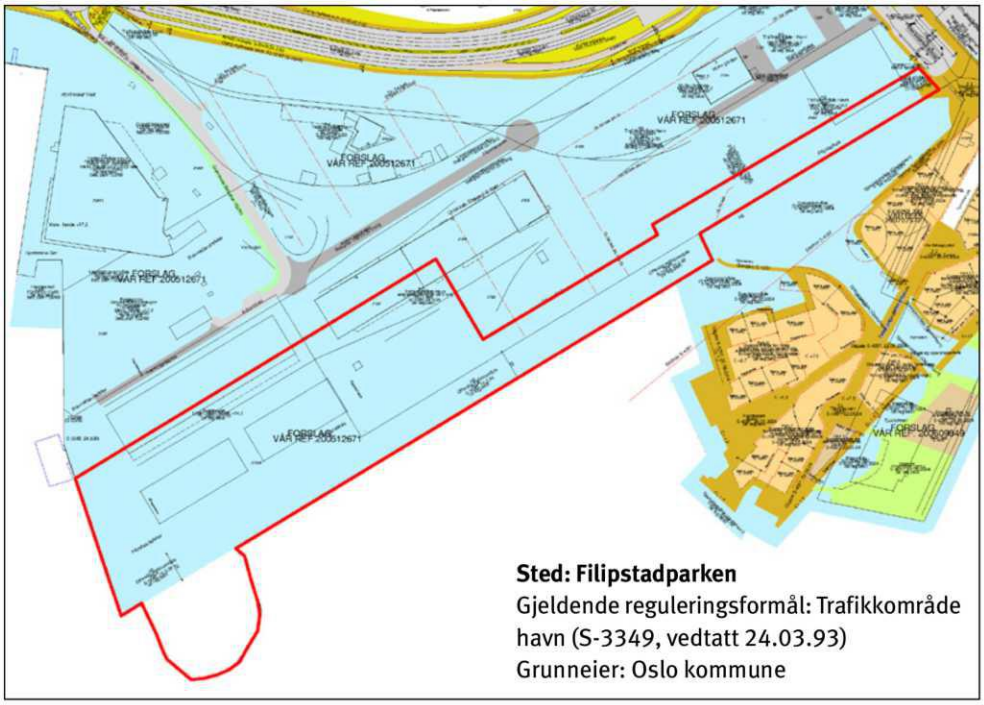
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

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

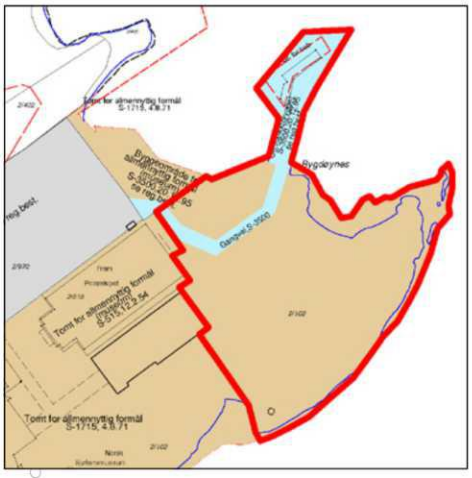
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet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

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

## Bydel Frogner

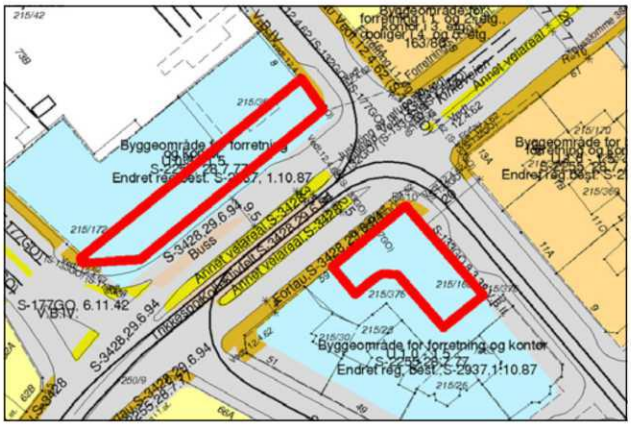


**Sted: Filipstadparken**
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



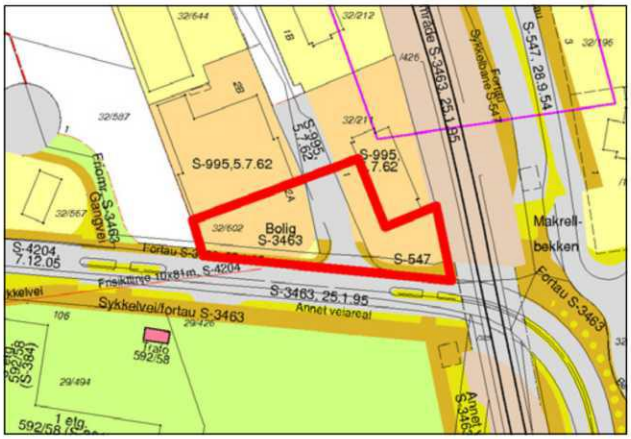
**Sted: Bygdøynes**
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

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




## Bydel Vestre Aker

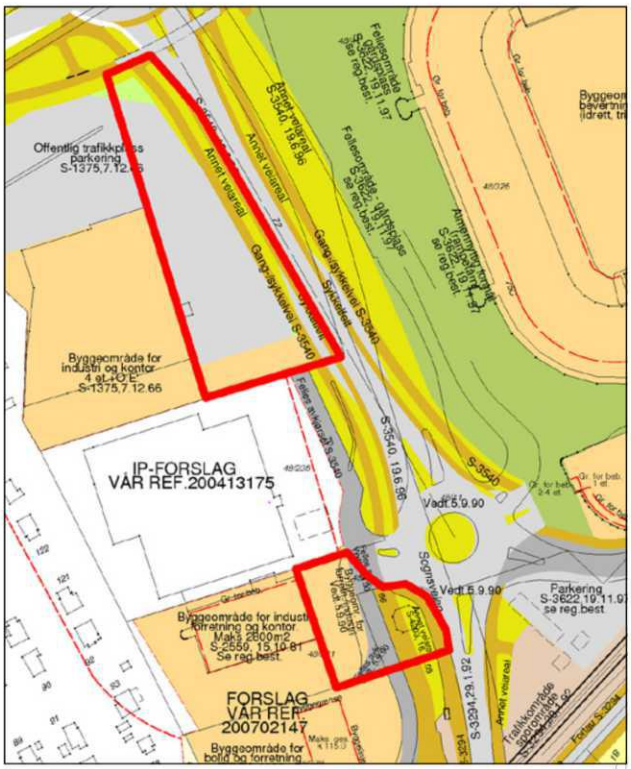
**Sted: Makrellbekken**
**(Øvre Smestad vei 1 og 2A)**
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

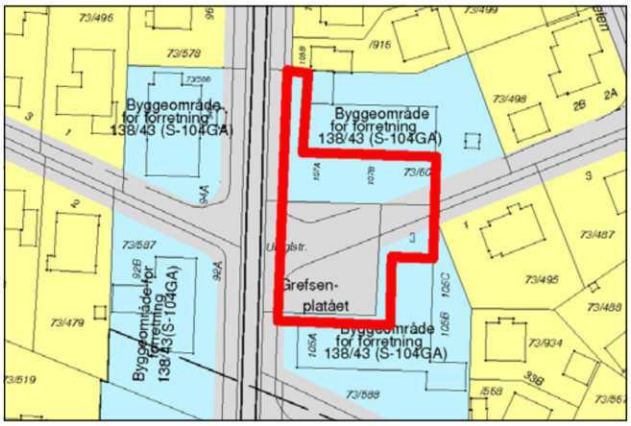



## Bydel Nordre Aker

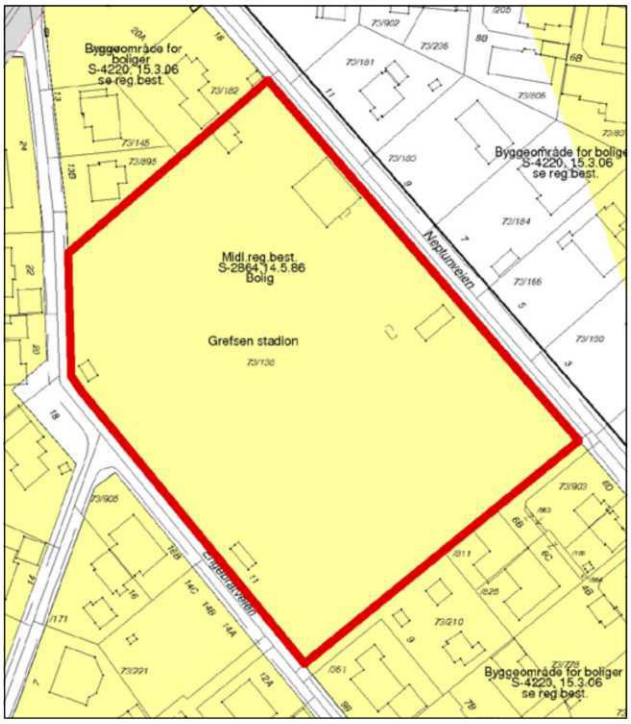
**Sted: Sognsveien 66**
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

