PRIVATMEGLEREN
GRÜNERLØKKA

# TRONDHEIMSVEIEN 169

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

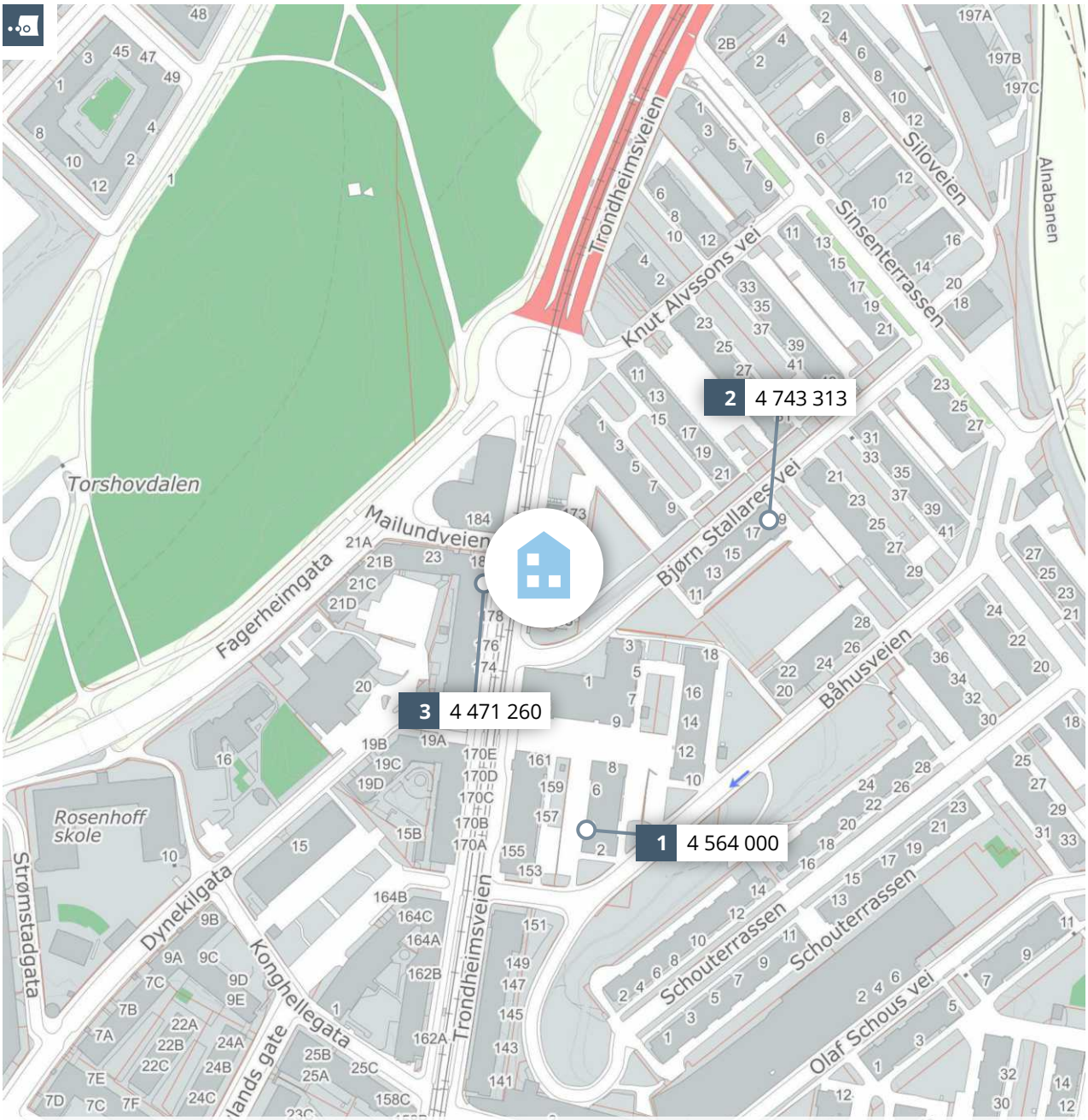
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# TRONDHEIMSVEIEN 169

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 26.07.2025

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: Karoline Selvåg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Trondheimsveien 169, 0570 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1939

GNR 83 BNR 153 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SINSEN RODE 4

Verdivurdert til

**4 290 000**

| 179 684 | 4 469 684 | 109 017 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 41 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1939 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 4 637 |
| Formue | 7 954 |
| Soverom | 1 |
| Etasje | 3 |
| Balkong | |

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Båhusveien 4<br>42 m² 1936 3. etg 1 sov | 30.04.2025 | 4 500 000 | **4 500 000** | 64 000 | 4 564 000 | **108 667** |
| 2 Bjørn Stallares vei 19<br>48 m² 1938 3. etg 1 sov | 23.06.2025 | 4 590 000 | **4 590 000** | 153 313 | 4 743 313 | **98 819** |
| 3 Trondheimsveien 180<br>41 m² 1936 3. etg 1 sov | 06.07.2025 | 3 950 000 | **3 950 000** | 521 260 | 4 471 260 | **109 055** |

På bakgrunn av befaringen av boligen, dagens boligmarked samt forventet etterspørsel har jeg kommet frem til vurderingen.

Standard
Entré, flislagt baderom med gulvvarme, 1 stort soverom, åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til balkong, innvendig bod.

Umiddelbar nærhet til offentlig transport.

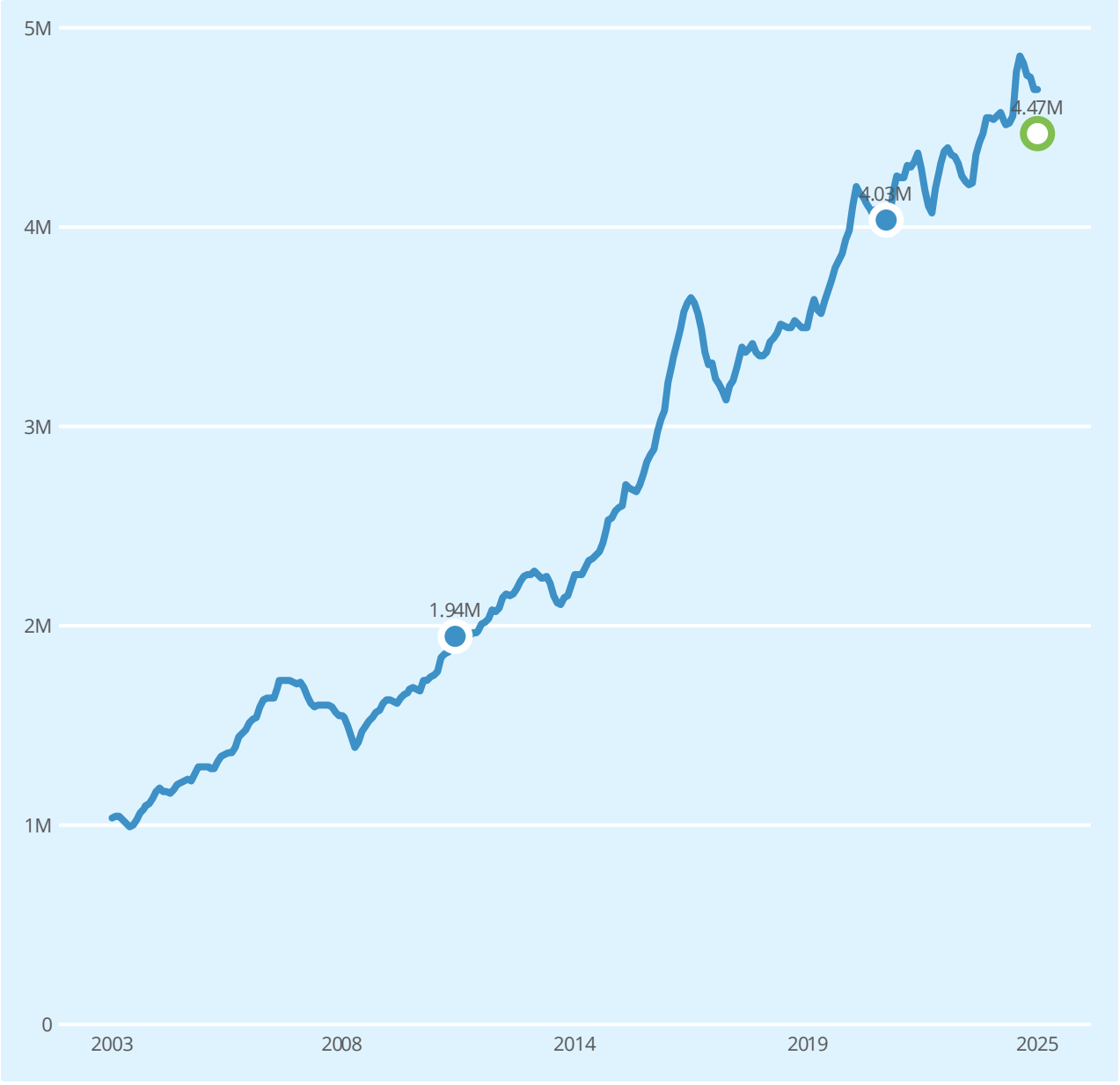
Jeg gjør for ordens skyld oppmerksom på at eiendommens verdi aldri vil kunne fastsettes matematisk korrekt, da det er markedet som til slutt avgjør eiendommens salgssum. Dersom du har noen spørsmål vedrørende vurderingen, vennligst kontakt undertegnede.

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 Blokk

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 27.10.2021 | 04.11.2021 | 16.12.2021 | 3 690 000 | 3 860 000 | 174 126 | 4 034 126 | |
| 25.05.2011 | 30.05.2011 | 21.06.2011 | 1 690 000 | 1 860 000 | 84 394 | 1 944 394 | |
| 25.03.2011 | 25.03.2011 | 25.03.2011 | - | 1 300 000 | - | 1 300 000 | 2 |

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

## Leiligheter til salgs i SINSEN RODE 4 grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

5.2M
**4 979 000** Prisantydning i snitt
4.8M
4.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
**161**
dager

## Leiligheter solgt i SINSEN RODE 4 grunnkrets siste 3 mnd

16
leiligheter solgt

4.7M
**4 665 000** Prisantydning i snitt
**4 620 000** Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
**38**
dager

for 1.1% under prisantydning

## Analyse m²-priser

**109 017** Trondheimsveien 169
Totalpris 4 469 684
**105 954** Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd
**97 421** SINSEN RODE 4 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

# Tilstandsrapport

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

Trondheimsveien 169, 0570 OSLO

OSLO kommune

gnr. 83, bnr. 153

Andelsnummer 32

**Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 41 m²**



**Befaringsdato:** 12.06.2025 **Rapportdato:** 27.06.2025 **Oppdragsnr.:** 15467-2838 **Referansenummer:** HF9529

**Autorisert foretak:** Takstmann Jan Berby MNTF **Sertifisert Takstingeniør:** Jan Berby **Vår ref:** Deres ref; 30225

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

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TAKSTPARTNER TÅSEN

Takstpartner Tåsen er et kontorfellesskap for takstmenn med kontor på Tåsen i Oslo. Fra 1.1.2020 er vi 4 selvstendige takstmenn tilknyttet dette kontoret. I tillegg har Takstpartner andre kontorer rundt om i Oslo og Akershus. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømrer/tømrermester, har jobbet som takstmann siden 1998 og har utført i overkant av 10 000 verdi- og tilstandsrapporter. I tillegg utføres ferdigbefaringer og overtakelser av ny bolig prosjekter. Har sertifikater innenfor Bolig Tilstand, Bolig Verdi og TEGoVA Residential Valuer (TRV)

**Rapportansvarlig**



Jan Berby
Uavhengig Takstingeniør
jan@takstpartner.no
924 69 095

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Norsk takst

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader




Tiltak under kr 10 000




Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000




Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000




Tiltak over kr 300 000

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

# Beskrivelse av eiendommen

Normalt vedlikeholdt borettslag med bygningsmasse oppført på 1930 tallet i tradisjonell byggeskikk for denne perioden. Normale oppgraderinger er utført, blant annet ble alle våtrom i borettslaget rehabilitert i felles regi i perioden 2003/04 og vinduer skiftet, nye balkonger montert og fasader pusset opp i perioden 2012/13.
Leiligheten som ligger i 3. etasje har en funksjonell planløsning med åpen kjøkkenløsning i stue og utgang til balkong. Den framstår i dag som en lys og pent vedlikeholdt leilighet.
Tilstandsanalysen har avdekket noen få symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG 1 og noen TG 2. TG 2 er blant annet gitt pga alder på membraner bad, sprekk/hakk i baderoms flis, ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne, ventilasjon på bad/kjøkken og noen skjevheter i etasjeskiller.

**Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1939**

VÅTROM Gå til side

Baderom som ble rehabilitert i felles regi av borettslaget i 2004 med flislagte overflater og elektrisk gulvvarme.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater og integrerte hvitevarer.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter**

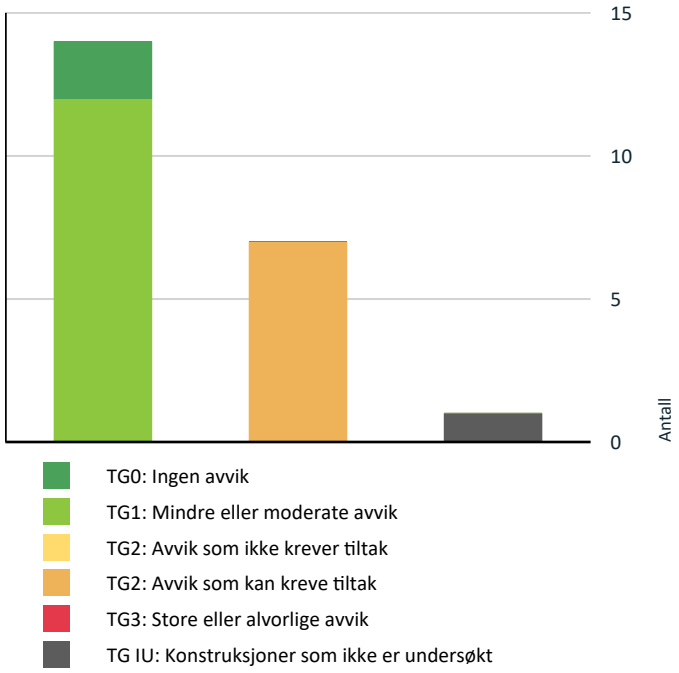
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Endring i henhold til godkjente tegninger er at opprinnelig kjøkken er innredet som soverom og kjøkkeninnredning montert i del av stue.

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

# Sammendrag av boligens tilstand

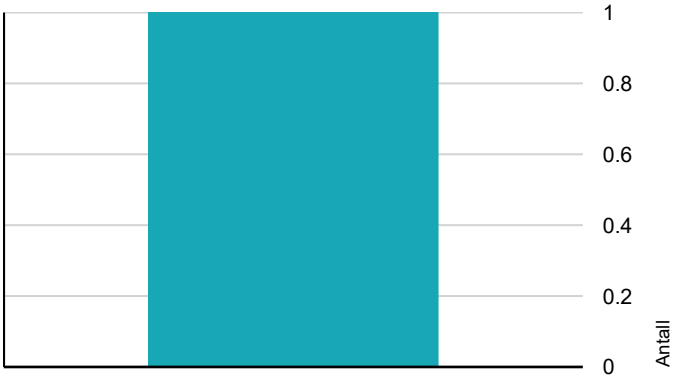
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET I BOLIGBYGG MED FLERE

**Byggeår**
1939

**Kommentar**
Bygning tatt i bruk ifølge Norges Eiendommer.

## UTVENDIG

### Felles bygningsmasse

5 etasjers boligblokk i rekke med kjeller. 1/2 plan mellom etasjer og adkomst til felles trapperom fra fortau og indre gård.
Grunnmur i støpt betong og støpt kjellergulv. Støpte etasjeskillere med oppforet tregulv.Murverk i bærende konstruksjoner og fasader, yttervegger utvendig med spekkmurt teglsten.
Flatt tak i betongkonstruksjon, tekket med papp/folie.
Støpte trapper belagt med terrazzo og malte murvegger mellom etasjer.

Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

### TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

Entredør i Brannklasse EI-30 og Lydklasse dB35 fra 2022.
Balkongdør med treramme og 2-lags isolerglass, fra 2012.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til østvendt balkong på 4m² fra stue.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Oppholdsrom med laminat på gulvene, malte murvegger og nedsenket tak med malte plater.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Målt høydeforskjell på 23-24mm i stue.

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

### TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

### TG 1 Innvendige dører

Hvite formpressede dører med hvite karmer.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Baderom med flislagte overflater og varmekabler.
Baderom ble modernisert i borettslagets regi i 2004.
Reperasjon av varmekabler med ny termostat i 2022.

**Årstall:** 2004

### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i himlinger.

### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

20/20 fliser på gulv med fall mot sluk plassert i dusjsone.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist sprekker i fliser.
Liten sprekk/hakk i en flis samt at et par fliser er skiftet og har en annen farge etter reperasjon av varmekabler i 2022.

**Konsekvens/tiltak**
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.

**Årstall:** 2004

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

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

Smøremembran på vegg som er over 15 år og banemembran over 20 år blir vurdert til TG2 i rapporten.
Dette badet er nå litt over 20 år gammelt.
TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.
Det har forekommet at det kommer noe vann opp av sluket når vaskemaskinen benyttes. Viktig at sluk rengjøres regelmessig.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

**TG 2 Sanitærutstyr og innredning**

Dusj på gulv med dusjforheng. Servant med skuffeinnredning. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget sisterne.
Opplegg for vaskemaskin.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

**TG 2 Ventilasjon**

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Det er avvik:

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

**TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av mur. Takstmannen har derfor kontrollert med fuktindikator i våtsoner uten at det er registrert fukt i området.

**Vurdering av avvik:**
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

**Konsekvens/tiltak**
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

**TG 1 Overflater og innredning**

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater, nedfelt oppvaskkum og et greps armatur. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, keramisk koketopp og kjøl-/fryseskap. Fliser mellom benk og overskap.
Ikke montert Water-guard og komfyrvakt.
Nytt kjøleskap fra 2022 og lys under overskap fra 2025.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

**TG 2 Avtrekk**

Kullfilterventilator samt ventil tilkoplet felles opptrekks ventilasjonssjakt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Rommet har kun naturlig avtrekk i tillegg til kullfilterventilator.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

**TG 1 Vannledninger**

Vannrør fra kjeller til alle leiligheter ble skiftet i 2004 samtidig med våtromsrehabilitering.
Vannrør i kobber lagt skjult i kanaler. Vannrør i leiligheten lagt som rør i rør system (PEX rør) og fordelingsskap med stoppekran plassert i tak på bad. Synlige forkrommede kobberrør på bad.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern fra kjeller til alle leiligheter ble skiftet i 2004 samtidig med våtromsrehabilitering.

## TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon med naturlig avtrekk i leiligheten.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Kun naturlig ventilasjon av bad og kjøkken. I tillegg montert kullfilterventilator over koketopp.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

## TG 1 Belysning

Downlights montert i tak i alle rom.
En spott i stue og en på soverom fungerer for tiden ikke.

## TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten er oppvarmet med radiatorer via sentral fjernvarme.
I tillegg varmekabler på bad. En sone nærmest dusj fungerer ikke.

## TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, 32 Amp hoved sikringer 3x16 og 1x20 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser.

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

**Spørsmål til eier**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Utført noe el-arbeid/vedlikehold i 2025**

**Inntak og sikringsskap**

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   **Nei**



## TG 0 Branntekniske forhold

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Norsk takst

# Tilstandsrapport

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Røykvarsler. Pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

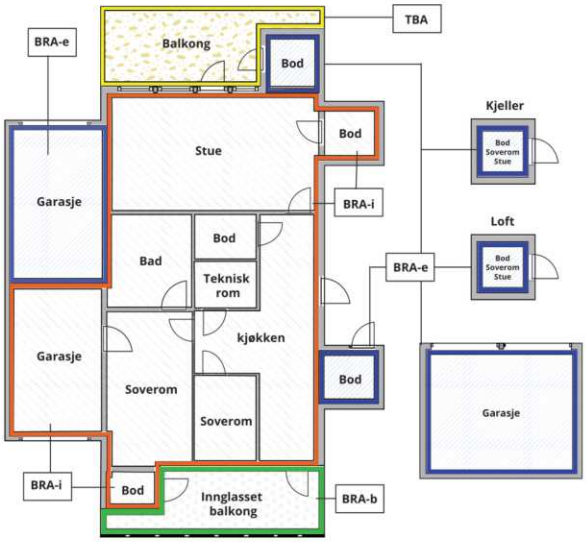
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Norsk takst

# Arealer

## Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 3. etasje | 41 | | | 41 | 4 |
| Kjeller | | 3 | | 3 | |
| **SUM** | **41** | **3** | | | **4** |
| **SUM BRA** | **44** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 3. etasje | Entré, Soverom, Bad/vaskerom, Bod, Stue/kjøkken | | |
| Kjeller | | Bod | |

**Kommentar**

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.
Takhøyde 2.45m

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* Endring i henhold til godkjente tegninger er at opprinnelig kjøkken er innredet som soverom og kjøkkeninnredning montert i del av stue.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | **P-ROM( m2)** | **S-ROM( m2)** |
|---|---|---|
| **Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter** | 40 | 1 |

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 12.6.2025 | Jan Berby | Takstingeniør |
| | Silje Marie Elgstøen Sandor | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 83 | 153 | | 0 | 1894.5 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Trondheimsveien 169

**Hjemmelshaver**
Trondheimsv 165-173 Borettslaget

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| 32/TRONDHEIMSV 165-173 BORETTSLAGET | 953608847 | 32 | AL Oslo og Omegn Boligforvaltning (OBF). Telefon: 22 12 23 40 | Silje Marie Elgstøen |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
32

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Borettslagsleilighet med balkong beliggende i et veletablert blokkbebygget område på Sinsen. Sentralt beliggende med korte avstander til skoler, forretninger og offentlige kommunikasjonsmidler (trikk, T-bane og buss). Gangavstand til Torshovparken/dalen med store grøntarealer.

**Adkomstvei**

Offentlig.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

**Om tomten**

Opparbeidet fellesarealer med gressplen, beplantning, plass for sittegrupper og asfalterte gangveier.

**Parkering**

Parkering i omkringliggende veier etter gjeldende bestemmelser.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Gjensidige forsikring | 82869872 | | | |

**Kommentar**
Fellespolise for borettslaget.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest. Egenerklæringen har ikke vesentlige avvik fra registrerte forhold. | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Gjennomgått | | Nei |
| Norges Eiendommer | | Opplysninger vedrørende eiendomsbetegnelser, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer. | Gjennomgått | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 27.06.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/HF9529

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Grünerløkka |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 302251003 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Silje Elgstøen Sandor |

| Gateadresse |
| --- |
| Trondheimsveien 169 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| OSLO | 0570 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 302251003

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I oktober 2022 ble det oppdaget jordfeil (trolig pga. fuktinntrengning) på varmekabel på baderom. M-TEK utførte feilsøk, koblet fra en del av varmekablene helt innerst i dusjen og monterte ny effektregulator for å forebygge overoppheting. I september 2023 ble det oppdaget vann på fliser utenfor badet som en følge av tett avløp i mellom sluk og hovedavløp. Sluket ble renset og problemet ble borte. Befaring viste ingen fukt i gang eller stue. I følge leietaker kan det fortsatt sige opp litt vann fra sluket i dusjen når man bruker vaskemaskinen, men dette har ikke vært noe større problem.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I desember 2020 (tidligere eier) ble det montert speilbelysning og montert dobbel stikk med jord til vaskemaskin tilknyttet eksisterende anlegg (B2 Elektro AS). I oktober 2022 ble det oppdaget jordfeil (trolig pga. fuktinntrengning) på varmekabel på baderom. M-TEK utførte feilsøk, koblet fra en del av varmekablene helt innerst i dusjen og monterte ny effektregulator for å forebygge overoppheting (M-TEK).

Arbeid utført av: B2 Elektro AS, M-TEK

Filer

Skaderapport 22-3911 bad.pdf | 5S Samsvarserklæring bad tidligere eier.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Leietaker opplevde i mai 2025 at vasken på kjøkkenet ble fylt av avløpsvann ved bruk av oppvaskmaskin, og at det lakk vann ut fra oppvaskmaskinen. Åpnet avløpet ved å bruke sugekopp i vasken. Ikke vært noe problem siden.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I august 2023 ble det oppdaget vann på fliser utenfor bad. Ble undersøkt av representant fra Skade1 som mente årsak var tett avløp mellom sluk og hovedavløp. Ingen følgeskader eller fukt i området det ble oppdaget vann ifølge rapport. Fikk renset sluket ordentlig og problemet ble borte. Fortsatt noe vann som kommer opp av sluket i dusjen ved bruk av vaskemaskinen ifølge leietaker.

Arbeid utført av: Skade1 AS

Filer

Informasjon-om-bygningsskade vann fra bad - rapport.pdf

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Notert skjevheter på gulv på takstrapport fra forrige eier.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sølvkre oppdaget på bad rett etter innflytting i 2021. Satt ut feller og de forsvant ila. kort tid. Ikke opplevd siden. Registrert det jeg tror er majorstubiller før jeg flyttet ut i desember 2023. Kastet et gulvteppe som det var noen larver i. Ikke sett noe til det siden og leietakerne informerer om at de ikke har hatt noe problem med insekter/skadedyr.

Document reference: 302251003

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Forrige eier fikk montert speilbelysning på baderom, tilkoblet kabel ned til speilskap og montert dobbel stikk med jord til vaskemaskin, tilknyttet eksisterende anlegg (B2 Elektro AS / Comfort Bryn As). Januar 2022 ble det montert ny 4 veis stikkontakt, samt 1 ny stikk (Elfiksern). Oktober 2022 ble varmekablene på badet feilsøkt ifbm. jordfeil. Ny endeavslutning montert, samt ny effektregulator installert (M-TEK). Januar 2025 ble det montert nytt lys under overskap på kjøkken (Flyt Elektro AS). |
| Arbeid utført av | B2 Elektro AS / Comfort Bryn As, Elfiksern, M-TEK AS, Flyt Elektro AS |

Filer

5S Samsvarserklæring bad tidligere eier.pdf

Samsvarserklæring lampe under kjøkkenskap.pdf

elfiksern stikkontakter samsvarsærklering.pdf

Skaderapport 22-3911 bad.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | April 2022 ble det elektriske anlegget kontrollert av Elvia, Omexom Elsikkerhet AS. Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll og det ble ikke funnet avvik. |

Filer

El-tilsyn sak avsluttet.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | 2012/13 - oppussing av fasade mot bakgård, samt nye balkonger. 2015 - nye beslag på avtrekkspiper på taket (også byttet en takhette i 2024). I 2021/22 ble det utført utbedring av innvendig tak ifbm. skade (armeringskorrosjon) i 15 toppleiligheter, samt utvendig arbeid for å øke levetiden på taktekke. (Thorendahl AS har vært involvert). |
| Arbeid utført av | Ukjent - utført i regi av borettslaget |

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302251003

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skaderapport fra M-TEK ifbm. jordingsfeil på baderom samt fra Gjensidige forsikring v/ Skade1 etter at det ble oppdaget vann utenfor badet ifbm. tett avløp. Også rapport etter EL-tilsyn.

Filer

Skaderapport 22-3911 bad.pdf | Informasjon-om-bygningsskade vann fra bad - rapport.pdf | El-tilsyn sak avsluttet.pdf

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er tinglyst to servitutter på borettslagets eiendom. Disse omhandler blant annet bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. og skjønn.

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302251003

## Tilleggskommentar

2 spotter i taket er defekt. En "lampebeskytter" i lys på ventilator er fjernet. Lyset fungerer. En sprekk i en gulvflis på badet.

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 302251003

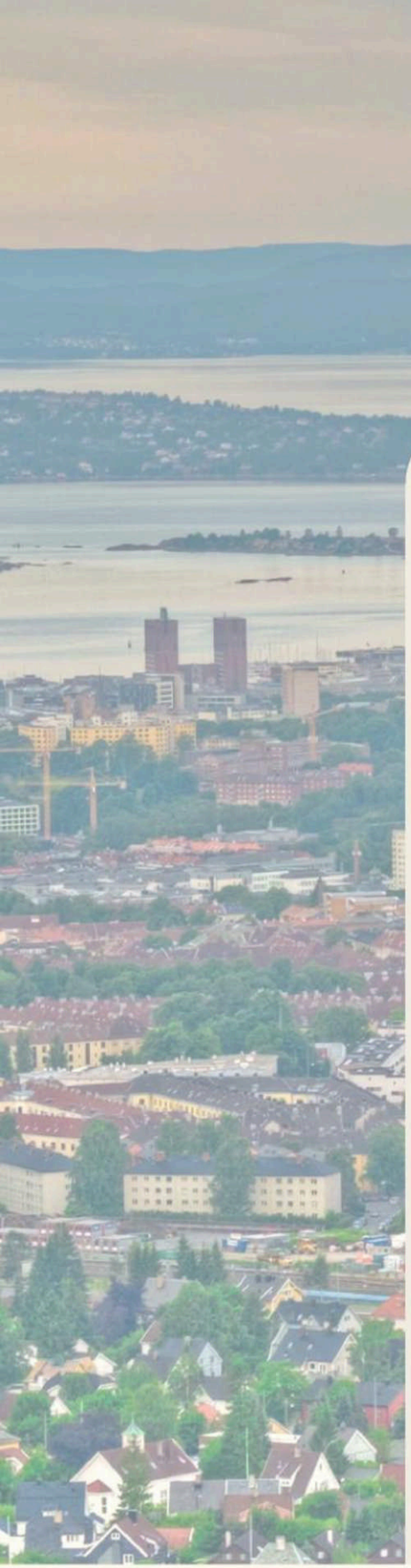
# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Silje Marie Sandor | d89856a0fe0ab7a5eb35 e7281f4e89672ccc84d3 | 22.06.2025 19:17:45 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 302251003

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



# Innkalling til generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

**Borettslaget Trondheimsveien 165-173**

**Generalforsamling 2025**

**Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap**

Tid: Onsdag 30.04.2025, kl 19:00

Sted: Digitalt på Teams

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styret@borettslaget.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _

**FULLMAKT**

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Trondheimsveien 165-173 onsdag 30.04.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____


OBF



# Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

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

**Tilgang til møtet:**

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

Link: https://teams.microsoft.com/meet/3772616779267?p=hIEDR8lgpzX66JDx7q

Oppgi passord: fQ7qM9z2

Møte-ID: 377 261 677 926 7

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

**Husk:**

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

# Generalforsamling i Borettslaget Trondheimsveien 165-173

Onsdag 30.04.2025, kl 19:00
Digitalt på Teams

## 1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Trondheimsveien 165-173

### 1.1 Valg av møteleder

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

## 2. Årsmelding 2024

## 3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

### 3.1 Årsregnskapet for 2024

### 3.2 Disponering av årets resultat

Årets overskudd foreslås overført til opptjent egenkapital.

### 3.3 Revisjonsberetning

### 3.4 Orientering om budsjett for 2025

### 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

**Forslag til vedtak:** Det er foreslått å honorere styret med kr 115 000 kr i ordinært styrehonorar + 20 000 kr i ekstra vederlag til styreleder vedtatt på generalforsamling 2024

## 4. Orientering

### 4.1 Orientering fra styret om fremtidig tv/internett avtale

Styret har i etterkant av innspillsrunden startet arbeidet med å hente inn tilbud på ny kollektiv avtale på tv/internett fra 01/01/26.
Vi har per 08/04 mottatt 4 ulike tilbud og tar sikte på å lande en avtale før sommeren 2025.

## 5. Valg av tillitsvalgte

### 5.1 Valg av styreleder for 1 år

Styremedlemmer velges og tjenestegjør to år om gangen. Styrets leder velges særskilt, jf. vedtektene pkt. 6.8.

Valgkomiteen har ikke lyktes med å finne en andelseier som kan erstatte vervet som styrets leder i borettslaget. Valgkomiteen har derfor valgt å innstille på at nåværende styreleder velges som leder i en periode på ett år. Dette for å sikre at kontinuitet og

kompetansedeling til nye styremedlemmer. Idet styrets leder ikke er andelseier, vil vervet besittes av en ekstern person. Det bemerkes derfor at et premiss for forlengelse av vervet innebærer at styrets leder mottar tilstrekkelig godtgjørelse, såfremt ingen andelseiere ønsker å stille til vervet som leder. Valgkomiteen foreslår at styrets leder mottar ytterligere vederlag på kr. 25.000.

**Forslag til vedtak:** Henrik Sand velges som styrets leder for 1 år.

(Premiss: 25.000 i ekstra vederlag).

### 5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:
Fikret Kadiric

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:
Petter Grunnreis
Marte Hansen

Forslag til vedtak:
Stina Bang Synnes velges som styremedlem for 2 år.

**Forslag til vedtak:** Stina Bang Synnes velges som styremedlem for 2 år.

### 5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Stina Bang Synnes

**Forslag til vedtak:** Oskar Hansen velges som varamedlem for 1 år.

Jon Marius Hyttebakk velges som varamedlem for 1 år.

### 5.4 Valg av valgkomité

Oskar Hansen innstilles til å sitte i valgkomité.

**Forslag til vedtak:** Styret ønsker en til fra fremmøtte på generalforsamling.

## 6. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 20.03.2025

Styret i Borettslaget Trondheimsveien 165-173

Styreleder, Henrik Sand
Styremedlem, Marte Heien Hansen
Styremedlem, Petter Grunnreis
Styremedlem, Fikret Kadiric
Varamedlem, Stina Bang Synnes
Varamedlem, Siri Vingsand Natvig

# ÅRSMELDING

# 2024



# Årsmelding 2024 for Borettslaget Trondheimsveien 165-173

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

## Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Henrik Sand
Styremedlem, Marte Heien Hansen
Styremedlem, Petter Grunnreis
Styremedlem, Fikret Kadiric
Varamedlem, Stina Bang Synnes
Varamedlem, Siri Vingsand Natvig

Styret har bestått av 1 kvinne og 3 menn.

Styret kan kontaktes på styret@borettslaget.no

## Forretnings- og regnskapsførsel

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

## Generelle opplysninger om Borettslaget Trondheimsveien 165-173

Borettslaget Trondheimsveien 165-173 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 953608847. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 65 boligenheter og 2 andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 2

## Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Facilltec, beboere skal henvende seg til styret som videreformidler til dem.

Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, snømåking, daglig drift, rengjøring, løpende vedlikehold.

Rengjøring gjøres av Speilrent AS og skjer en gang i uken i oppganger og annet fellesareal.

Styret i Borettslaget Trondheimsveien 165-173 har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

## Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget har avtale med Telenor som leverer digital kabel-tv og internett til alle beboere. Telenor har servicetelefon 915 09 000, som er betjent mandag til og med fredag

mellom kl. 8 og 20, samt lørdag mellom kl 9 og 17 og søndag mellom kl. 10 og 15. Besøk www.telenor.no for mer informasjon og hjelp.

I tillegg har Borettslaget inngått avtale med Global Connect (tidligere Lynet Internett) som gir beboerne tilgang til fibernett (valgfritt, ikke inkludert i fellesutgiftene).

## Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, vaskeri og sikringsskap kan bestilles av styret. Oppdatert prisliste ligger på borettslagets hjemmeside.

Navnelapp til ringeklokke og postkasse ordner beboer selv. Mal ligger på www.borettslaget.no

## Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

Styret oppfordrer alle til å montere komfyrvakt på kjøkkenet.

## HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Trondheimsveien 165-173, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

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

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

Følgende er gjort i år:

- Brannvernrunde

## Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Trondheimsveien 165-173 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 82869872.

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

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

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

## Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 15 boenheter.

## Rehabilitering og større vedlikehold

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

2024: Installere vannmåler på fellesinntak, bytte vannkran på vaskeri, bytte lås i 165, bytte av en takhette, gjennomført brannrunde.
2023: Parkeringsplasser utbedret, asfaltert i bakgården, avsluttet takprosjektet, beplantet rundt søppelskur, planlagt og hentet tilbud på innstallering av vannmåler på felles inntak.
2022: Utført utvendige arbeid på taket for å øke levetiden på dagens taktekke, utført service på ekspansjonskar på fyrrommet, ny belysning ute, Utbedring av innvendig tak ifm.
med skade skade(armeringskorrosjon) i 15 toppleiligheter.
2021: Maling av trappeoppganger fullført. Ny vaskemaskin fellesvaskeri. Utbedring av trapp
i bakgården. Tilstandsvurdering av taket og dagens taktekke(arbeid for å øke levetid planlagt gjennomført 2022). Utbedring av skade(armeringskorrosjon) i en andel og arbeid med å avdekke om andre toppleiligheter var rammet av samme skade som i andelen det først ble oppdaget i(arbeidet fortsetter inn i 2022)
Det ble gjort en tilstandsvurdering av fjernvarmeanlegget i form av vannprøve og sjekk av
ekspansjonskar.
2020: Maling av trappeoppganger. Utbedring av utvendig trapp ned fra oppgang 165. Utbedringer/utskiftinger av radiatorer i enkelte andeler. Oppmaling av parkeringsplasser.
2019: Lagt planker i trappen rundt sørøstre hushjørne for lettere å trille barnevogner o.l. Utbedring av avvik på elektrisk anlegg i forbindelse med el-tilsyn utført av Elektrikergruppen.
2018: Ny tørketrommel i vaskerom. Ny avtale med kabel-tv leverandør. Nødvendig vedlikehold.
2017: Rehablitert overlysvinduene i oppgangene. Etablert ny sykkelbod i oppgang 169, endret belysning i eksisterende sykkelbod.
2016: Arbeidet med overføring til fjernvarme er ferdigstilt, og borettslaget er tilknyttet fjernvarmenettet.
2015: Nye beslag på avtrekkspiper på taket, oppussing vaskerom, ny grill i bakgården, diverse brannvernstiltak for å tilfredstille brannforskriftene
2014: Utskiftning av nøkkelsylindere i alle oppganger og fellesområder. Innkjøp av ny vaskemaskin til felles vaskeri og nye sykkelstativ i sykkelboden.
2013: Utskiftning av resterende vinduer i borettslaget.
Nødvendig vedlikehold av mur mot Trondheimsveien
2012/13: Oppussing av fasade mot bakgård, samt nye balkonger for borettslaget 2012
Asfaltering av innkjørsel.
2011: Nødvendig vedlikehold.
2010: Befaringer i forbindelse med planlagt oppussing.
Nye nummerskilt ved oppganger mot bakgård.
2009: Utbedret trapper v/ utgangsdør mot bakgård.
Garantibefaring med utbedring av bad.

Nye benker og askebegere i bakgården.
2008: Nye beslag på avtrekkspiper på taket.
Oppussing vaskeri og styrerom.
2007: Oppussing av alle oppgangene, nye branndører til bodene, nye postkasser og ny belysning inne.
2006: Nye brannslokningsapparater delt ut til beboere.
2005: Nytt callinganlegg.
2005: Oppgradering av fyrrommet: Utskriftning av 2 pumper, ekspansjonstanker og oljebrenner.
2005: Nye søppelhus.
2004: Rehabilitering av våtrom ferdig.
2003: Rehabilitering av våtrom påbegynt.
2002: Fasade (øverste etasje mot hagen) og soppskade i en leilighet i 167.
2000: Inngangsdører og fyrkjele.
1999: Tak.

## Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 7 møter og behandlet 17 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Gå igjennom faste kostnader og kvaliteten på tjenestene vi kjøper som vaktmestertjenester og trappevask. Trappevask hadde vi utfordringer med tross i tett oppfølingen med leverandør det ble derfor igangsatt arbeid med å hente inn konkurrerende tilbud sammen med nabobygård. Det resulterte i et bytte fra 01/02/25.

Resultatet av første år med vannmåler ble en besparelse på over 175.000 kr

Styret har også behandlet og svart på henvendelser fra blant annet andelseiere og meglere, vi har også behandlet diverse naboklager knyttet til støy og andre forhold som har vært i strid med husordensreglene og iverksatt tiltak rundt dette.

Sammen med vaktmester har det blitt gjennomført forefallende arbeider som vask av grafitti, bytte av lyspærer og lamper, skifte av låser og lakkering av rekkverk osv.

Det ble i 2024 gjennomført en dugnad med fokus på beplanting i bakgården og vask av ytterdører.

08.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Trondheimsveien 165-173

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.04.2025

# ÅRSREGNSKAP

# 2024



# ¡ rsregnskap 2024 - Resultat

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Inntekter | | | | | |
| Felleskostnader og inntekter | 1 | 3 741 990 | 3 432 783 | 3 563 003 | 3 953 280 |
| Sum | | 3 741 990 | 3 432 783 | 3 563 003 | 3 953 280 |
| Sum | | 3 741 990 | 3 432 783 | 3 563 003 | 3 953 280 |
| Forretningsfŋrsel og revisjon | 2 | 214 828 | 199 758 | 212 500 | 223 300 |
| Lŋnn og honorar | 3 | 131 215 | 131 215 | 114 100 | 151 215 |
| Vedlikehold | 4 | 79 248 | 1 178 928 | 410 000 | 400 000 |
| Eksterne tjenester | 5 | 279 761 | 270 786 | 350 000 | 300 000 |
| Kabel-tv og bredb³ nd | | 257 270 | 318 698 | 350 000 | 240 000 |
| Forsikring | | 244 639 | 226 482 | 250 000 | 262 000 |
| Kommunale avgifter | | 401 840 | 430 299 | 505 000 | 400 000 |
| Brensel og strŋm | | 552 488 | 617 141 | 715 000 | 545 000 |
| Andre driftsutgifter | 6 | 64 419 | 63 717 | 50 000 | 51 033 |
| Sum | | 2 225 707 | 3 437 024 | 2 956 600 | 2 572 548 |
| Driftsresultat fŋr individuell innbetaling | | 1 516 283 | -4 241 | 606 403 | 1 380 732 |
| Driftsresultat etter individuell innbetaling | | 1 516 283 | -4 241 | 606 403 | 1 380 732 |
| Finansinntekt- og kostnad | | | | | |
| Renteinntekter | 7 | 14 708 | 19 212 | 0 | 0 |
| Rentekostnad | 8 | 592 150 | 521 991 | 566 688 | 565 928 |
| Andre finansposter | 9 | -21 048 | -19 776 | 0 | 0 |
| Resultat av finansinntekt- og kostnad | | -556 393 | -483 003 | -566 688 | -565 928 |
| ¡ rsresultat | 10 | 959 890 | -487 244 | 39 715 | 814 804 |
| Budsjettmessige poster | | | | | |
| Avdrag l³ n | | -500 408 | -518 569 | -545 081 | -536 725 |
| Endring i disponible midler | 10 | 459 482 | -1 005 813 | -505 366 | 278 079 |

# ¡ rsregnskap 2024 - Balanse

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Bygninger | 16, 17 | 3 614 674 | 3 614 674 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum anleggsmidler | | 3 614 674 | 3 614 674 |
| Omlŋpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 32 327 | 9 287 |
| Til gode av forretningsfŋrer | | 10 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | 11 | 404 846 | 415 423 |
| Andre fordringer | | 550 | 5 126 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Innest³ ende p³ driftskonto | | 533 445 | 86 089 |
| Innest³ ende p³ sŋrvilk³ r | | 0 | 13 226 |
| Sum omlŋpsmidler | | 971 178 | 529 151 |
| SUM EIENDELER | | 4 585 851 | 4 143 824 |

# ¡ rsregnskap 2024 - Balanse

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| EGENKAPITAL | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | 12 | 6 500 | 6 500 |
| Annen egenkapital 1.1 | | -8 176 180 | -7 688 936 |
| ¡ rets resultat | 10 | 959 890 | -487 244 |
| Sum egenkapital | 13 | -7 209 790 | -8 169 680 |
| GJELD | | | |
| Pant- og gjeldsbrev l³ n | 14 | 10 457 942 | 10 958 350 |
| Borettsinnskudd | 15 | 923 844 | 923 844 |
| Sum langsiktig gjeld | | 11 381 786 | 11 882 194 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 28 893 | 12 880 |
| Leverandŋrgjeld | | 288 844 | 269 376 |
| P³ lŋpne renter | | 5 864 | 24 910 |
| P³ lŋpne avdrag langsiktig gjeld | | 8 419 | 19 091 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 81 836 | 105 054 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 413 856 | 431 311 |
| Sum gjeld | | 11 795 642 | 12 313 505 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 4 585 851 | 4 143 824 |

Oslo 31.12.24
Styret i Borettslaget Trondheimsveien 165-173

Sted:_____, dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Henrik Sand<br>Styreleder | Marte Heien Hansen<br>Styremedlem | Petter Grunnreis<br>Styremedlem |

Fikret Kadiric
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er fŋrt etter regnskapslovens bestemmelser for sm³ foretak og er basert p³ fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsfŋring av innkrevde felleskostnader skjer m³ nedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i lŋpet av et ³ r. ð vrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³ r verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ ende. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsfŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som fŋlge av renteendringer.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet.

## Note 1 - Inntekter felleskostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 3600 Inntekter felleskostnader | 2 388 161 | 2 160 972 | 2 269 044 | 2 547 456 |
| 3602 Leieinntekt forretningslokaler | 139 104 | 132 738 | 139 098 | 143 270 |
| 3607 Renter og avdrag | 523 403 | 478 680 | 478 771 | 555 374 |
| 3611 Inntekt trappevask | 66 300 | 63 180 | 66 032 | 68 013 |
| 3613 Salg av nŋkler | 850 | 2 600 | 0 | 0 |
| 3626 a konto renter sŊrfordelt ³ n | 350 004 | 320 132 | 348 321 | 354 654 |
| 3627 a konto avdrag sŊrfordelte ³ n | 193 308 | 197 981 | 191 377 | 198 713 |
| 3630 Dugnadsbidrag | 34 200 | 33 300 | 25 000 | 39 000 |
| 3645 Inntekter parkeringsplasser | 46 660 | 43 200 | 45 360 | 46 800 |
| Sum | 3 741 990 | 3 432 783 | 3 563 003 | 3 953 280 |

## Note 2 - Forvaltning og revisjon

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Revisjonshonorar | 6 125 | 5 500 | 6 000 | 6 300 |
| Forretningsfŋrerhonorar | 157 962 | 155 628 | 156 500 | 165 000 |
| Annen regnskapsfŋrsel | 50 741 | 38 630 | 50 000 | 52 000 |
| Sum | 214 828 | 199 758 | 212 500 | 223 300 |

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Styrehonorar | 115 000 | 115 000 | 100 000 | 135 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 16 215 | 16 215 | 14 100 | 16 215 |
| Sum | 131 215 | 131 215 | 114 100 | 151 215 |

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.
Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjon.