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



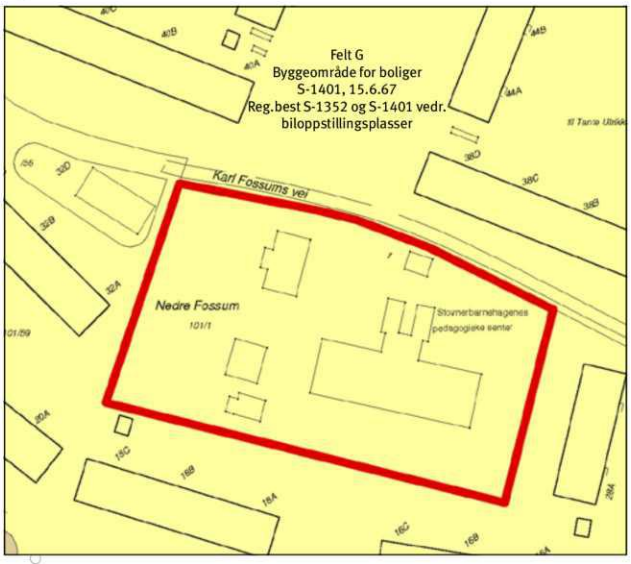



**Sted: Grefsenplatået**
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private




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

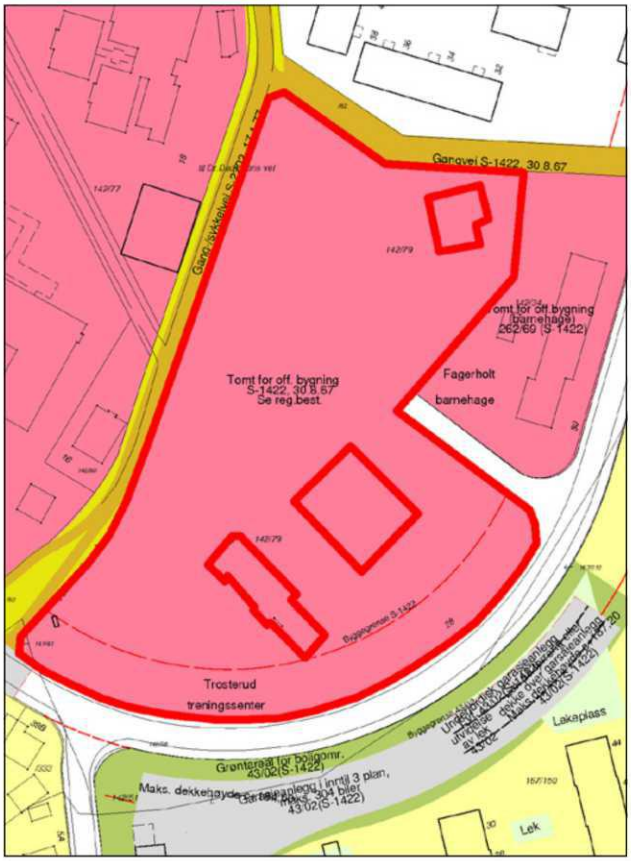
## Bydel Stovner



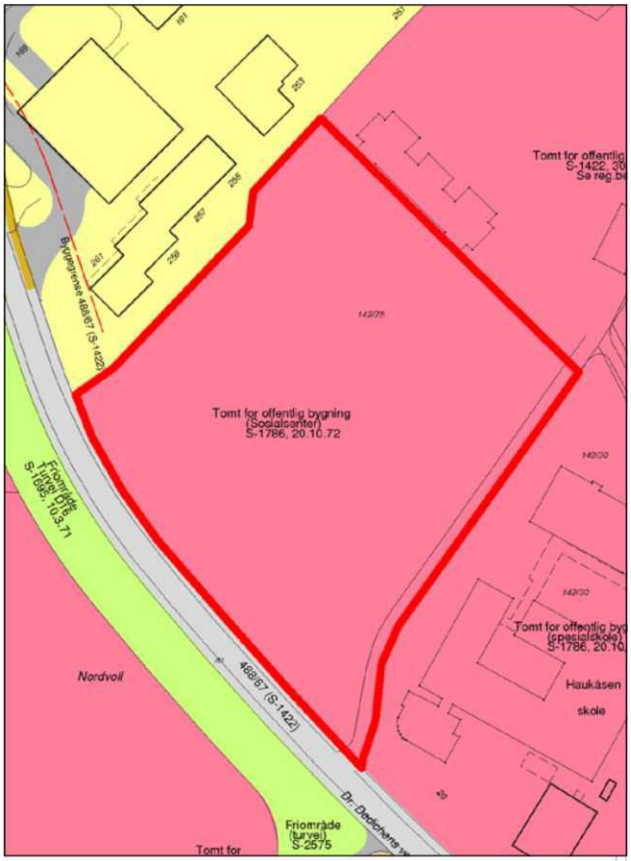

**Sted: Nedre Fossum gård**
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

## Bydel Alna

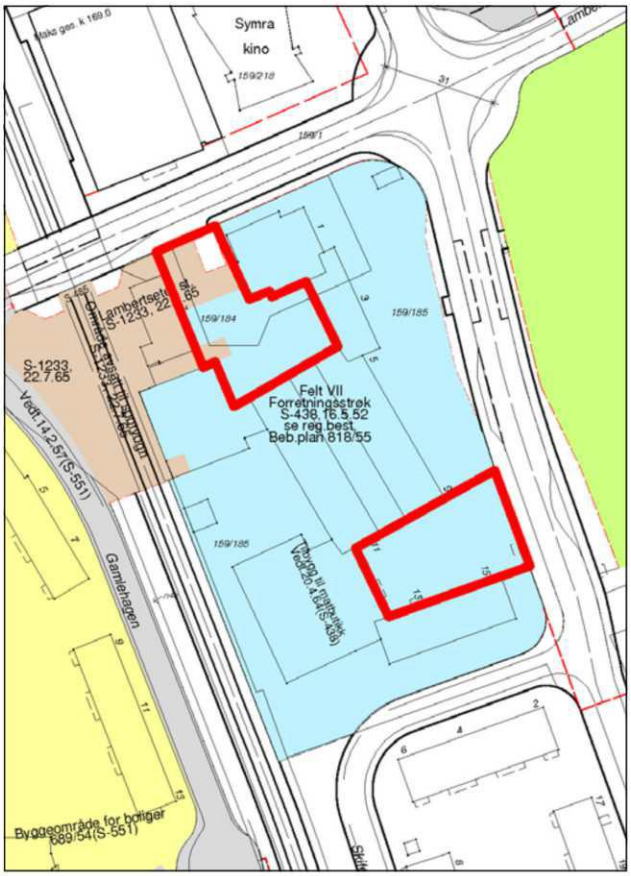
**Sted: Trosterudvillaen**
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune




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

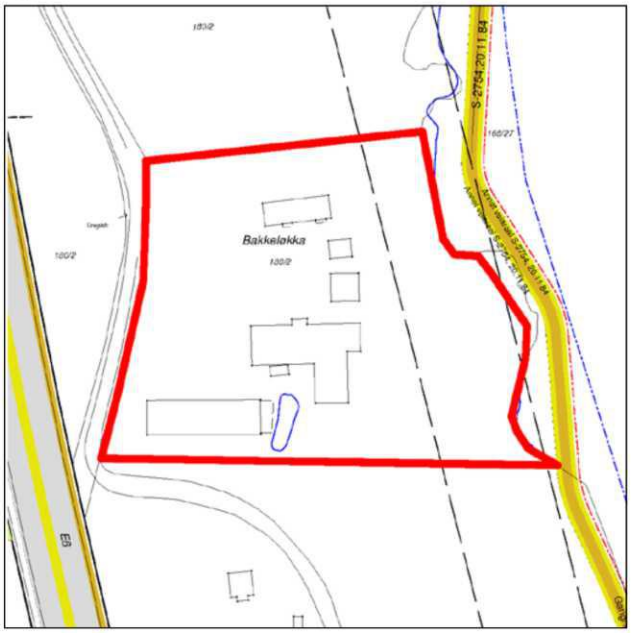


## Bydel Nordstrand




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

## Bydel Søndre Nordstrand




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

# 5. Planbeskrivelse

## Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

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

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

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

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

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

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

## Planens innhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

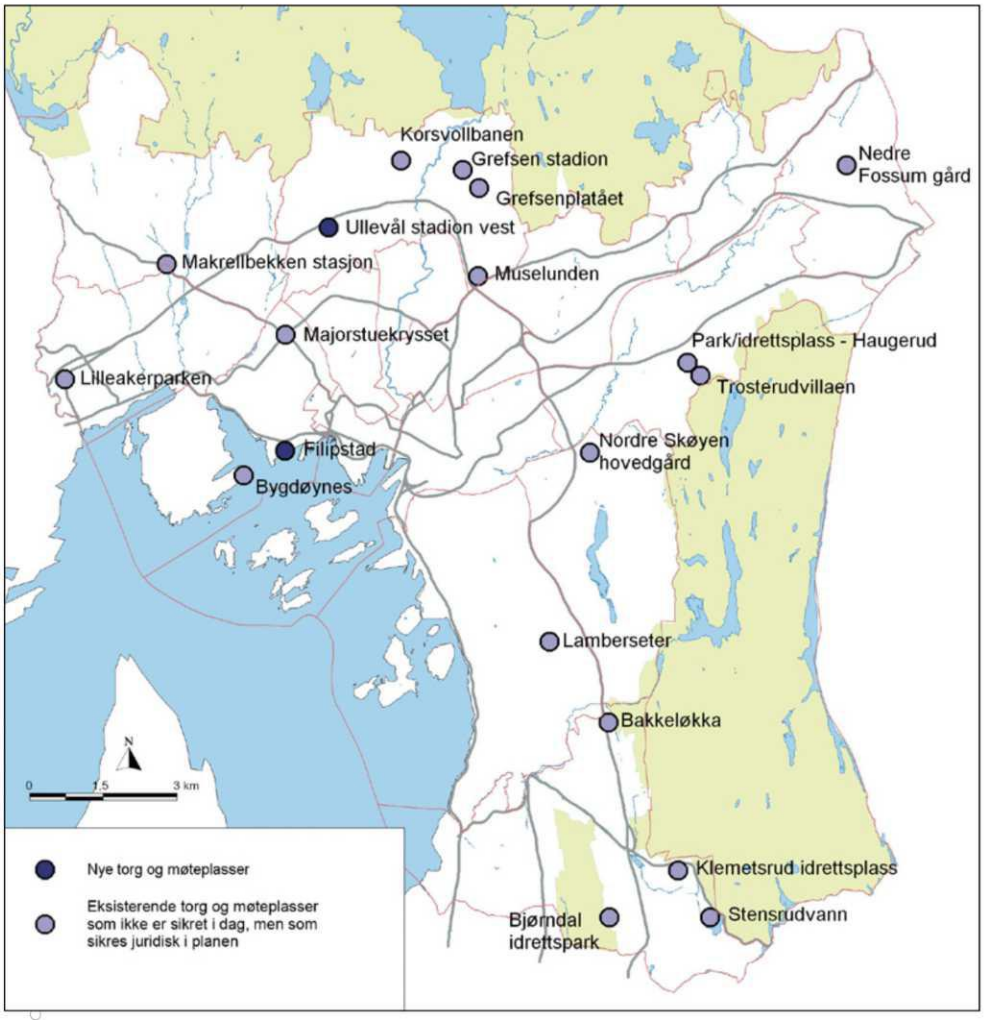
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

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

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

**Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling**

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




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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Eksempler på typer torg og møteplasser

## TORG/PLASS



*Sæter*



*Furuset senter*



*Damplassen, Ullevål*

## ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



*Årvolldammen*



*Nordre Lindeberg gård*



*Haraløkka, Bøler*

# Eksempler på typer torg og møteplasser

**GATE**




*Bogstadveien*



*Markveien, Grünerløkka*



*"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate*

**FORBINDELSE**



*Turvei D2, Ensjø*





*Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)*



*Turvei langs Alna på Ammerud*

# Eksempler på typer torg og møteplasser

**LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene**



*Badedammen, Grorud*



*Valkyrie plass, Majorstuen*



*Skolegård, Bjølsen skole*

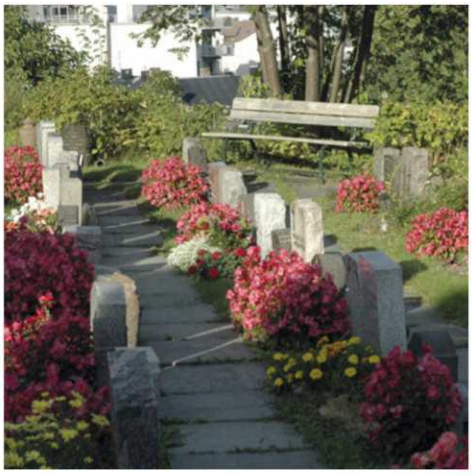
**LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene**



*Sørli plass, Enerhaugen*



*Eldrepark, Manglerud*



*Kirkegård, Gamle Aker kirke*

# 6. Utfordringer

## 6.1 Byens møteplasser

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



**DEFINISJON**

**Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle**

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

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

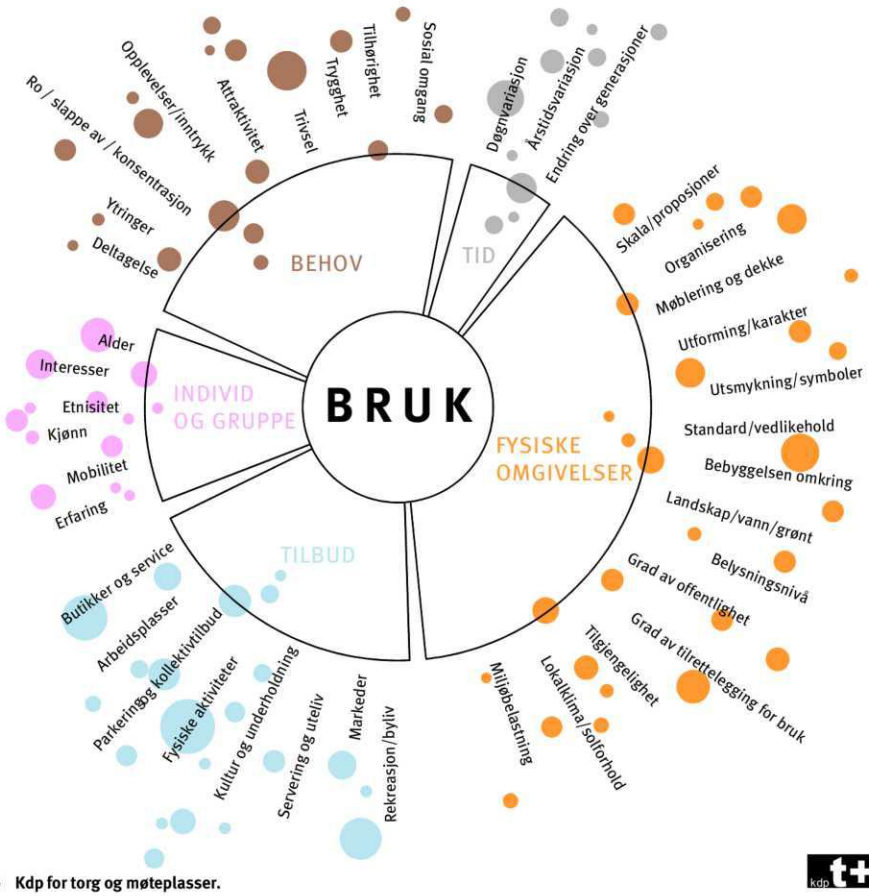
**BYENS UTEROM**

**Arenaer for ulike møter**

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

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

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




*Faktorer som påvirker bruken av uterommene.*

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

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







**Møtet med det ukjente**

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

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

**Ulikhet – en del av byens vesen**

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

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

**Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv**

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






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

## NABOLAGETS MØTEPLASSER

### Nabolagets møteplasser prioritert i planen

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

*Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.*





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



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

### Barn, unge og eldre i fokus

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

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

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

### Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

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

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

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

### Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

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



## 6.2 Sosiale utfordringer

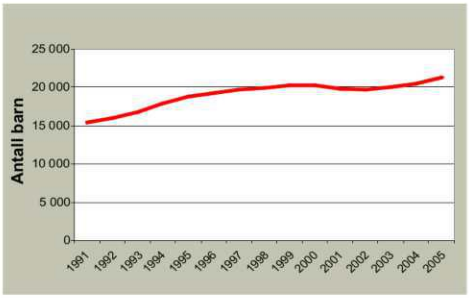
**BY- OG BYLIV I ENDRING**

**Byrekreasjon og hverdagsliv**

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

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

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




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

**Nye behov**

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

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

### PLANSTRATEGI

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

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

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



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



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

*Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.*



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



**IDENTITET OG TILHØRIGHET**

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

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

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



*Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.*

## PLANSTRATEGI

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

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

**DEN FLERKULTURELLE BYEN**

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



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

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

Rapporten viser blant annet at:

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



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

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



*Parsellhager er viktige møteplasser.*

## PLANSTRATEGI

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

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

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

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

**BARN OG UNGE**

**Konkurranse mellom ulike formål**

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

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

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

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen sikrer i stor grad regulerte og uregulerte friarealer fra å bli gjenbygd. Arealmangel legger press på bruken av friområdene og ønsket om å benytte disse til utbygging for offentlige formål. Tilliggende boligbebyggelse, skoler og barnehager vil kunne ha behov for tilgang til disse utearealene. Det er nødvendig å unngå at to viktige samfunnsnyttige tilbud, som eksempelvis barnehager og friområder utvikles på bekostning av hverandre. For å unngå dette må "grå" arealer eller transformasjonsområder sikres til disse formålene.