## Note 4 - Vedlikehold

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 65 346 | 36 943 | 410 000 | 400 000 |
| 6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 5 477 | 13 341 | 0 | 0 |
| 6620 Vedlikehold uteomr³ de | 2 343 | 27 512 | 0 | 0 |
| 6640 Periodisk vedlikehold | 6 082 | 10 766 | 0 | 0 |
| 6650 P³ kostning / Rehabilitering / Investering | 0 | 1 090 366 | 0 | 0 |
| Sum | 79 248 | 1 178 928 | 410 000 | 400 000 |

## Note 5 - Eksterne tjenester

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 6330 Vaktmestertjenester | 277 204 | 270 786 | 350 000 | 300 000 |
| 6395 Sommer- og vinterkostnader | 344 | 0 | 0 | 0 |
| 6780 Lnpende drifts- og serviceavtaler | 2 213 | 0 | 0 | 0 |
| Sum | 279 761 | 270 786 | 350 000 | 300 000 |

## Note 6 - Andre driftsutgifter

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bnker, scanning | 0 | 650 | 0 | 0 |
| 6900 Elektronisk kommunikasjon | 1 409 | 0 | 0 | 0 |
| 6940 Porto og andre forsendelseskostnader | 0 | 7 040 | 0 | 0 |
| 7190 Annen kostnadsgodtgjnrelse | 1 003 | 364 | 0 | 1 033 |
| 7400 Kontingent HL | 3 100 | 2 900 | 0 | 0 |
| 7710 Kostnader tillitsvalgte | 0 | 3 300 | 0 | 0 |
| 7720 Generalforsamling / ³ rsmnte | 0 | 3 439 | 0 | 0 |
| 7770 Bank og kortgebyrer | 4 404 | 6 943 | 0 | 0 |
| 7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak | 35 | 0 | 0 | 0 |
| 7772 Andre gebyrer | 1 003 | 0 | 0 | 0 |
| 7781 Kostnader for bomiljntiltak | 6 471 | 3 219 | 0 | 0 |
| 7790 Andre driftskostnader | 46 994 | 35 862 | 50 000 | 50 000 |
| Sum | 64 419 | 63 717 | 50 000 | 51 033 |

## Note 7 - Renteinntekter

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 8050 Renteinntekt bank | 10 318 | 19 212 | 0 | 0 |
| 8059 Andre renteinntekter | 4 390 | 0 | 0 | 0 |

## Note 7 - Renteinntekter

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Sum | 14 708 | 19 212 | 0 | 0 |

## Note 8 - Rentekostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 8135 Rentekostnader ikke fradrag | 684 | 0 | 0 | 0 |
| 8142 L³ nenr 1212.38.21821 | 356 028 | 326 663 | 348 321 | 345 596 |
| 8143 L³ nenr 1636.53.19603 | 129 446 | 115 516 | 121 810 | 124 828 |
| 8152 L³ nenr 11449013 9 | 105 991 | 79 812 | 96 557 | 95 504 |
| Sum | 592 150 | 521 991 | 566 688 | 565 928 |

## Note 9 - Andre finansposter

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 8090 Utbytte | -21 048 | -19 776 | 0 | 0 |
| Sum | -21 048 | -19 776 | 0 | 0 |

## Note 10 - Disponible midler

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| A. Disponible midler pr 01.01 | 97 840 | 1 103 653 |
| B. Endringer disponible midler | | |
| ¡ rets resultat | 959 890 | -487 244 |
| Avdrag langsiktig l³ n | -500 408 | -518 569 |
| B. ¡ rets endring i disponible midler | 459 482 | -1 005 813 |
| C. Disponible midler 31.12 | 557 322 | 97 840 |

## Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| 1742 Forskuddsbetalt forsikring | 287 233 | 244 639 |
| 1749 Forskuddsbetalte kostnader | 117 613 | 170 784 |
| Sum | 404 846 | 415 423 |

## Note 12 - Andelskapital

Andelskapitalen best³ r av 65 andeler ®kr 100.

## Note 13 - Egenkapital

Balansen i ³ rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefŋrte verdi er lavere enn balansefŋrt verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes p³ basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balansefŋrte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er hŋyere enn den balansefŋrte verdi.
Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

## Note 14 - L³ n

| Kreditor: | DNB Bank ASA | DNB Boligkreditt AS | Husbanken |
|---|---|---|---|
| Form³ l: | Utbedring av armering i tak og fŋlgeskade p³ andeler | Oppussing av fasade mot bakg³ rd med oppfŋring av nye balkonger | |
| L³ nenummer: | 16365319603 | 12123821821 | 114490139 |
| L³ netype: | Annuitet | Annuitet | Annuitet |
| Opptaks³ r: | 2022 | 2012 | 2006 |
| Rentesats: | 5.75 % | 5.75 % | 4.677 % |
| Beregnet innfridd: | 30.09.2046 | 30.09.2042 | 20.09.2031 |
| Opprinnelig l³ nebelŋp: | 3 500 000 | 8 500 000 | 6 520 000 |
| L³ nesaldo 01.01: | 2 265 398 | 6 273 040 | 2 439 003 |
| Avdrag i perioden: | 49 870 | 192 964 | 268 245 |
| L³ nesaldo 31.12: | 2 215 528 | 6 080 076 | 2 170 758 |
| Saldo 5 ³ r frem i tid: | 1 918 184 | 4 935 444 | 629 340 |

## L³ n

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 114490139 | 9 | 39 740 | 357 660 |
| | 24 | 34 001 | 816 024 |
| | 8 | 33 851 | 270 808 |
| | 24 | 30 261 | 726 264 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 12123821821 | 42 | 118 538 | 4 978 596 |
| | 23 | 47 891 | 1 101 493 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 16365319603 | 9 | 40 559 | 365 031 |
| | 24 | 34 702 | 832 848 |
| | 8 | 34 549 | 276 392 |
| | 24 | 30 885 | 741 240 |

## Kommentarer til l³ n

Sum pantegjeld p³ kr 10 466 362 er sikret med pant i bygninger, som har en bokfŋrt verdi p³ kr 3 614 674.

## Note 15 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd p³ kr 923 844 er sikret fullt ut med pant i eiendommen.

## Note 16 - Eiendeler

| | Ingen avskriving |
|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 3 614 674 |
| ¡ rets tilgang : | 0 |
| ¡ rets avgang : | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 3 614 674 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 |
| Bokfrjrt verdi pr.31.12: | 3 614 674 |

Antatt levetid i ³ r :

## Note 17 - Bygninger

Borettslaget er stiftet i 1979. Bygningens anskaffelseskost er kr 3 614 674. Bygninger er ikke avskrevet. Det er vurdert at vedlikeholdet er tilstrekkelig til ³ oppveie verdiforringelse.

# Resultat og balanse med noter for Borettslaget Trondheimsveien 165-173.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Trondheimsveien 165-173**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Henrik Sand (sign.) | 27.03.2025 |
| Styremedlem | Marte Heien Hansen (sign.) | 25.03.2025 |
| Styremedlem | Petter Grunnreis (sign.) | 27.03.2025 |
| Styremedlem | Fikret Kadiric (sign.) | 20.03.2025 |

# VEDLEGG



Til generalforsamlingen i Borettslaget Trondheimsveien 165-173

## Uavhengig revisors beretning

*Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Trondheimsveien 165-173 som viser et overskudd på NOK 959 890. Årsregnskapet 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.



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

Verifisert av SIGNICAT 08.04.2025

*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.

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

Lillestrøm, 8. april 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)



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

Verifisert av SIGNICAT 08.04.2025

visena.com

# Elektronisk signatur

**Signert av**

***WIRUM, ANNE GRETHE RUUD***

buypass

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

*09.04.2025 00:05:35*

**Signaturmetode**

*Norwegian Buypass*

---

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

# PROTOKOLL

# 2025



# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Trondheimsveien 165-173 onsdag 30.04.2025 kl. 19:00 - Digitalt på Teams.

## 1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Trondheimsveien 165-173

### 1.1 Valg av møteleder

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

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

**Vedtak:**
Til stede var 4 andelseiere og ingen representert med fullmakt, til sammen 4 stemmeberettigede.

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

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

**Vedtak:**
Magnus Baumann (OBF) ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Petter Grunnreis valgt.

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

## 2. Årsmelding 2024

**Vedtak:**
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

## 3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

### 3.1 Årsregnskapet for 2024

**Vedtak:**
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

### 3.2 Disponering av årets resultat

Årets overskudd foreslås overført til opptjent egenkapital.

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

### 3.3 Revisjonsberetning

**Vedtak:**
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

### 3.4 Orientering om budsjett for 2025

**Vedtak:**
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

### 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

**Vedtak:**
Styret honoreres med kr 115 000 + 20 000 til styreleder

## 4. Orientering

### 4.1 Orientering fra styret om fremtidig tv/internett avtale

Styret har i etterkant av innspillsrunden startet arbeidet med å hente inn tilbud på ny kollektiv avtale på tv/internett fra 01/01/26.
Vi har per 08/04 mottatt 4 ulike tilbud og tar sikte på å lande en avtale før sommeren 2025.

**Vedtak:**
Tatt til orientering.

## 5. Valg av tillitsvalgte

### 5.1 Valg av styreleder for 1 år

Styremedlemmer velges og tjenestegjør to år om gangen. Styrets leder velges særskilt, jf. vedtektene pkt. 6.8.

Valgkomiteen har ikke lyktes med å finne en andelseier som kan erstatte vervet som styrets leder i borettslaget. Valgkomiteen har derfor valgt å innstille på at nåværende styreleder velges som leder i en periode på ett år. Dette for å sikre at kontinuitet og kompetansedeling til nye styremedlemmer. Idet styrets leder ikke er andelseier, vil vervet besittes av en ekstern person. Det bemerkes derfor at et premiss for forlengelse av vervet innebærer at styrets leder mottar tilstrekkelig godtgjørelse, såfremt ingen andelseiere ønsker å stille til vervet som leder. Valgkomiteen foreslår at styrets leder mottar ytterligere vederlag på kr. 25.000.

**Vedtak:**
Henrik Sand ble valgt som styreleder for 1 år mot at det gis kr 25 000 i ekstra vederlag.

### 5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Fikret KadiricStyremedlem som har ett år igjen av sin periode: Petter GrunnreisMarte Hansen

Forslag til vedtak:
Stina Bang Synnes velges som styremedlem for 2 år.

**Vedtak:**
Stina Bang Synnes ble valgt for 2 år.

### 5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Stina Bang Synnes

**Vedtak:**
Oskar Hansen og Jon Marius Hyttebakk ble valgt for 1 år.

### 5.4 Valg av valgkomité

Oskar Hansen innstilles til å sitte i valgkomité.

**Vedtak:**
Fikret Kadiric og Oskar Hansen ble valgt til valgkomiteen

## 6. Opplesning og godkjenning av protokoll

**Vedtak:**
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 19:25

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Henrik Sand
Styremedlem, Stina Bang Synnes
Styremedlem, Marte Heien Hansen
Styremedlem, Petter Grunnreis
Varamedlem, Oskar Hansen
Varamedlem, Jon Marius Hyttebakk

# Protokoll for Borettslaget Trondheimsveien 165-173

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Magnus Baumann (sign.) | 01.05.2025 |
| Protokollvitne | Petter Grunnreis (sign.) | 02.05.2025 |

# VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET TRONDHEIMSVEIEN 165-173

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

## 1 Innledende bestemmelser

### *1.1 Borettslagets firma og formål*

Borettslagets navn er Borettslaget Trondheimsveien 165-173. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

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

### *1.2 Ansvarsbegrensning*

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

### *1.3 Diskriminering*

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

## 2 Andeler, andelseiere og eierskifte

### *2.1 Andeler*

Borettslaget består av 65 andeler, pålydende *NOK* 100,- *per andel*. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

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

### *2.2 Eierskifte*

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt.

Godkjenning kan trekkes tilbake innen ett år, dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

Ved et eventuelt avslaget, skal det gis melding om at dette er endelig, dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[1]

Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller liknende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjonen som har gitt laget lån.

Godkjenning kan ikke nektes dersom andelen er ervervet av andelseierens ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, eller noen som andelseieren i minst 2 år har hatt felles husstand med eller hadde husstand med da han døde.

Godkjenning kan heller ikke nektes når overdragelsen er et nødvendig bytte av boliger, og den tidligere andelseieren skal ta i varig bruk som bolig den bolig han får ved byttet.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding til styret, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

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

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

### *2.3 Forkjøpsrett*

Det gjøres unntak fra burettslagslova § 4-11 slik at andelseiere i borettslaget ikke kan gjøre gjeldende forkjøpsrett gjeldende ved overdrageløs av andeler.

## 3 Bruk av andelen

### *3.1 Andelseiers rett til bruk*

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

### *3.2 Overlating av bruk til andre*

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

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste

[1] Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillese kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

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

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

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

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

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

# 4 Bruksrett og vedlikehold

## *4.1 Andelseiers bruk*

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

Det er ikke tillatt å koble kjøkkenvifter/ventilator til felles ventilasjonssjakt eller baderomsvifter på baderom og toalettrom. På kjøkken er det kun tillat med kullfilter, på baderom/toalettrom er det kun tillatt med avtrekksventil.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.[2]

## *4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt*

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

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

boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

### *4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt*

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

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

### *4.4 Bygningsmessige arbeider*

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

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

## 5 Felleskostnader

### *5.1 Defininsjon-inndriving-fordeling*

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

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds *skriftlig* varsel.

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

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.[3]

### 5.2 Panterett

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

## 6 Generalforsamling

### 6.1 Generalforsamlingen

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

### 6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

### 6.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

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

### 6.4 Habilitet

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

### 6.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

### 6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående
- Valg av styremedlemmer
- Eventuell godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
-

### 6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han eller hun ikk stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én

andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

### 6.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av minst én styreleder, tre styremedlemmer og inntil to varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styret bør være bredt sammensatt med hensyn til erfaring, kjønn, alder og interesseområder.

Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen. Styrets varamedlemmer velges for ett år av gangen. På den ordinære generalforsamlingen står halvparten av styrets medlemmer på valg; de hvis mandat er eldst, eller om nødvendig etter loddtrekning. Styrets leder, medlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styrets leder velges særskilt.

### 6.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er tilstede, og minst 3 stemmer for vedtaket.

### 6.10 Habilitet

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

### 6.11 Firmategning

Lederen og ett styremedlem i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

### 6.12 Forretningsfører

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

### 6.13 Misbruk av posisjon i laget

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

## 7 Diverse

### 7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

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

### 7.2 Revisjon

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

### 7.3 Endring av vedtekter

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

### 7.4 Forholdet til loven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

# Husordensregler

**1 HUSORDENSREGLENE**
Enhver andelseier plikter å ha gjort seg selv kjent med HUSORDENSREGLENE for borettslaget, og at den blir overholdt. Det er andelseiers ansvar og plikt å informere eventuelle fremleietakere om husordensreglene. Se også punkt 14.

**2 SØPPEL**
Alt søppel fra andelseierne skal sorteres i henhold til de muligheter en til enhver tid har i borettslaget. Aviser, papp og annet papir skal i containeren merket PAPIR, mens annet avfall skal i containeren merket SØPPEL. Alt søppel som skal i avfallscontaineren skal være innpakket i poser før det kastes, søl omkring søppelcontainerne skal ikke forekomme. Det er forbudt å sette søppel ved siden av søppelcontainerne.

Dersom søppel hensettes utenfor søppelhuset vil andelseier bli viderefakturert for kostnad knyttet til bortkjøring av søppel, forutsatt at andelseier er mulig å identifisere.

Større avfall må andelseier selv bli kvitt, eller oppbevare i kjellerbod inntil det kan avhendes. Borettslaget leier større container ca. 2 ganger årlig. Dette kunngjøres ved oppslag i alle trappeoppganger.

**3 VASKERIET**
Vaskeriet skal bare benyttes etter oppsatte tider på vasketavle, og kan kun benyttes av den andelseier som har satt opp sin vaskelås. Gjeldende tider for bruk av vaskeriet er hver dag mellom klokken 07.00 og 23.00.

Den som har siste vask for dagen skal påse at det er ryddig i vaskeriet. Ellers påligger generell orden for alle som benytter vaskeriet.

Alle som benytter vaskeriet plikter å sette seg inn i bruksanvisningen for maskinene, og påse at alle maskiner behandles med forsiktighet. Døren inn til vaskeriet skal til enhver tid holdes lukket.

Luftfilteret i tørketrommelen skal rengjøres av alle som benytter trommelen, også mellom hver gang trommelen benyttes. Dette for å hindre branntilløp.

Beboere som ikke følger bestemmelsene for vaskeriet kan nektes adgang av styret. Se for øvrig til enhver tid gjeldende regler og retningslinjer for bruk av vaskeriet.

**4 TRAPPER, TRAPPEGANGER, KJELLERROM, GÅRDSPLASS, OG VASKERI**
..skal ikke være lagringsplass for gjenstander; slik som kasser, møbler, sykler, barnevogner m.m. Sykler henstilles i sykkelrom eller privat kjellerbod. Gjenstander som er plassert utenfor boder og ved trapper uten særskilt tillatelse fra styret, kan fjernes av styret uten varsel. Dette gjelder også tøy som blir henlagt i vaskeriet.

Reklamebrosjyrer og andre trykksaker fra beboernes postkasser, skal ikke ligge igjen i trappeoppgangene, men plasseres i papircontainer i bakgård.

**5 BAD, WC, OG RADIATORER**
…må behandles forsvarlig slik at skader ikke oppstår. Pass på at radiatorene skrues opp i den

utstrekning som årstid og værforhold skulle tilsi. Sløsing med varmtvann belaster fyrkjelen og skal ikke forekomme.

Enhver endring/utbedring av bad og wc skal utføres av fagfolk. Godkjenning av endring/utbedring skal foreligge fra styret for borettslaget før igangsetting.

**6. VASKEMASKINER**
Vaskemaskiner skal ikke installeres i leilighetene med mindre dette er godkjent av borettslagets styre. Beboeren blir holdt ansvarlig for enhver skade i strid med denne bestemmelsen. Se også under punkt 12 (d).

**7 LUFTING**
I den kalde årstid skal vinduene ikke holdes åpne i lengre tid om gangen. Overdreven luftning, og derav sløsing med varmen er forbudt. Luftning må ikke foretas fra leilighetene og ut i oppgangene.

**8 BALKONGER**
For de leiligheter som har balkong plikter beboeren å holde denne ryddig. Balkongen skal ikke benyttes som oppbevaringsareal. Beboer må fjerne snø og is, og åpninger mellom balkonggulv og rekkverk må ikke være tettet igjen om vinteren, da skader kan oppstå under vekslende værforhold.

Grilling på balkong er kun tillatt med godkjent elektrisk grill eller godkjent gassgrill. Engangsgrill og kullgrill er strengt forbudt. Gassbeholdere skal av sikkerhetsmessige årsaker ikke oppbevares i bodene.

Balkongbekledning er ikke tillatt. Blomsterkasser må monteres på innsiden av rekkverket. Montering av parabol er ikke tillatt uten styrets godkjenning.

**9 HUSDYR**
Det er strengt forbudt å legge ut mat til fugler, eller matrester som kan tiltrekke rotter, eller andre skadedyr. (Jfr. Helserådets bestemmelser).

Husdyr kan kun holdes etter skriftlig søknad til styret for borettslaget. En eventuell godkjenning kan når som helst trekkes tilbake dersom tilstrekkelig grunn er tilstede. Husdyr, hunder/katter, skal ikke luftes på borettslagets grøntområder.

**10 PARKERING**
Borettslaget disponerer seks parkeringsplasser, som leies ut for ett år av gangen. All annen parkering i bakgården er forbudt. Overtredelse medfører bot og/eller borttauing for eiers egen regning og risiko. Styret kan innvilge begrenset tillatelse for parkering. Dette kan gjøres i tilfeller som for eksempel flytting, utbedring av skader i leiligheter, eller annet som styret finner som rimelig grunn.

Beboere med parkeringsplass får utdelt parkeringsbevis som alltid skal ligge synlig i bilruta. Biler uten synlig parkeringsbevis risikerer å få bilen tauet bort på egen regning.

**11 RO OG ORDEN**
Det skal være nattero i tidsrommet fra klokken 23.00 til 07.00.

Ved spesielle anledninger, eksempelvis ved fest eller lignende, som varer utover klokken 23.00, skal dette varsles de andre beboerne i oppgangen på forhånd, og om mulig også tilstøtende leiligheter i andre oppganger. Dette gjøres ved å henge opp nabovarsel på tiltenkt oppslagstavle minimum 3

dager på forhånd. Selv om nabovarsel er gitt skal arrangementet holdes på et rimelig støynivå. Ved klage/tilsnakk plikter andelseier å rette seg etter dette.

Overdreven støy eller oppussingsarbeid skal ikke forekomme etter klokken 21.00 på hverdager, klokken 18.00 på lørdager og aldri søndag og helligdager.

**12 ALMINNELIGE BESTEMMELSER**

a) Alle søknader/henvendelser til styret skal skje skriftlig, med fullt navn. Andelseier er ansvarlig for selv å lese den informasjon som blir gitt fra styret, samt informere eventuelle leietakere.

b) Hovedinngangsdører og kjellerdører skal til enhver tid holdes stengt, og styret oppfordrer andelseiere om ikke å slippe inn uvedkommende i oppgangen.

c) Næringsvirksomhet / undervisning som er til sjenanse for andre andelseiere er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra styret.

d) Ved uforsiktig omgang med vann, med påfølgende skade, bærer andelseier selv ansvaret. I minste fall dekker andelseier borettslagets egenandel ved skaden.

e) Ved fraflytting av leiligheten skal samtlige nøkler til leiligheten, hoveddør/kjellerdør, postkasse, vaskerinøkkel, samt luftenøkkel for radiatorer overleveres til ny andelseier. Mangler noen av disse må andelseier selv skaffe disse for egen regning.

f) Brannvarsler og brannslokningsapparat er borettslagets eiendom og skal ikke medtas ved flytting. Brannutstyret skal sjekkes med jevne mellomrom, minst en gang pr år. Batteri skal skiftes minimum 1 gang i året.

g) Ved overtagelse av leilighet har ny andelseier plikt til å merke både dør til leiligheten, kjellerbod, og postkasse med for- og etternavn. Ytre ringeklokke merkes av styret.

h) Ved feil/skader, eller ved fare for skade i leiligheten skal det gis melding til styret snarest mulig.

**13 GENERELT**

Denne husorden inngår som en del av husleiekontrakten, (jfr. dennes §7 og §14) og enhver beboer er ansvarlig for at den blir overholdt av han selv, hans husstand, og andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig (jfr. husleielovens §§20-22). Leietaker blir erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordenen eller annen mangel på aktsomhet.

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Borettslaget Trondheimsveien 165-173 | | **Vår ref.:** | 115/32 | **Fødselsdato eier:** | 30.08.1998 |
| TRONDHEIMSVEIEN 169 | | **Type:** | Frittstående borettslag | | |
| 0570 OSLO | | **Eiere:** | Silje Marie Elgstøen Sandor | | |
| **Organisasjonsnr:** | 953 608 847 | **Andelsnr:** | 32 | | |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **4 637**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Dugnadsbidrag | 50 |
| | Særfordelt lån renter | 563 |
| | Felleskostnader | 2 959 |
| | Særfordelt lån avdrag | 333 |
| | Renter og avdrag | 443 |
| | Renter og avdrag | 202 |
| | Trappevasktillegg | 87 |

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån) | 175 387 | Gjeld siste årsoppg.: | 179 684 |
| Klient ajourf. lån: | 10 198 901,69 | Klient gj. s. årsoppg.: | 10 466 361 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 114490139, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 21.07.2025: 4.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 25
Saldo per 21.07.2025: 2 031 806
Andel av saldo: 28 324
Første termin/første avdrag: 20.12.2006 ( siste termin 20.09.2031 )

Lånenummer: 12123821821, DNB Boligkreditt AS

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 21.07.2025: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 69
Saldo per 21.07.2025: 5 977 812
Andel av saldo: 116 544
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 ( siste termin 30.09.2042 )

Lånenummer: 16365319603, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 21.07.2025: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 85
Saldo per 21.07.2025: 2 189 284
Andel av saldo: 30 520
Første termin/første avdrag: 30.12.2022 ( siste termin 30.09.2046 )

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Henrik Sand |
| Adresse: | Fyrstikkbakken 14A |
| Postnr/-sted: | 0667 OSLO |
| E-post: | styret@borettslaget.no |
| Webside: | http://www.borettslaget.no |

# Boligopplysninger:



| | | | |
|---|---|---|---|
| Borettslaget Trondheimsveien 165-173 | **Vår ref.:** | 115/32 | **Fødselsdato eier:** 30.08.1998 |
| TRONDHEIMSVEIEN 169 | **Type:** | Frittstående borettslag | |
| 0570 OSLO | **Eiere:** | Silje Marie Elgstøen Sandor | |

**Organisasjonsnr:** 953 608 847

## 5: Restanse felleskostnader pr. 21.07.2025

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Utestående saldo:** | **-26,21** | | |
| Felleskostnader: | 0 | Restanse: | 0 |
| Gebyr: | 0 | Forskudd: | 0 |
| Rente: | 0 | Overdekning: | 26,21 |
| Andre krav: | -26,21 | | |

## 6: Ligning - 2024

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 179 684 | Andre inntekter: | 498 |
| Annen formue: | 7 954 | Utgifter: | 10 227 | | |

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | 12 979 |
| Andelsnr: | 32 | Partialobligasjonsnr: | 32 |

## 8: Bygning/eiendom

| | |
|---|---|
| Byggeår: | 1935 |
| Gårds/bruksnr: | 83/153 |
| Bygningstype: | Uspesifisert |
| Feste/eiet tomt: | Eiet |

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | Gjensidige Forsikring ASA | Polisenr: | 82869872 |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ferdigstillt: | 01.01.1935 | Første innflytting: | 01.01.1980 | SSBnr: | H0303 |
| Etasje: | | Oppvarmingstype: | Uspesifisert | | |
| Heis: | Nei | | | | |
| Parkeringstype: | Ingen () | | | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | 2 | | |
| Husdyrhold: | Nei | Oppr. antall rom: | 2 | | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | 115-032 | P-rom | 41 |

Fasiliteter:

GENERELL INFORMASJON
Tomten er eiet.
Borettslaget er ikke tilsluttet sikringsfond.
Oppgitte BOA er gulvareal fra gammel måling og målemetoden formodes å ligge nærmest dagens boarealbegrep.
Det er sentralfyring med radiatorer og felles varmtvann.
Fellesgjelden er flytende fordelt på hele arealet i boligselskapet.

NØKLER OG SKILT
Nøkler til inngangsdør, kjeller, vaskeri og sikringsskap kan bestilles av styret. Hovedinngangsnøkkel koster kr 400,-, og nøkkel til vaskelås koster 350,- pr. juni 2024. Man blir i tillegg fakturert et fakturagebyr fra OBF. Navnelapp til ringeklokke og navnelapp til postkasse må den enkelte beboer ordne selv. Mal ligger på www.borettslaget.no.

SÆRFORDELT LÅN UTEN IN-ORDNING
Boligselskapet har et særfordelt balkonglån, uten IN-ordning. Lånenr. 1212.38.21821.
Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.
Borettslaget er ikke tilsluttet sikringsfond.

Øvrige lån er ordinære lån fordelt etter fordelingsnøkkel uten avregning.

UTLEIE
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse. Kortidsutleie over 30 dager pr år er ikke tillatt

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Borettslaget Trondheimsveien 165-173 | **Vår ref.:** | 115/32 | **Fødselsdato eier:** | 30.08.1998 |
| TRONDHEIMSVEIEN 169 | **Type:** | Frittstående borettslag | | |
| 0570 OSLO | **Eiere:** | Silje Marie Elgstøen Sandor | | |

**Organisasjonsnr:** 953 608 847

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SØPPELGEBYR
Dersom søppel hensettes utenfor søppelhustet vil andelseier bli viderefakturert for kostnad knyttet til bortkjøring av søppel iht vedtak på GF 09-05-2017
Andelene yter dugnadsbidrag på kr. 50,-/mnd over felleskostnadene. Bidraget refunderes til andeler som bidrar på pliktige dugnader. Ved omsetning følger refusjonen andelen.

DUGNADSBIDRAG/-REFUSJON
Andelene yter dugnadsbidrag på kr. 50,-/mnd over felleskostnadene. Bidraget refunderes til andeler som bidrar på pliktige dugnader. Ved omsetning følger refusjonen andelen.

FELLESVASKERI
Borettslaget har fellesvaskeri i nr. 171. Vaskeriet kan benyttes mellom kl 07.00-23:00 mandag til søndag. Nøkkel til vaskelås koster pr juni 2024 kr 350,-

P-PLASS
P-plass følger ikke med ved salg. Borettslaget har 6 parkeringsplasser som fordeles etter loddtrekning. Ved frafall blir ledige p-plasser gitt til nestemann på ventelisten. Styret trekker parkeringsplasser i slutten i starten av desember og beboere må sende e-post til styret@borettslaget.no innen 01/12 for å være med i trekningen. Prisen er i 2024 Kr. 630,-/mnd. Overdragelse av p-plass faktureres ny leietaker etter gjeldene priser hos OBF.

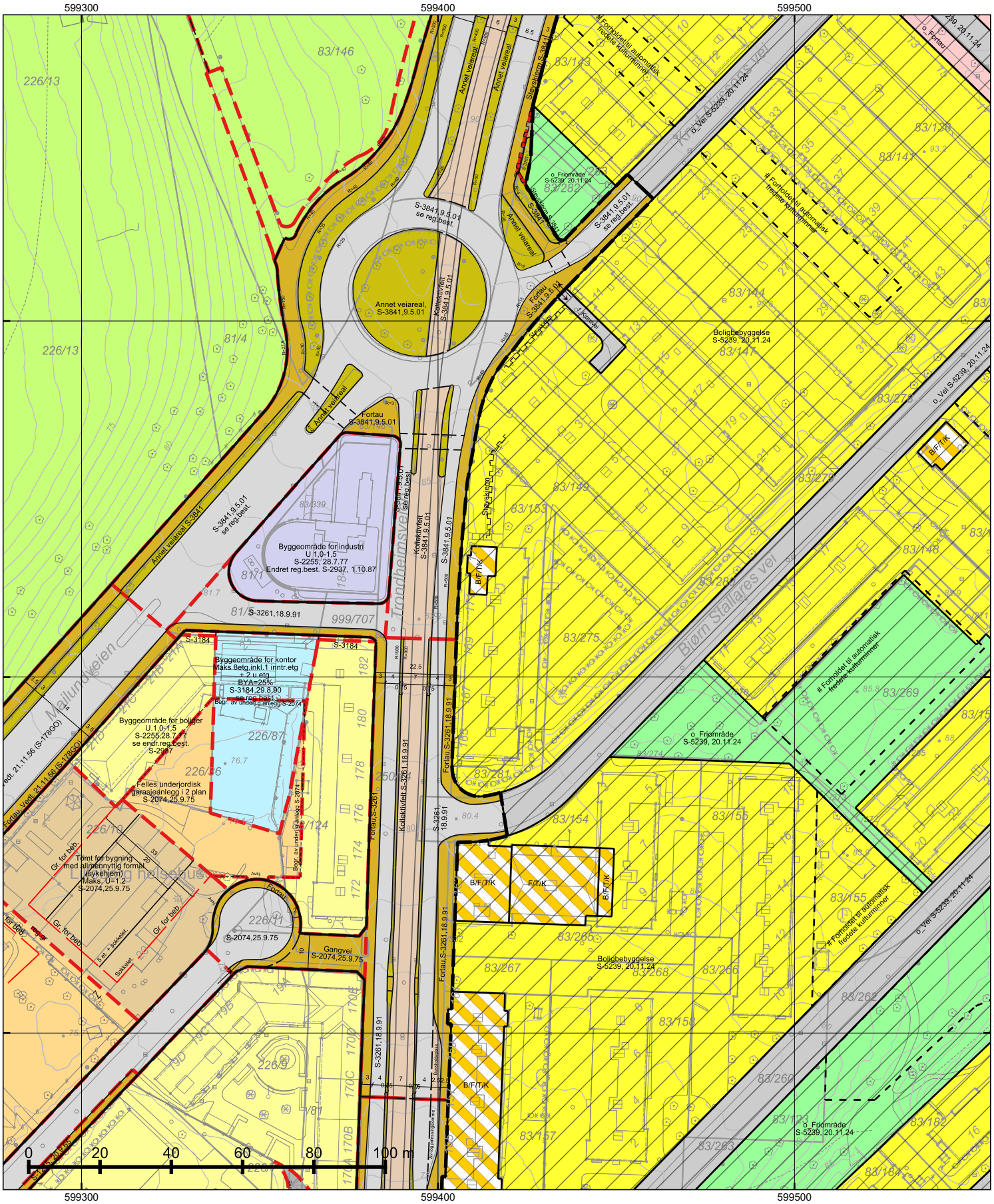
VAKTMESTER- OG RENHOLDSTJENESTE
Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdservice AS . Vaktmester kan kontaktes på mobil 401 46 460 ved akutt behov. Ellers skal henvendelse gå gjennom styret.
Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, snømåking, daglig drift, rengjøring, løpende vedlikehold. Rengjøring skjer en gang i uken i oppganger og annet fellesareal.
Styret i Borettslaget Trondheimsveien 165-173 har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

TV OG BREDBÅND
Borettslaget har avtale med Telenor som leverer digital kabel-tv og internett til alle beboere. Det er fra juni 2024 pakken Frihet S som er inkludert i felleskostnadene. Mer info om den finnes på Telenor sine nettsider. Telenor har servicetelefon 915 09 000, som er betjent mandag til og med fredag mellom kl. 8 og 20, samt lørdag mellom kl 9 og 17 og søndag mellom kl. 10 og 15. Besøk
www.telenor.no for mer informasjon og hjelp.
I tillegg har Borettslaget inngått avtale med GlobalConnect som gir beboerne tilgang til fibernett (valgfritt, ikke inkludert i fellesutgiftene).