Planen viser skolenes utearealer som lokale møteplasser. For indre by er et særskilt fokus på utearealer ved skoler og barnehager nødvendig.

Tilrettelegging for barn og unge har i stor grad handlet om lekearealer med ulike skjermingstiltak, som gjerder, trafikksikkerhetstiltak og annen skjerming mot støy og forurensning. Men oppvekst i by krever at nabolag og by gradvis "tas i besittelse" og inngår som del av barn og unges arena for selvstendighet (jf. Maria Nordström "Barn i stan?", Stadsmiljørådets skrift). Ved at barn og unge trekkes inn i alle deler av bylivet, bidrar dette til flerbruk av byrom . Tilrettelegging for lek bør også inkludere voksne, som gjerne er tilstede der barn og unge er. Døgn-, uke- og årstidsvariasjon gir muligheter for å ta i bruk arealer som til andre tider kan være utilgjengelige, som parkeringsplasser ved kjøpesentre. Attraktive steder med tilrettelegging bør fungere som noder i bystrukturen, gjerne ved krysningspunkter eller med annen variert aktivitet (jf. Dag Yttri, Helsevernetaten).

**Barn og unge lite synlige i byplanleggingen**

Generelt har barn og unge begrensede muligheter til å fremme og få gjennomslag for sine synspunkter i byutviklingen. I bydelene er det opprettet egne ungdomsråd som fungerer som høringsinstans, blant annet i forbindelse med behandling av plan- og byggesaker. Gruppen har få ressurser og opplever å bli tatt hensyn til i begrenset grad. Som ledd i å kartlegge barn og unges behov, har Norsk Form startet prosjektet "Barnetråkk".





## PLANSTRATEGI

Planen sikres planmessig steder av betydning for barn og unge. Bestemmelsene fastlegger kvalitetskrav som skal sikre barns og unges behov.

Ved tilrettelegging av møteplasser skal det særskilt tas hensyn til barn og unges muligheter for fri utfoldelse, lek og aktivitet gjennom prioritering av størrelse på arealer, lokalisering, egnethet og utforming. Lokale barnetråkkregistreringer vil kunne kartlegge hvor barn og unge ferdes, samt si noe om bruk, interesser og behov. Løsninger som fremmer muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne skal prioriteres.

Gode eksempler vises i verktøykassen, blant annet på temporær bruk som ledd i å forankre og utteste ny bruk.

## ELDRE

### Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

Eldre er i økende grad en aktiv, mobil og ressurssterk gruppe, men store forskjeller eldre imellom gir varierte behov. Ulike interesser, store forskjeller i økonomi, helse og tilgang på bil og andre transportmidler, gir svært ulik bruk og tilknytning til nærmiljøet. For mange eldre er trygge uterom, butikker og andre service- og kulturtilbud i nærmiljøet avgjørende for dagligliv og sosialt nettverk. Møteplasser i nabolaget vil for mange legge grunnlaget for ulike fellesskap. De mange lokale møteplassene er her svært viktige.

Gater og andre steder med ferdsel og aktivitet kan være gode steder å komme i kontakt med andre. Uformelle møter skjer gjerne i overgangssonen mellom ute og inne, der andre tilbud finnes, kjøpesentre, kaféer, forsamlingslokaler, bibliotek, eldresenter o.l. Dette er steder det i større grad bør legges tilrette for opphold og sittemuligheter.

Eldresentrene vil for mange danne grunnlaget for daglig livskvalitet, gjennom sosial omgang og aktiviteter. Offentlig tilgjengelige uterom knyttet til lokalsentre og eldresentre, vil gi eldre opplevelser, stedstilhørighet og følelse av trygghet. For mange eldre som har nedsatt funksjonsevne, er det viktig å kunne kontrollere/mestre mindre "byer" i byen.

Andre viktige møteplasser for eldre er turstier og utsiktspunkter, parker, gravplasser og andre grøntområder, samt områder tilrettelagt for aktiviteter som eksempelvis kulespillet petanque o.l.

### Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

Ved å tilrettelegge for økt tilgjengelighet, opphold og rikelig med sittemuligheter ved uterom i nærmiljøet, økes mobiliteten og aksjonsradiusen til fots. Dette gir fysiske og psykiske helsemessige gevinster og øker livskvaliteten for den enkelte. Enkle fysiske tiltak som å redusere høye kanter, ujevnheter og andre hindre , samt etablere fysiske ledelinjer og orienteringspunkter, fremmer tilgjengeligheten.

### Å iaktta og være deltagende

Eldre har, som andre aldersgrupper, et variert behov. Møteplasser som favner en større bredde i befolkningen, uavhengig av alder, kjønn, kultur og etnisitet, må by på sammensatte tilbud. Ved utformingen av møteplasser er det behov for større fokus på variasjon av rolige og aktive soner, der både å iaktta og være deltagende er ivaretatt innen samme møtested, en kvalitet som trolig eldre vil sette spesielt pris på.

### Trygghetsfølelsen er viktig

Et viktig trygghetsfremmende tiltak er belysning. Både belysningsnivå, hvilke områder som belyses og hvordan lyset rettes, blant annet ved å kunne se ansiktene til andre, påvirker opplevelsen av uterommet ved å gi større oversikt og kontroll over omgivelsene. Lokalisering av møteplasser i forhold til ulike funksjoner, kollektivtransport og folkestrømmer påvirker også følelsen av trygghet.

*De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.*




### PLANSTRATEGI

De mange lokale møteplassene i nabolaget er særskilt viktige for eldre. Planen fastlegger en struktur av varierte møteplasser, både lokale og overordnede, som legger til rette for allsidig bruk.

Ulike tiltak rettet mot tilgjengelighet og trygghet øker mobiliteten, både ved å redusere hindre og gi bedre oversikt.

Godt tilbud på allment tilgjengelige sittemuligheter er svært viktig. Dette er fanget opp i planens bestemmelser. En egen benkestrategi vil kunne være en oppfølgingsoppgave.

*Klart lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom.*

## OFFENTLIG/PRIVAT

**Ønske om høy utnyttelse og overvåking**

Planen omhandler uterom som skal være offentlig tilgjengelige. Overvåking og kontroll av uterom kan medføre begrenset handlingsrom for enkelte grupper. Eksempelvis anses skating, gatesalg og annen markedsføring som uønsket i mer halvprivatiserte byområder. Dette er uterom som fremstår som offentlig tilgjengelige, men som begrenser sin offentlighet gjennom bruk av vektere og videoovervåking.

**Fare for gjenbygging av offentlige uterom**

I eksisterende byområder er det tidvis press på å bygge over allment tilgjengelige torg. Ulike former for gjenbygging vil begrense offentlighetens tilgang. Bruk vil forflytte seg og til dels foregå innendørs i en kontrollert halvoffentlig situasjon. Sentrenes åpningstider styrer når møtestedene er i bruk og man møtes på det kommersielles vilkår.

Utforming av uterom kan bidra i både privatiserende og inkluderende retning. Klare lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom. Tilsvarende kan utflytende grenser begrense bruk.

Adkomster til ulike virksomheter gir sirkulasjon i uterom og kan gi en mer offentlig karakter. Motsatt kan boligadkomster og innsyn til boliger virke privatiserende. Ved å legge til rette for ulike brukere og variert aktivitet, reduseres møteplassens privatiserende karakter. Størrelse kan være en faktor i opplevelsen av en møteplass som offentlig tilgjengelig.