FELLESUTGIFTER:
Varmtvann og fyring er inkludert, vasking på fellesvaskeri, trappevask, Frihet S fra Telenor.

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

Annen informasjon:




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.07.2025

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**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 145838/ 86515773

Deres ref.: 42491/ KAROLINES

Adresse: TRONDHEIMSVEIEN 169

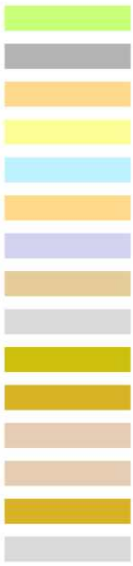
Kommentar:

Gnr/Bnr: 83/153

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
75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
110 - Bolig m.tilh. anlegg
130 - Kontor m.tilh.anlegg
149 - Offentlig/allmennyttig
150 - Industri m.tilh.anlegg
170 - Privat institusjon
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
315 - Kollektivfelt/kollektivgate
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
936 - Regulert fotgjengerovergang



1110 - Boligbebyggelse
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
2010 - Veg
2011 - Kjøreveg
2012 - Fortau
3040 - Friområde



RpBestemmelseOmråde



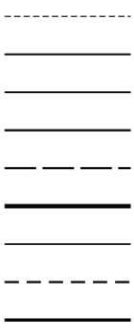
RpBestemmelseGrense



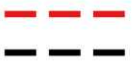
RpAngittHensynSone



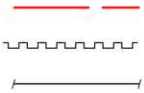
RpAngittHensynGrense



76 - Felles underjordisk anlegg
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
932 - Regulert kant kjørebane
936 - Regulert fotgjengerovergang
Formålgrense



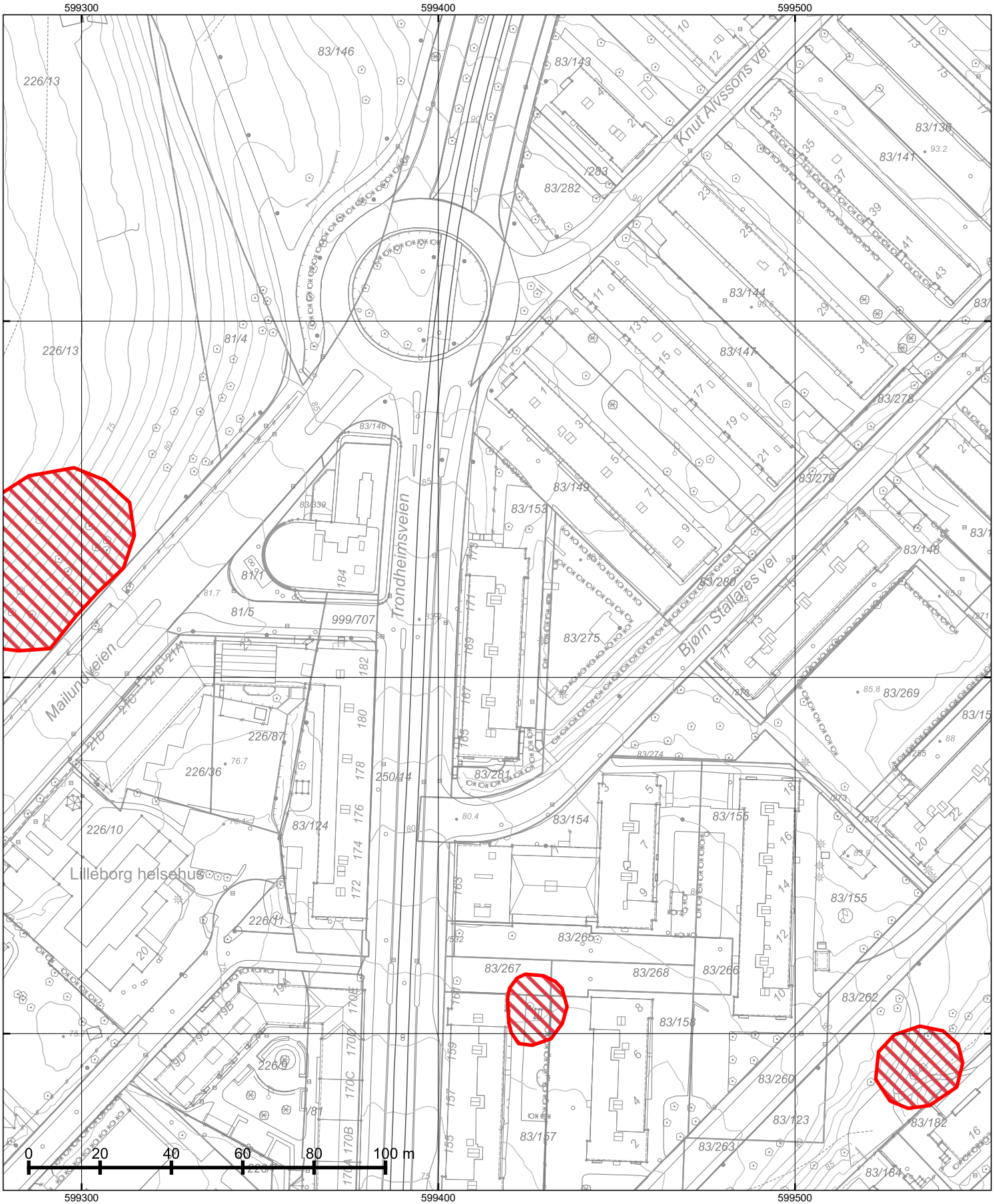
Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)



Grense for bebyggelse
Regulert stoyskjerm
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



Oppheving av eiendomsgrense
Inn-/utkjøring




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

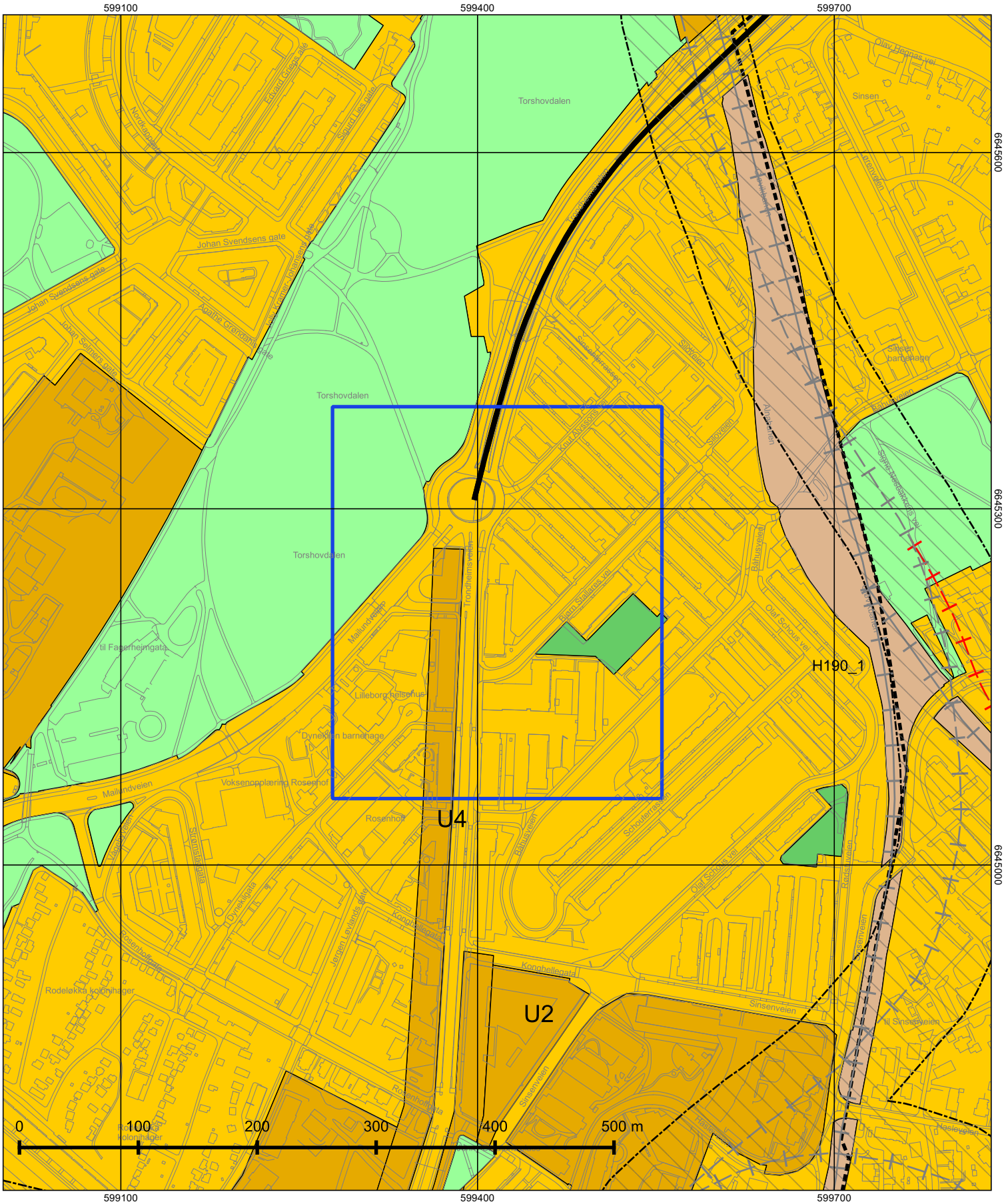
Dato: 21.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 145838/ 86515773
Deres ref.: 42491/ KAROLINES
Adresse: TRONDHEIMSVEIEN 169
Kommentar:
Gnr/Bnr: 83/153

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.


599100
599400
599700
6645600
6645300
6645000
Torshovdalen
Sinsen
Johan Svendsens gate
Edvard Griegs allé
Sigurd Lies gate
Agathe Grendahls gate
Johan Selmers gate
Nordtvedtveien
Olav Heimas vei
Sinsenveien
Sinsen barnehage
Sinsenhaven
Sinsenhaugen
Sinsenhaugen barnehage
Sinsenhaugen skole
Sinsenhaugen kirke
Sinsenhaugen gravplass
Sinsenhaugen gravplass kapell
Sinsenhaugen gravplass krematorium
Sinsenhaugen gravplass minnelund
Sinsenhaugen gravplass urnelund
Sinsenhaugen gravplass urnevegg
Sinsenhaugen gravplass urnevegg kolumbarium
Sinsenhaugen gravplass urnevegg kolumbarium minnelund
Sinsenhaugen gravplass urnevegg kolumbarium minnelund urnelund
Sinsenhaugen gravplass urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg
Sinsenhaugen gravplass urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium
Sinsenhaugen gravplass urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund
Sinsenhaugen gravplass urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund urnelund
Sinsenhaugen gravplass urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg
Sinsenhaugen gravplass urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium
Sinsenhaugen gravplass urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund
Sinsenhaugen gravplass urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund urnelund
Sinsenhaugen gravplass urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg
Sinsenhaugen gravplass urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium
Sinsenhaugen gravplass urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund
Sinsenhaugen gravplass urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund urnelund
Sinsenhaugen gravplass urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg
Sinsenhaugen gravplass urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium
Sinsenhaugen gravplass urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund
Sinsenhaugen gravplass urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund urnelund
Sinsenhaugen gravplass urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg
Sinsenhaugen gravplass urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium
Sinsenhaugen gravplass urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund
Sinsenhaugen gravplass urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund urnelund
Sinsenhaugen gravplass urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg
Sinsenhaugen gravplass urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium minnelund urnelund urnevegg kolumbarium

# Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Karoline Selvåg
TRONDHEIMSVEIEN 169

Dato: 21.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86515773
8649656

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.83 BNR. 153

Vi viser til bestilling av 20250721 for TRONDHEIMSVEIEN 169.

## GNR. 83 BNR. 153

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.12.1935.

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

## 1899 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

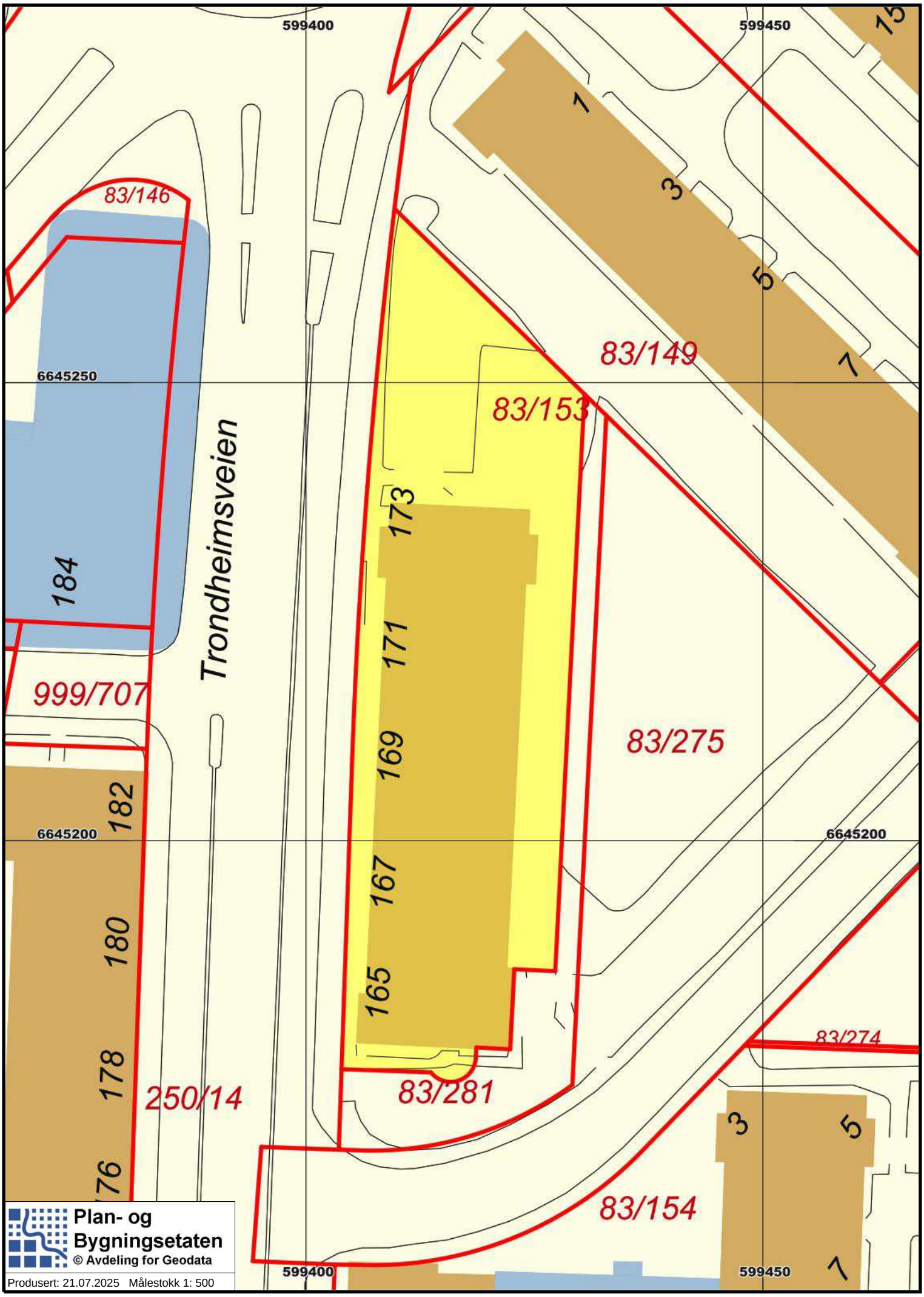
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