### 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.

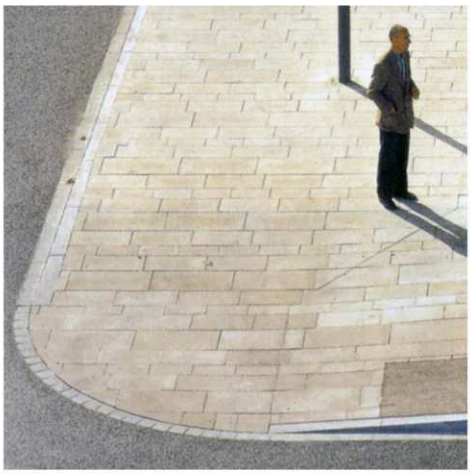
## UNIVERSELL UTFORMING

**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.*

*Hvorvidt skillet mellom allment tilgjengelige og private arealer er visuelt definerte eller uklare, påvirker oppfattelsen og bruken av byrommene.*

### 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).*

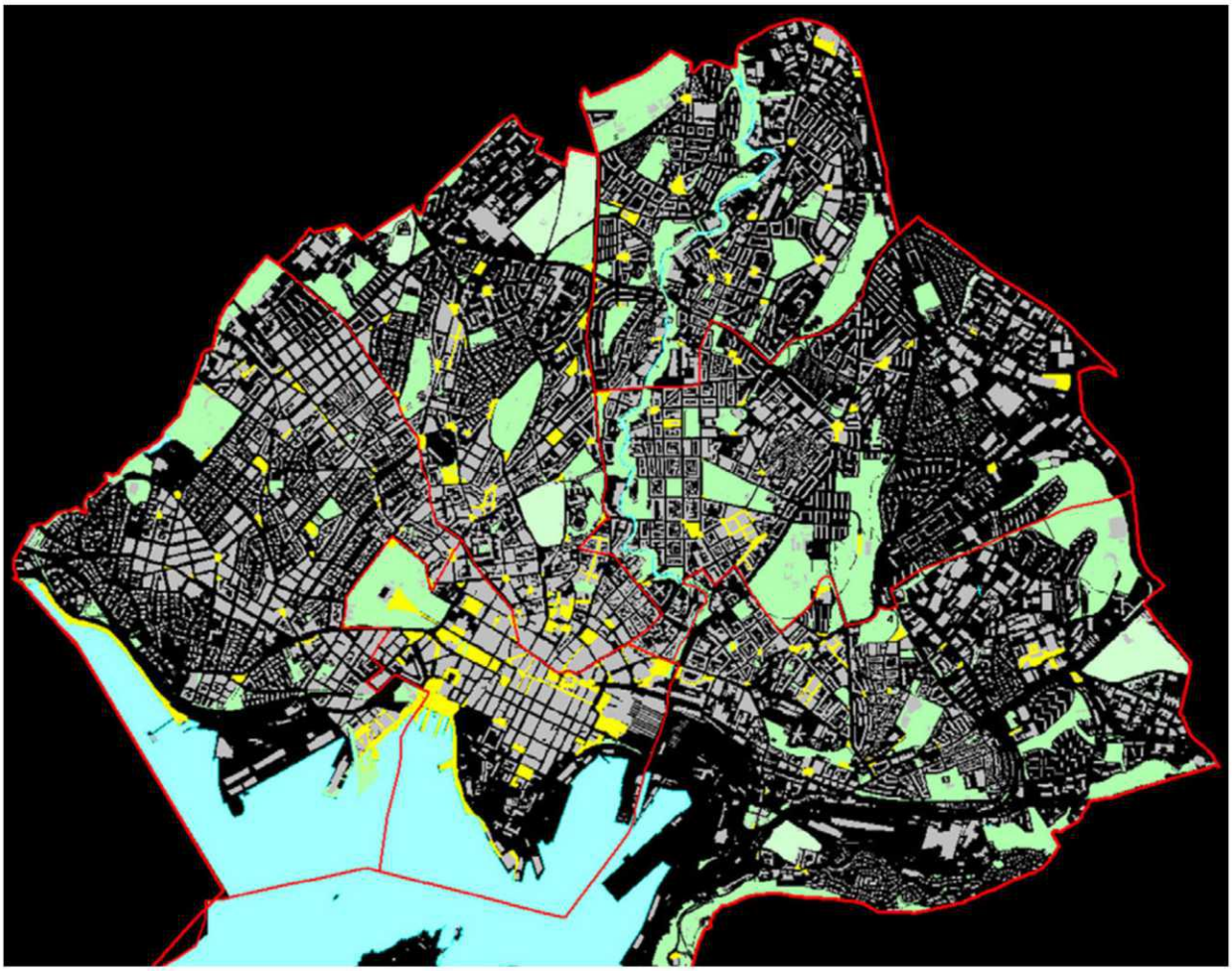
## 6.3 Fysiske utfordringer

**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.

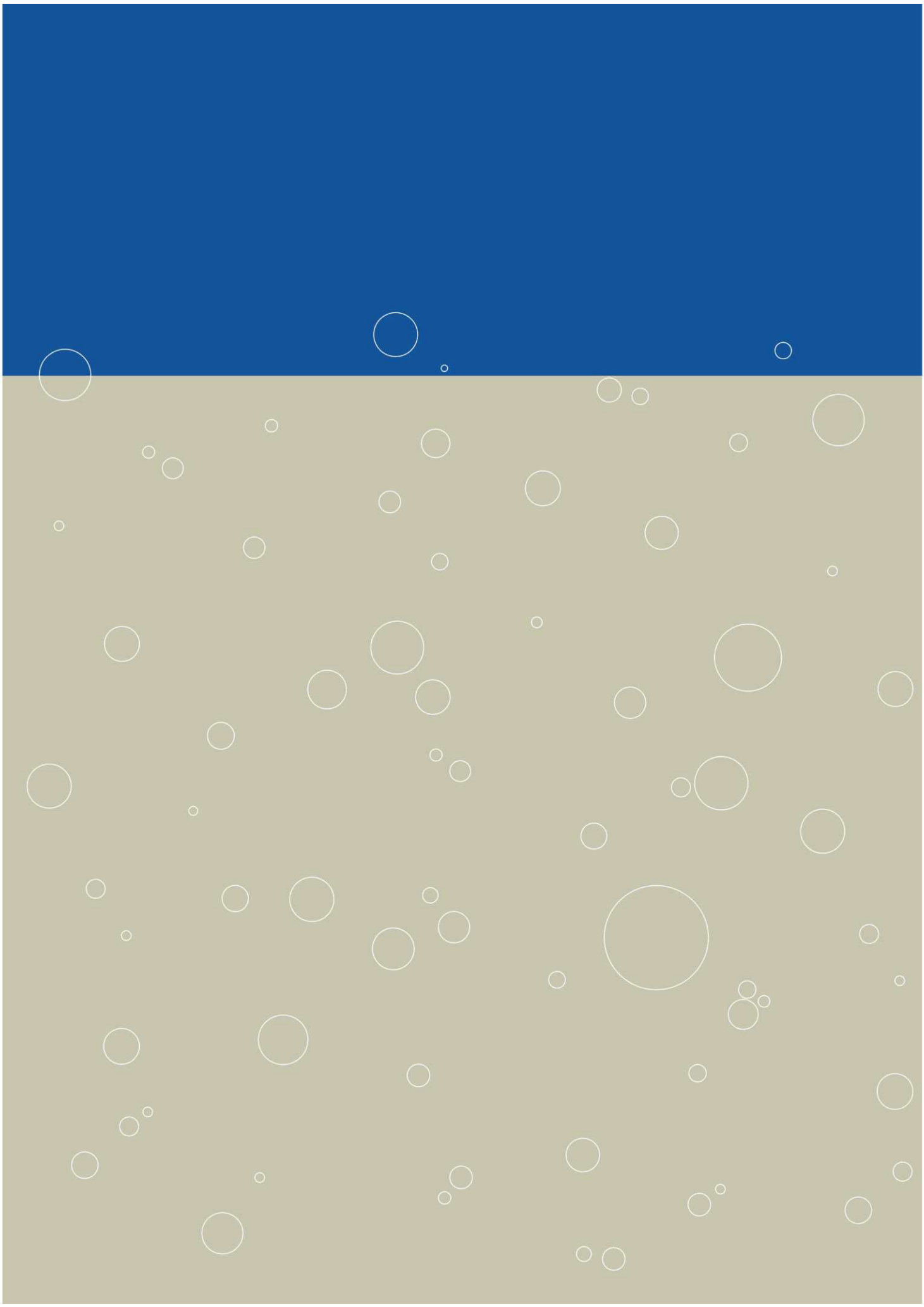
**Verktøykasse,** januar 2009.

**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 Fløe, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten



**Plan- og bygningsetaten**

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

kdp t+m
kommunedelplan for torg og møteplasser



Oslo

## Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

## Informasjon om høyder i reguleringskart

**Høydegrunnlag**
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

**Virkninger av planbestemmelser**
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

**Hvordan finne vedtatte reguleringskart**
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Geodataavdelingen

## GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

***Disposisjonsrett*** er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

***Anvendelse som går ut over eget bruk***, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

**Spesielle opplysninger :**

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

**Plan- og bygningsetaten**
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo

# S-2731

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av kvartalet Bergensgata - Maridalsveien - Moldegata.

**Vedtaksdato:** 04.10.1984

**Vedtatt av:** Fylkesmannen

**Vedtaksdokumenter:** 198402434

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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).

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV KVARTALET BERGENSGATA - MARIDALSVEIEN - MOLDEGATA.

§ 1. Det regulerte område er vist på kartet med reguleringsgrense.

§ 2. Området er regulert til:
- Byggeområde for boliger.
- Gangvei.
- Felles avkjørsel.

§ 3. Innenfor regulert grense for bebyggelse kan nybygg oppføres i maks. 4 etasjer. Garasjeanlegg i kjeller eller underetasje kan tillates oppført inntil 2 m fra nabogrense i sydøst (mot Maridalsveien 230).

§ 4. Utnyttelsesgraden for området skal være maks. 1,3.