599400
599450
6645250
6645200
6645200
83/146
83/149
83/153
83/275
83/281
83/274
83/154
999/707
250/14
Trondheimsveien
184
182
180
178
176
173
171
169
167
165
1
3
5
7
15
3
5
7
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 21.07.2025 Målestokk 1: 500

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Nord arkitektur as
Frognerveien 22
0263 OSLO

Dato: 29.05.2013

Deres ref. | Vår ref (saksnr): 201107672-20 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Aleksander Stein Engvoll | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | TRONDHEIMSVEIEN 165-173 | Eiendom: | 83/153/0/0 |
| Tiltakshaver: | Borettslaget Trondheimsveien 165-173 | Adresse: | Postboks 2384, 0201 OSLO |
| Søker: | Nord arkitektur as | Adresse: | Frognerveien 22, 0263 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Fasadeendring |

# FERDIGATTEST - TRONDHEIMSVEIEN 165-173

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 01.03.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

**Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten**

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201107672 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan | D-01 | 05.05.2011 | 3/17 |
| Plan 1. - 3. etasje | A-013 | 05.05.2011 | 3/23 |
| Plan 3. - 4. etasje og takplan | A-021 | 05.05.2011 | 3/24 |
| Snitt og fasade nord og syd | A-024 | 05.05.2011 | 3/25 |
| Fasade øst og vest | A-023 | 05.05.2011 | 3/26 |

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

**Vedlegg:** Orientering om klageadgang

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.05.2013 av:***

***Aleksander Stein Engvoll - Saksbehandler***
***Per-Arne Horne - Enhetsleder***

Kopi til:
Borettslaget Trondheimsveien 165-173, Postboks 2384, 0201 OSLO, styret@borettslaget.no

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III *20 72 10

# Approbasjon.

| | | |
|---|---|---|
| Arbeidssted | Journalnr. | Tegn. nr. |
| Arbeidets art: 83/153 Trondheimsveien 165-173. | 68/1859 | 1 |
| Bygningens art: Rep. og kledning av fasade med eternit. 27/6-68 | Innlevert | |
| Byggherre | | |
| Byggemelder: Murm. Trygve Brudevold, Torggt. 8, Oslo 1. | | |
| Ark: kontor Harald Klem, Vargelandsvn. 7, Oslo 1. | | |

Dato 27. juli 1968. JSP/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Luftgjennemströmming gjennem vertikale kanaler må hemmes på en av Brannvesenet godkjent måte.

For övrig vises det til Eternitfabrikkens veiledning.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene V.

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

**Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:**

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

**OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne appbrobasjon.**

Thor Björnseth
bygningssjef

JSP
J.S. Platou

*All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.*

Skj. B 16 8. ANDVORD.

## Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på omstående side.)

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

## Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før graving i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For øvrig vises bl.a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

# Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Reparasjon og kledning av fasade med eternit.

| Arbeidssted | Matr.nr. | J.nr. |
|---|---|---|
| Trondheimsveien 163-173. | gnr. 83, bnr. 153. | 68/1859 |

| Byggherre | Ansvarshavende |
|---|---|
| Murmester Trygve Brudevold<br>Torggaten 8<br><br>OSLO-1. | D.s. |

Dato 20. februar 1970.
GA/KL

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

Bygningsinspektør
G. Amundsen.

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

Skj. C-15. 6000. ANDVORD. 20944/69. —

**AKER KOMMUNE**

BYGNINGSKONTROLLEN

*Attest nr.* 1159-1936.

# Ferdigattest.

*Herved bevidnes at det av herr* er ark. L a n g e & H a u f f ,

*under* 30/9.1935, *anmeldte byggearbeide*

våningshus med butikk, Söndre Sinsen, Kv. XX.

*på gårds nr.* 83, *bruks nr.* 153,

*tomt nr.* - *vei* Trondhjemsveien,

*tilhørende* Brödrene J o h n s e n , Murmestre A/S.

*er opført under lovmessig tilsyn.*

*Ved den avsluttende synsforretning den* 21/10.37 *er der ikke funnet noget lovstridig ved selve bygningen.*

*Attest innkom fra:*

*Veivesenet, den* 4/2.1937.

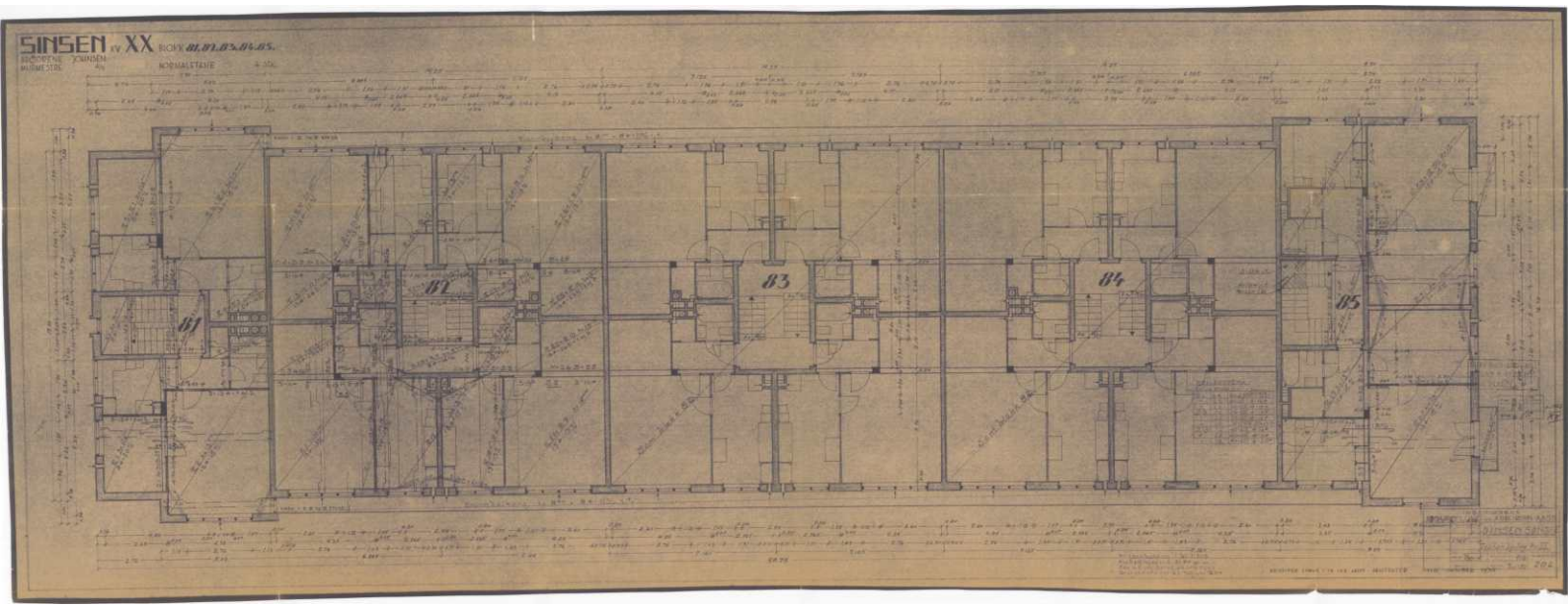
*Vann- og Kloakkvesenet, den* 27/2.1939.

*Feiermesteren, den* 29/6.1937.

*Aker bygningskontroll* 11te mars 1939.

Bygningschef.

Bygningsinspektør.

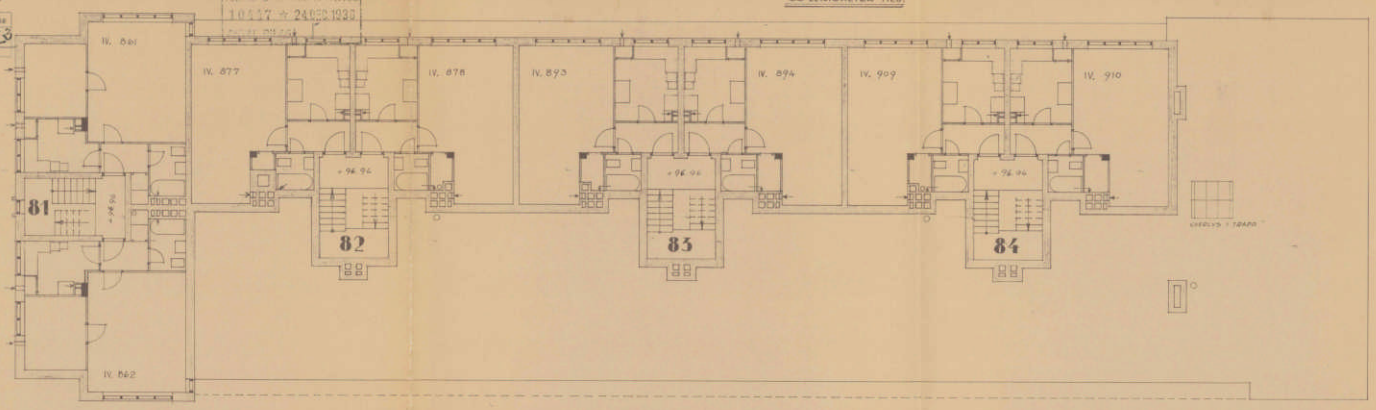

SINSEN XV XX
B1
B3
B4
B5

# SINSEN SØNDRE. KVT. XX.

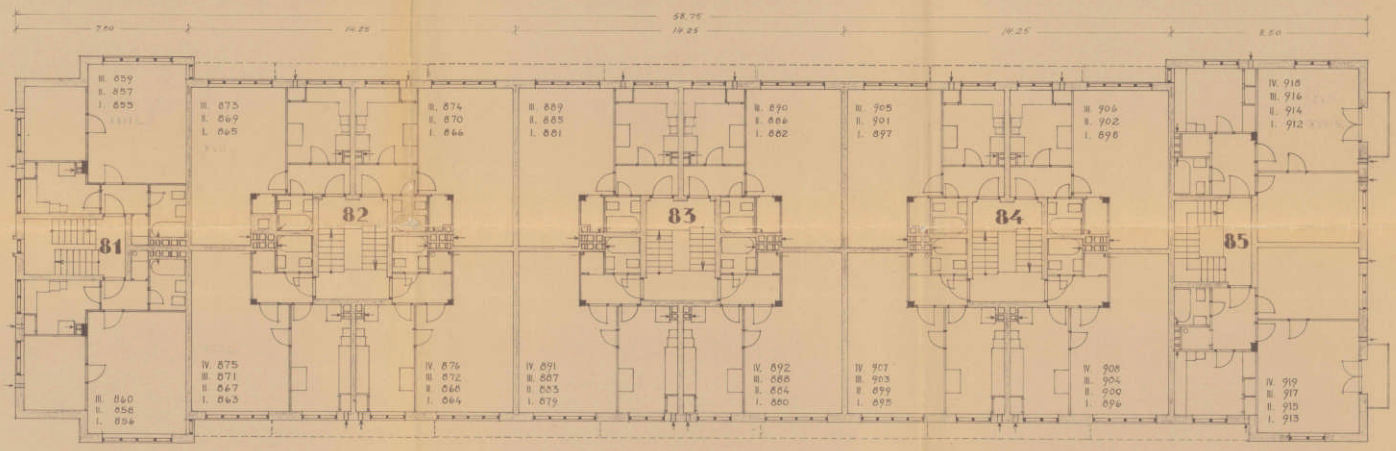
BRØDRENE JOHNSEN MURMESTRE A/S OSLO
KRISTOFER LANGE - TH. CHR. HAUFF - ARKITEKTER
MÅL = 1:100

BEBYGGET AREAL 903.7 M²
ETASJE M² BRUTTO 3672.0 M²
BUTIKK BRUTTO 52.0 M²

5 TRAPPEOPGANGER (BLOKKER)
17 LEILIGHETER 2 VÆR KJØKK. BAD - WC. M.V.
48 — — — 1 " " " " "
65 LEILIGHETER TILS.




4. ETASJE OG TAKPLAN



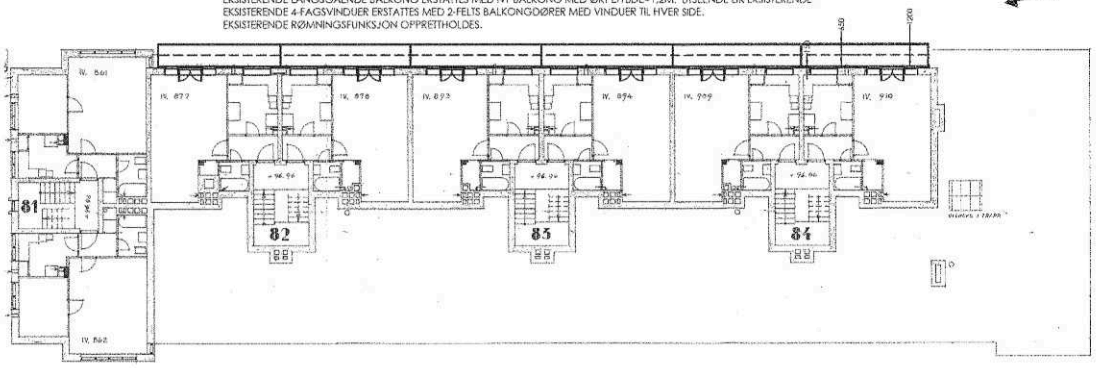

NORMALETASJE 4 STK

OSLO 30-9-1935
23-12-1936

FORPROSJEKT

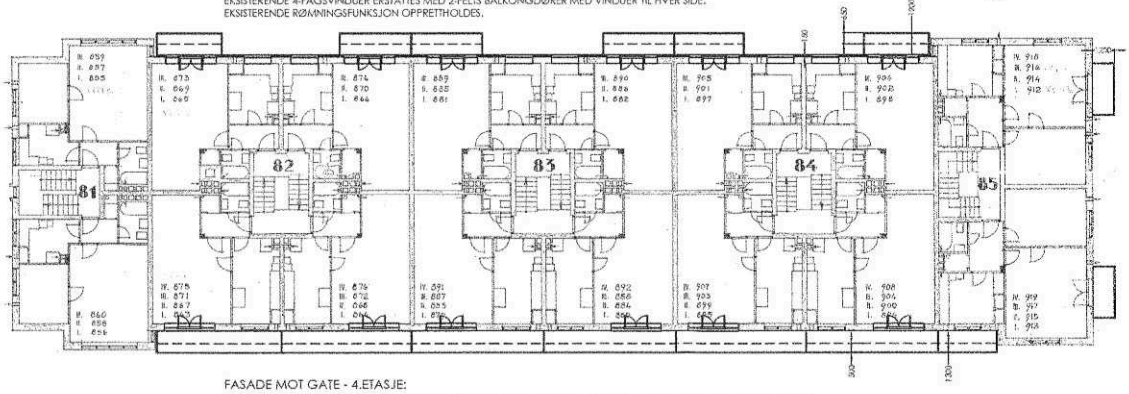
FASADE MOT BAKGÅRD - 4.ETASJE:
EKSISTERENDE PUSSET FASADEDEL ETTERISOLERES INNTIL 150mm MED SYSTEMPUSS.
EKSISTERENDE LANGSGÅENDE BALKONG ERSTATTES MED NY BALKONG MED ØKT DYBDE=1,2M, UTSEENDE LIK EKSISTERENDE
EKSISTERENDE 4-FAGSVINDUER ERSTATTES MED 2-FELTS BALKONGDØRER MED VINDUER TIL HVER SIDE.
EKSISTERENDE RØMNINGSFUNKSJON OPPRETTHOLDES.

NORD




FASADE MOT BAKGÅRD - 3.ETASJE:
EKSISTERENDE PUSSET FASADEDEL ETTERISOLERES INNTIL 150mm MED SYSTEMPUSS.
EKSISTERENDE BALKONGER ERSTATTES MED NYE BALKONGER MED ØKT DYBDE=1,2M, UTSEENDE, POSISJON OG BREDDE LIK EKSISTERENDE.
EKSISTERENDE 4-FAGSVINDUER ERSTATTES MED 2-FELTS BALKONGDØRER MED VINDUER TIL HVER SIDE.
EKSISTERENDE RØMNINGSFUNKSJON OPPRETTHOLDES.