§ 5. I underjordisk parkeringsanlegg på egen tomt skal det avsettes plass for 0,4 biler/leil. for 2 roms leiligheter 0,6 biler/leil. for leiligheter på 3 rom eller større.

§ 6. Området skal ha atkomst til parkeringsanlegg fra felles avkjørsel. I tillegg kan atkomst til gjesteparkeringsplasser på bakken tillates fra Badebakken i nord.

§ 7. Felles avkjørsel skal være felles for Maridalsveien 223, 230, 233, 235 og utbyggingsområdet.

§ 8. Maridalsveien 223, 233, og 235 skal ha kjøreatkomst over offentlig gangvei fram til felles avkjørsel.

§ 9. Støy fra veitrafikk må ikke overskride de laveste støygrensene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 pkt. I b og II. Plan for støybeskyttelse må senest foreligge samtidig med byggemelding. Alle støybeskyttelsestiltak skal helst være ferdig før innflytting finner sted og senest når ferdigattest gis.

§ 10. Før byggetillatelse gis, skal det foreligge godkjent plan for de ubebygde arealene av tomten. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

BOLIGBRANN AS
Brynsveien 96
1352 KOLSÅS

Dato: 09.04.2019

Deres ref.: | Vår ref.: 201904080-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | MARIDALSVEIEN 236 | Eiendom: | 222/142/0/0 |
| Tiltakshaver: | BADEBAKKEN BORETTSLAG, v/Svein Søvde | Adresse: | Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO |
| Søker: | BOLIGBRANN AS | Adresse: | Brynsveien 96, 1352 KOLSÅS |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring av bygningstekniske installasjoner |

# Ferdigattest - Maridalsveien 236

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 28.3.2019.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.04.2019 av:

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
BADEBAKKEN BORETTSLAG, v/Svein Søvde, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO, styret@badebakken.no

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Heiskonsulenten AS
Postboks 130
1411 KOLBOTN

Dato: 14062010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201001403-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ingrid Mellingen | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | MARIDALSVEIEN 236 OG 242 | Eiendom: | 222/142/0/0 |
| Tiltakshaver: | Badebakken BRl v/BBL<br>Ungdommens BRL | Adresse: | Pb 4764 Sofienberg, 0506 OSLO |
| Søker: | Heiskonsulenten AS | Adresse: | Postboks 130, 1411 KOLBOTN |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

# FERDIGATTEST - MARIDALSVEIEN 236 OG 242

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

**Plan- og bygningsetaten**
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

***Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:***

***Ingrid Mellingen - Saksbehandler***
***Per Arne Horne - Enhetsleder***

Kopi til:
Badebakken BRl v/BBL Ungdommens BRL, Pb 4764 Sofienberg, 0506 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII • 68 30 40
Oslo 5

**Approbasjon** **Ark 1**
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

| | | | |
|---|---|---|---|
| Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse) | Hus 5 Kvartalet Bergensgate, | Journalnr. | 85/4344 |
| Arbeidets og bygningens art | Moldegate, Maridalsveien<br>Boligblokk | Innlevert | 16.9.85 |
| Byggherre | Ungdommens Selvbyggerlag BBL, Storgaten 49, 0182 Oslo 1. | | |
| Anmelder | Borgen og Bing Lorentzen, Nedre Slotts gate 10, 0157 Oslo 1. | | |

SAD/RJ

Oslo, den 14. april 1986

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 9-10-11- ~~1-2-3-4-5-6-7-8-~~ approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vedlagte gjenpart av byplankontorets uttalelse datert 15.11.85. Under henvisning hertil godkjennes byggemeldingen.

Se vår påtegning av 6.3.86 på kartet.

Det vises til veivesenets brev til Dem av 22.11.85. Kopi vedlegges. Under henvisning hertil må eksisterende ledninger legges om før byggetillatelse kan gis. Videre må den offentlige gangveiens tilknytning til det offentlige veinett, syd og nord for området være opparbeidet.

De betingelser som er stillet av brannvesenet og helserådet i ekspedisjon av 9.1. og 24.1.86 må følges, kfr. vedlagte gjenparter. Under henvisning til helserådets uttalelse må nærmere redegjørelse for støyisolering av fasadene være godkjent.

Redegjørelse for konstruksjoner med statiske beregninger samt ventilasjonsanmeldelse må innsendes.

Det forutsettes at kravene i byggeforskriftenes kap. 23:2. angående tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede er i varetatt.

I følge byggeforskriftenes kap. 41:52 skal hver leilighet ha 5 m2 bod for oppbevaring av sportsutstyr m.v. I tillegg sier bygningslovens § 76 at hver leilighet skal ha nødvendig rom for oppbevaring av klær og mat. Det må derfor redegjøres nærmere for dette.

Når det gjelder garasjering/parkering forutsettes at trafikksjefens godkjennelse innhentes. Saken er d.d. oversendt denne etat.

Utomhusplanen for området er godkjent av park- og idrettsvesenet 4.12.85.

Da det bygges over eiendomsgrenser må sammenføyning av eiendommene innenfor utbyggingsområdet være ordnet.
Dessuten må grensearronderinq mot Bergens gate 45 være ordnet.

Fortsettes

| Arbeidssted | Journalnr. | Tegn. nr. |
|---|---|---|
| **Moldegt., Maridalsveien. Hus 5, Kvartalet, Bergensgate, Moldegate-** | **85/43441** | **-2-3-4-5-6-7-8-9-10 11-** |

OK Sas

X) L. Nærmere redegjørelse for boder være innsendt og godkjent.

X) M. Trafikksjefens godkjennelse foreligge. OK Sas

X) N. Rivemelding være innsendt og godkjent.

X) O. Grensearrondering mot Bergensgt. 45 være ordnet.

X) P. Nærmere redegjørelse for støyisolering av fasadene være innsendt og godkjent. OK Sas

**Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:**

X A. ansvarshavende være godkjent.

X B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.

☐ B. Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).

☐ C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.

☐ D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.

X E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.

X F. ventillasjonsanlegget være godkjent. 87/2873

X G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent. OK Sas

☐ H. **Sammenføyning av eiendommene være ordnet.** Vedr. hus 1

X I. **Vann- og kloakkvesenets godkjennelse av kjellergulvets kotehøyde foreligge.** Aksep. OK

X J. **Offentlige vann- og avløpsledninger være omlagt.** OK Sas

X K. **Offentlig gangvei syd og nord for området være bygget.**

**Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.**

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

OK. Bygg. kun

19/8-87 RV

I. Sundve.
Overingeniør

Sven Sandberg.

*Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon*

*All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.*

Oslo kommune

**Bygningskontrollen**

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 68 30 40
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

Borgen og Bing Lorentzen
Nedre Slotts gate 10
0157 Oslo 1

| Vår ref. | Jnr. |
|---|---|
| SAS/BH | 85/4344 |

HUS 5, KVARTALET BERGENSGATE, MOLDEGATE, MARIDALSVEIEN.
BOLIGBLOKK MED BOD.
BYGGHERRE: UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG BBL.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel nr. 12-13-14-15-16-17-18-19-20 21-22-23 og kart med vår påtegning av 7.9.87 samt brev av 21.5.87 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel nr. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 samt kart med vår påtegning av 6.3.86 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll, den 9. september 1987.

Sven Sandberg
Overarkitekt

**OSLO KOMMUNE**
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 · 0560 OSLO 5 · 68 30 40
JOD/tfn

Oslo, den 7.april 1989

# FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Kv. Bergensgt., Moldegt., Maridalsvn. Hus 5

Journalnr.
85/4344

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
21.3.89.

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
BBl Ungdommens Selvbyggerlag, Storgt. 49, 0182 OSLO 1.

Byggemelder
Borgen og Bing Lorentzen, Nedre Slottsgt. 10, 0157 OSLO 1.

Ansvarshavende
Per Gjervig, c/o Kr. Stensrud & Søn A/S, P.b. 2915 - Tøyen, 0608 OSLO 6.

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

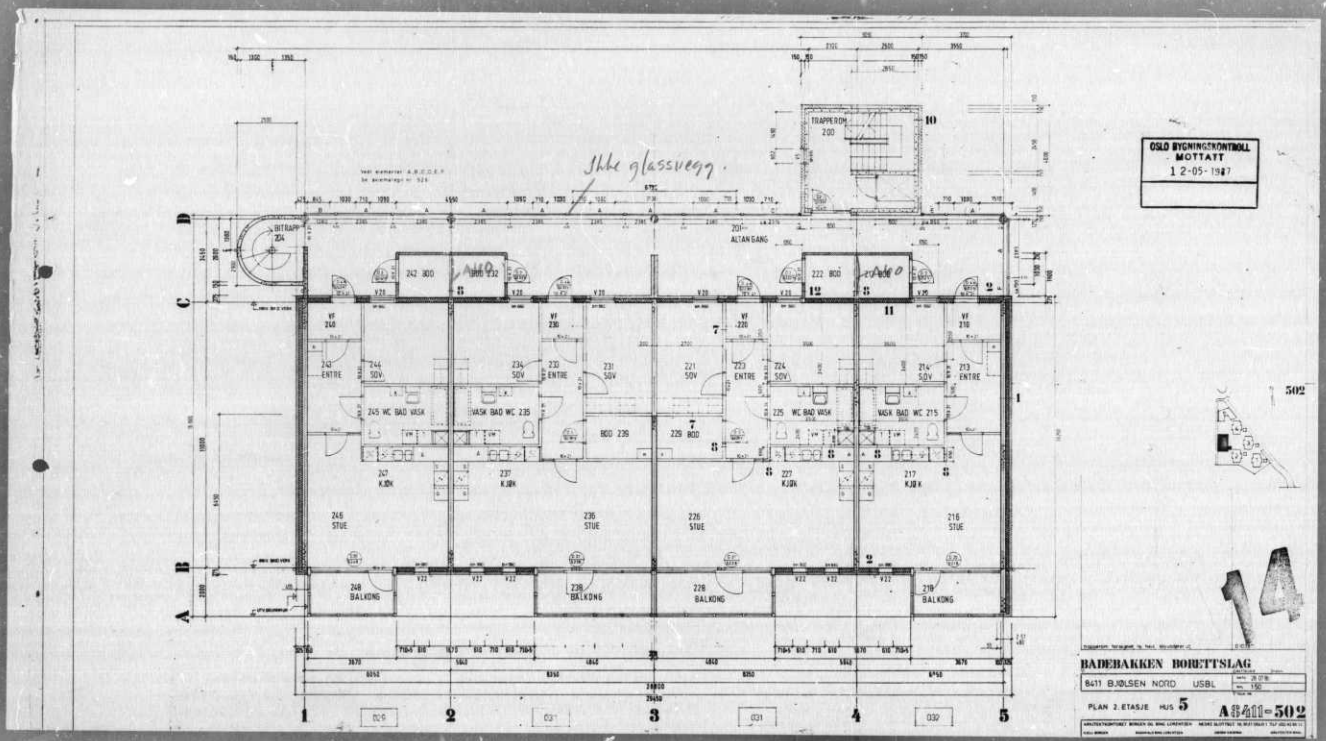
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Jan O. Davidsen

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

Skj. 0-14. ANBVOKID




TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

SANS BYGG AS
Bygg 9A Brobekkveien 80
0582 OSLO

Dato: 15.07.2020

Deres ref.: Johan Heed | Vår ref.: 201916904-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Astrid Maria Ibenholt | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | MARIDALSVEIEN 236 | Eiendom: | 222/142/0/0 |
| Tiltakshaver: | BADEBAKKEN BORETTSLAG | Adresse: | Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO |
| Søker: | SANS BYGG AS | Adresse: | Bygg 9A Brobekkveien 80, 0582 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

# Ferdigattest - Maridalsveien 236

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad, mottatt 24.06.2020.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

## Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201916904 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Kart | - | - | 1/7 |

## Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er ikke oppfylt, da det ikke kan dokumenteres at maling, lim, lakk, fugemasser, spraybokser med mer (også tomme patroner og lignende) er sortert på byggeplass eller at avfallet er levert til godkjent mottak. Erfaringene fra lignende tiltak tilsier at disse fraksjonene alltid oppstår i denne typen prosjekt. Vi noterer avviket og velger å ikke forfølge saken videre.

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Astrid Maria Ibenholt - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

Kopi til:
BADEBAKKEN BORETTSLAG, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

# Maridalsveien 236

Nabolaget Bjølsen - vurdert av 410 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Etablerere
- Enslige

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| Bjølsen skole (1-7 kl.)<br>413 elever, 20 klasser | 8 min<br>0.7 km |
| Fernanda Nissen skole (1-7 kl.)<br>532 elever, 25 klasser | 11 min<br>0.9 km |
| Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9...<br>281 elever, 17 klasser | 13 min<br>1.1 km |
| Voldsløkka skole (8-10 kl.)<br>570 elever, 36 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Bentsebrua skole (8-10 kl.)<br>227 elever, 16 klasser | 12 min<br>1 km |
| Nydalen videregående skole<br>960 elever | 10 min<br>0.8 km |
| Blindern videregående skole<br>810 elever, 24 klasser | 5 min<br>2.9 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| Badebakken<br>Linje 37, 54 | 2 min<br>0.1 km |
| Nydalen<br>Linje 4, 5 | 9 min<br>0.7 km |
| Grefsenveien<br>Linje 11, 12, 18 | 13 min<br>1 km |
| Nydalen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 19 min<br>1.5 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 11 min<br>4.4 km |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| Montesorribhg. Solsikken Maristova...<br>12 barn | 3 min<br>0.2 km |
| Margarinfabrikken bhg Gamlebygget ...<br>188 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Badebakken barnehage (1-5 år)<br>52 barn | 4 min<br>0.4 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Bjølsen | 1 min |
| Kiwi Bjølsen | 2 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

| | |
|---|---|
| Torgbygget | 10 min |
| Vitusapotek Bjølsen | 3 min |
| Torgbygget Vinmonopol | 10 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Bjølsenhallen, flerbrukshall | 5 min |
| Bakkehaugen | 8 min |
| Fitnesspoint Nydalen | 6 min |
| CrossFit Oslo | 7 min |

«37-bussen, rett ved BI og mange studenter :) Fine grøntområder.»

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 94/100

—

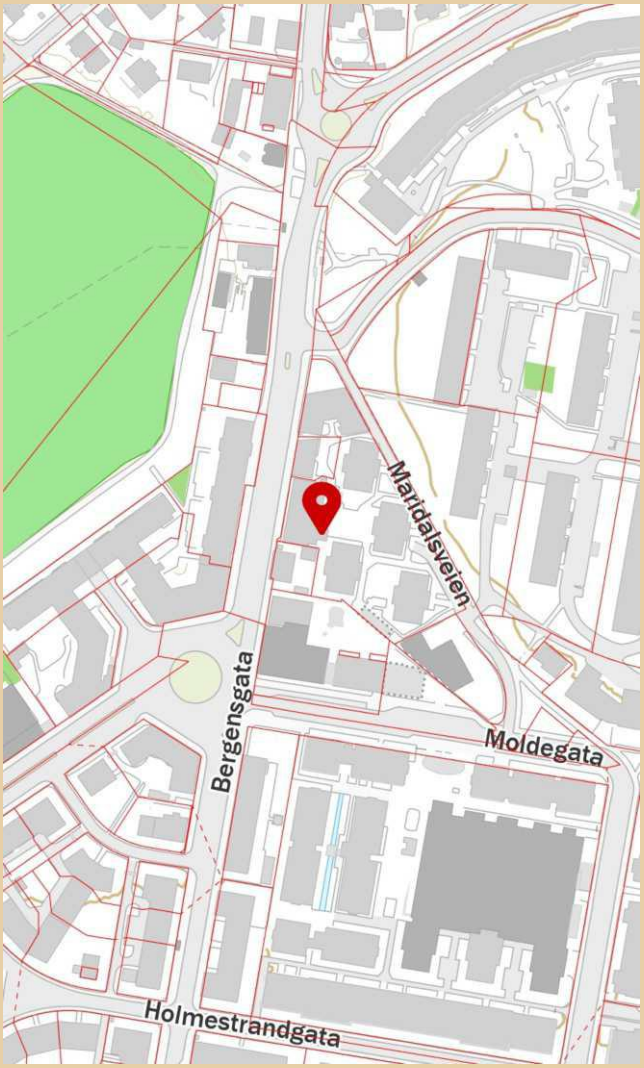
**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 84/100

—

**Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil




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

# Maridalsveien 236

Nabolaget Bjølsen - vurdert av 410 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Etablerere
- Enslige

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Bjølsen skole (1-7 kl.)<br>413 elever, 20 klasser | 8 min<br>0.7 km |
| Fernanda Nissen skole (1-7 kl.)<br>532 elever, 25 klasser | 11 min<br>0.9 km |
| Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9 ...<br>281 elever, 17 klasser | 13 min<br>1.1 km |
| Voldsløkka skole (8-10 kl.)<br>570 elever, 36 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Bentsebrua skole (8-10 kl.)<br>227 elever, 16 klasser | 12 min<br>1 km |
| Nydalen videregående skole<br>960 elever | 10 min<br>0.8 km |
| Blindern videregående skole<br>810 elever, 24 klasser | 5 min<br>2.9 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Badebakken<br>Linje 37, 54 | 2 min<br>0.1 km |
| Nydalen<br>Linje 4, 5 | 9 min<br>0.7 km |
| Grefsenveien<br>Linje 11, 12, 18 | 13 min<br>1 km |
| Nydalen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 19 min<br>1.5 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 11 min<br>4.4 km |

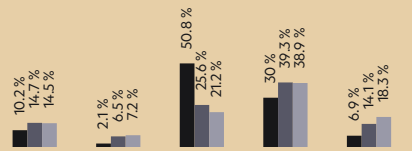
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Montesorribhg. Solsikken Maristova ...<br>12 barn | 3 min<br>0.2 km |
| Margarinfabrikken bhg Gamlebygget (...<br>188 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Badebakken barnehage (1-5 år)<br>52 barn | 4 min<br>0.4 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Bjølsen | 1 min |
| Kiwi Bjølsen | 2 min |

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Bjølsen | 3 891 | 3 044 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 82/100

**Kvalitet på skolene**
Bra 68/100

**Naboskapet**
Høflige 61/100

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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil

## SPORT

| | |
|---|---|
| Bjølsenhallen, flerbrukshall | 5 min |
| Bakkehaugen | 8 min |
| Fitnesspoint Nydalen | 6 min |
| CrossFit Oslo | 7 min |

«37-bussen, rett ved BI og mange studenter :) Fine grøntområder.»

— Sitat fra en lokalkjent

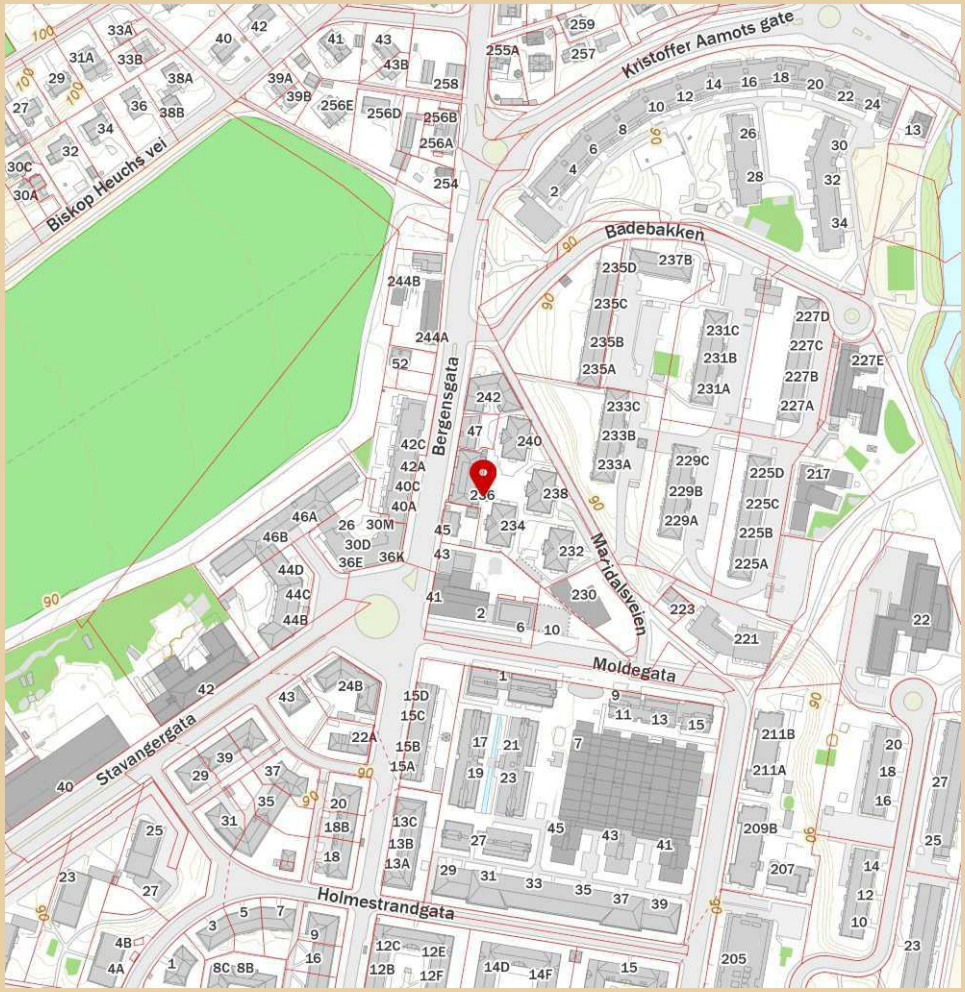
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 94/100

—

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 84/100

—

**Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100




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

# Maridalsveien 236

Nabolaget Bjølsen - vurdert av 410 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Etablerere
- Enslige

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| Bjølsen skole (1-7 kl.)<br>413 elever, 20 klasser | 8 min<br>0.7 km | |
| Fernanda Nissen skole (1-7 kl.)<br>532 elever, 25 klasser | 11 min<br>0.9 km | |
| Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9...<br>281 elever, 17 klasser | 13 min<br>1.1 km | |
| Voldsløkka skole (8-10 kl.)<br>570 elever, 36 klasser | 9 min<br>0.7 km | |
| Bentsebrua skole (8-10 kl.)<br>227 elever, 16 klasser | 12 min<br>1 km | |
| Nydalen videregående skole<br>960 elever | 10 min<br>0.8 km | |
| Blindern videregående skole<br>810 elever, 24 klasser | 5 min<br>2.9 km | |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| Badebakken<br>Linje 37, 54 | 2 min<br>0.1 km | |
| Nydalen<br>Linje 4, 5 | 9 min<br>0.7 km | |
| Grefsenveien<br>Linje 11, 12, 18 | 13 min<br>1 km | |
| Nydalen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 19 min<br>1.5 km | |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 11 min<br>4.4 km | |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| Montesorribhg. Solsikken Maristova...<br>12 barn | 3 min<br>0.2 km | |
| Margarinfabrikken bhg Gamlebygget ...<br>188 barn | 4 min<br>0.3 km | |
| Badebakken barnehage (1-5 år)<br>52 barn | 4 min<br>0.4 km | |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Bjølsen | 1 min |
| Kiwi Bjølsen | 2 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Torgbygget | 10 min |
| Vitusapotek Bjølsen | 3 min |
| Torgbygget Vinmonopol | 10 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Bjølsenhallen, flerbrukshall | 5 min |
| Bakkehaugen | 8 min |
| Fitnesspoint Nydalen | 6 min |
| CrossFit Oslo | 7 min |

«37-bussen, rett ved BI og mange studenter :) Fine grøntområder.»

— Sitat fra en lokalkjent

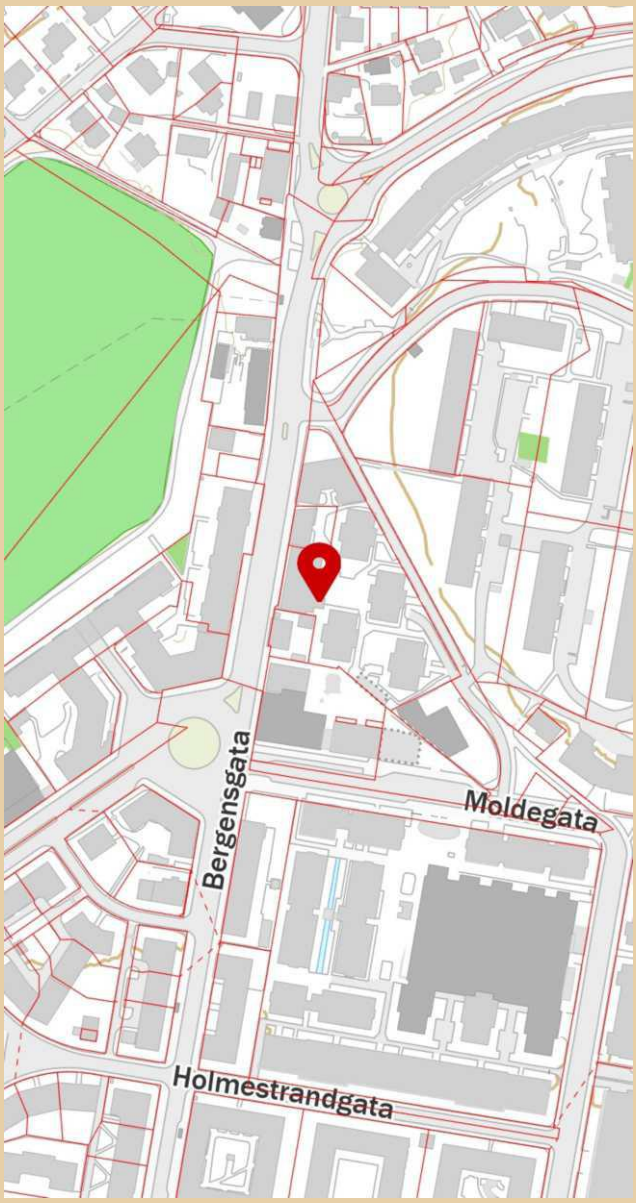
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 94/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 84/100

**Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil




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

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

**Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.**

**Generelt**

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Maridalsveien 236, 0467 Oslo
Gnr. 222, Bnr. 142, andelsnr. 30 i BADEBAKKEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
169260102


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Soria Moria - avd. Nordpolen

**Saksbehandler:** Guro Helle

**Telefon / Mobil:** 22 09 18 30 / 900 58 598

**E-post:** guro.helle@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.

---