NORD




GAVLEFASADE MOT SYD - 4.ETASJE:
EKSISTERENDE BALKONGER ERSTATTES MED NYE BALKONGER MED ØKT DYBDE=1,2M, UTSEENDE, POSISJON OG BREDDE LIK EKSISTERENDE.
EKSISTERENDE RØMNINGSFUNKSJON OPPRETTHOLDES.

FASADE MOT GATE - 4.ETASJE:
EKSISTERENDE LANGSGÅENDE BALKONG ERSTATTES MED NY BALKONG MED ØKT DYBDE=1,2M, UTSEENDE LIK EKSISTERENDE.
EKSISTERENDE 4-FAGSVINDUER ERSTATTES MED 2-FELTS BALKONGDØRER MED VINDUER TIL HVER SIDE.
EKSISTERENDE RØMNINGSFUNKSJON OPPRETTHOLDES.

FORPROSJEKT

RAMMESØKNAD
2011

KVAL.SIKRING
5/5-2011

| NR | BESKRIVELSE | DATO | SIGN |
|---|---|---|---|
| A | FORPROSJEKT | 5/5-11 | mb |

PROSJ.NR: 2010032 | TEGN.NR: A-021

GNR 83 / BNR 153
TRONDHEIMSVN.165-173

TEGNING:
NYE PLANTEGN.
3./4.ETG OG TAKPLAN

DATO: 2010.10.15 | MÅLEST: 1:200

MB:ARK AS
FRÅKKA 43 B, N0774 OSLO
TELEFON: 412 85054
E-POST: mb.arkitekter@gmail.com

UTSKRIFTSDATO: 2011.06.29

T165-173_FORPROSJEKT_PLANER+FASADER+SNITT_20110929.dwg

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Nofamo VVS AS
Ringtunveien 5
1712 GRÅLUM

Dato: 16 JUL 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200310257-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Mohammad Gouravan | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | TRONDHEIMSVEIEN 167-173 | Eiendom: | 85/153 |
| Tiltakshaver: | BRL Trondheimsveien 167-173 v/Line Bosnes | Adresse: | Trondheimsveien 167, 0570 OSLO |
| Søker: | Nofamo VVS AS | Adresse: | Ringtunveien 5, 1712 GRÅLUM |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

# FERDIGATTEST

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), § 33.

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
Bolig tett by, Elektronisk

Mari Helene Slagsvold
For avdelingsenhetsleder

Mohammad Gouravan
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo

# KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

**Vedtaksdato:** 22.04.2009

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** 200411657

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byutvikling

**Kdp. nr. 17**
**Vedtatt 22.04.2009**

# Kommunedelplan for torg og møteplasser







Plan- og bygningsetaten

# Forord

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

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

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

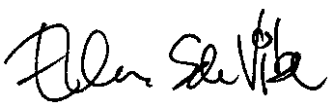
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler,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

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

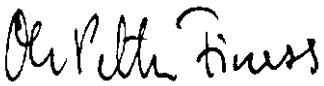
Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

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

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010



Ellen S de Vibe
Etatsdirektør



Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

# Innhold

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

# 1. Bystyrets vedtak

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

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

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

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

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

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

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

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

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

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

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

# 2. Planens mål

## Hovedmål

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

## Delmål

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

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

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

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

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

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

# 3. Planens bestemmelser og retningslinjer

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

## § 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

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

## § 2 Hensikt med planen

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

## § 3 Definisjoner i planen

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

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

**§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser**

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

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

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

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

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

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

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

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

## § 4 Planens rettsvirkning

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

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

## § 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

**§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***R5.1d Inntil torg/møteplass***

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

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

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

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

**§ 5.2 Torg/plass**

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

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

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

**§ 5.3 Annen overordnet møteplass**

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

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

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

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

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

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

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

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

## § 6 Lokale torg og møteplasser

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

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

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

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

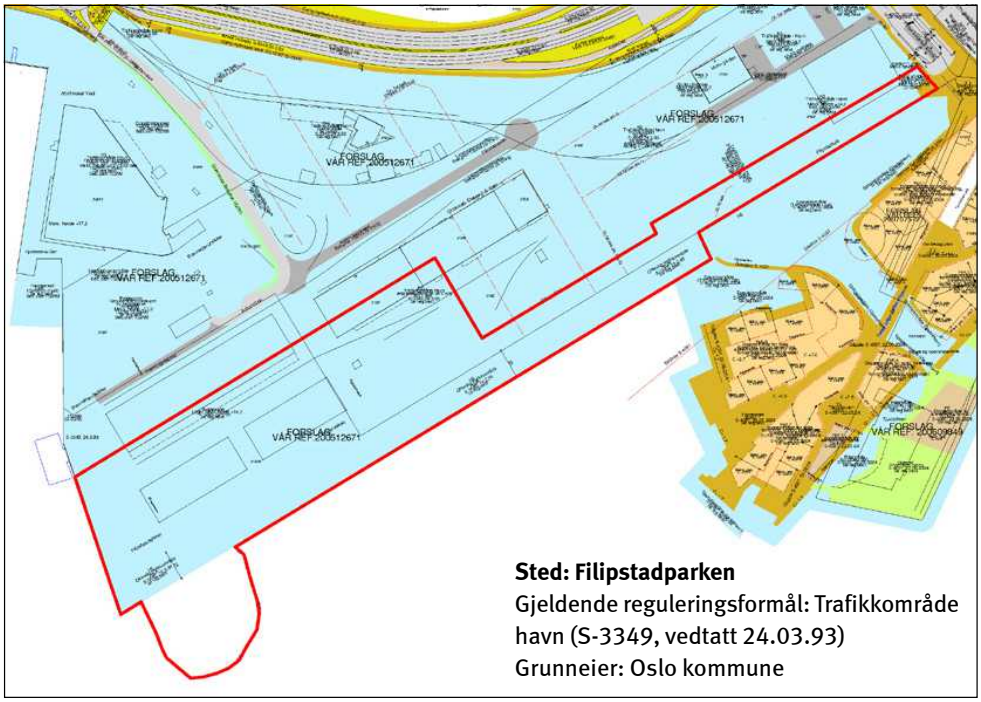
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

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

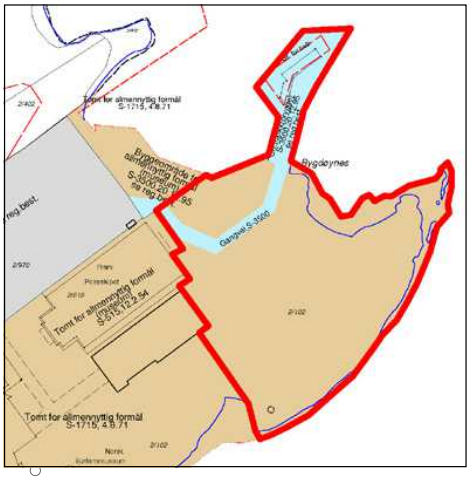
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet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

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

## Bydel Frogner

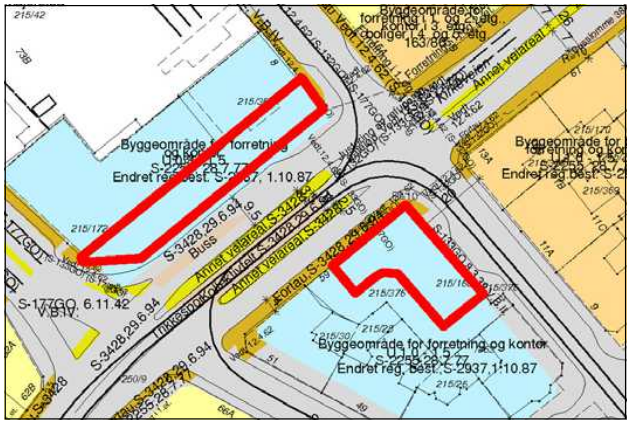



**Sted: Filipstadparken**
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



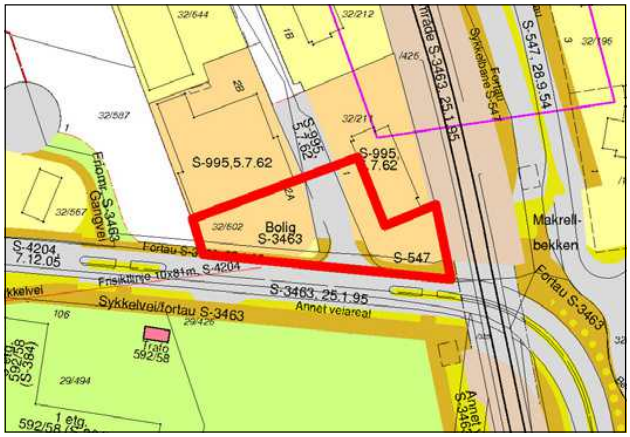

**Sted: Bygdøynes**
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

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




## Bydel Vestre Aker

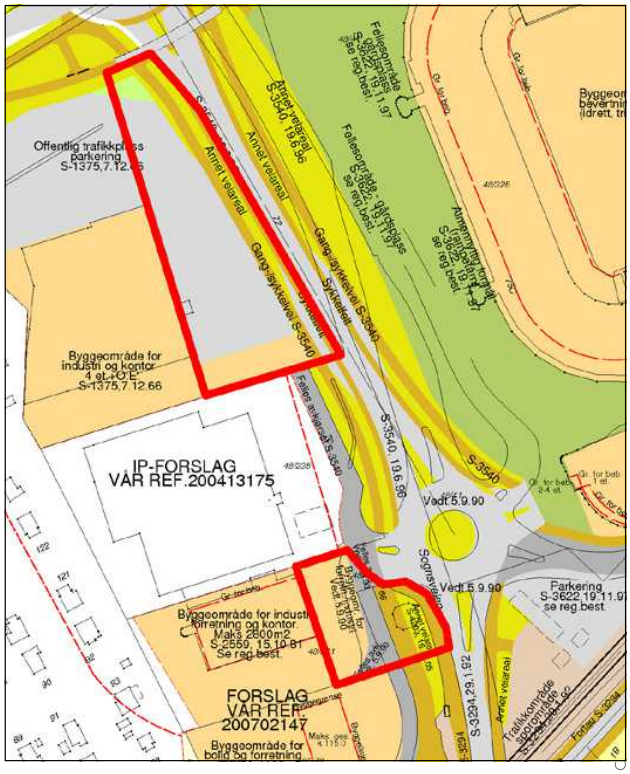
**Sted: Makrellbekken**
**(Øvre Smestad vei 1 og 2A)**
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

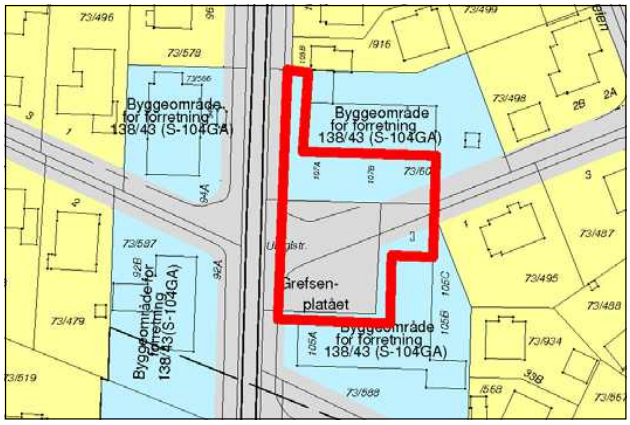



## Bydel Nordre Aker

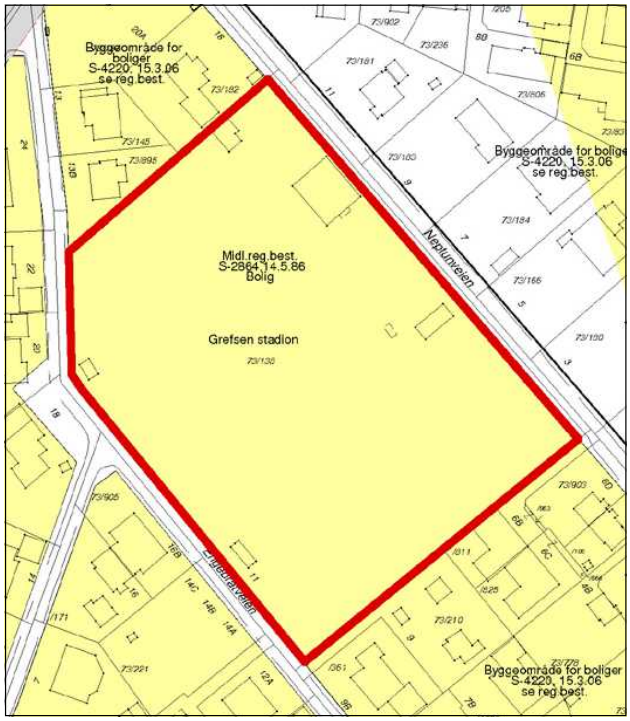
**Sted: Sognsveien 66**
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

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



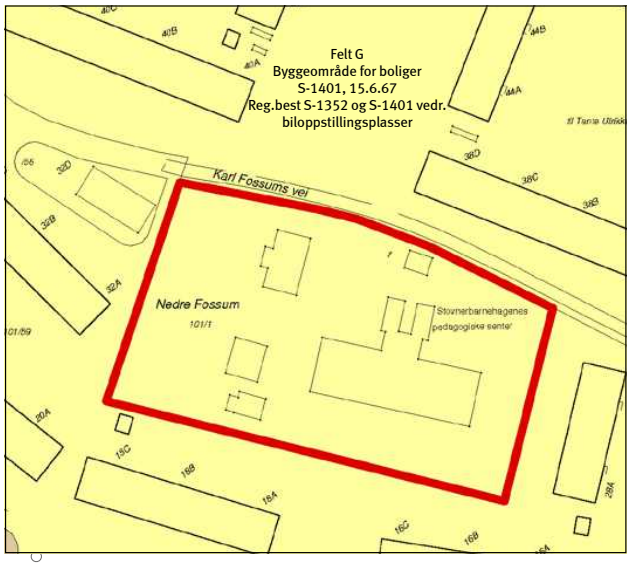



**Sted: Grefsenplatået**
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private




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

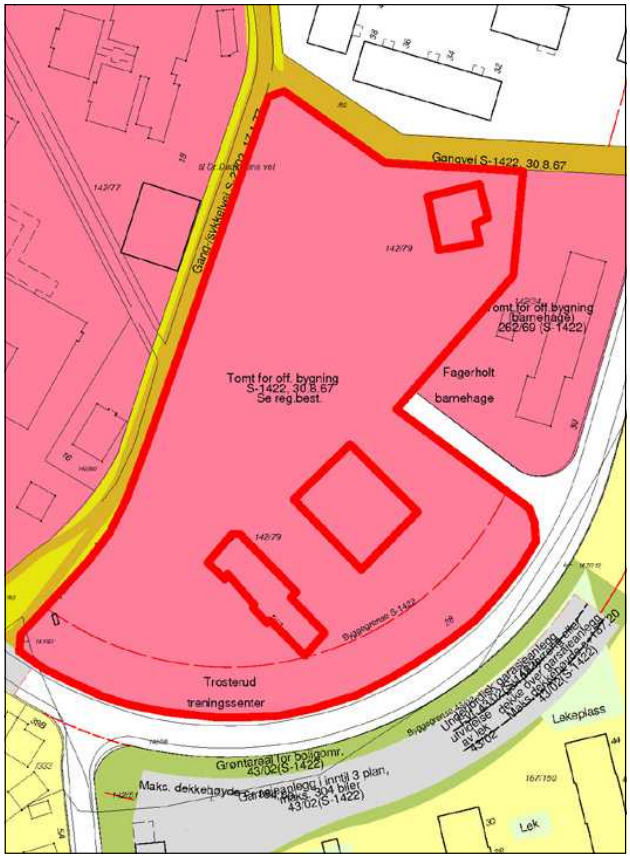
## Bydel Stovner



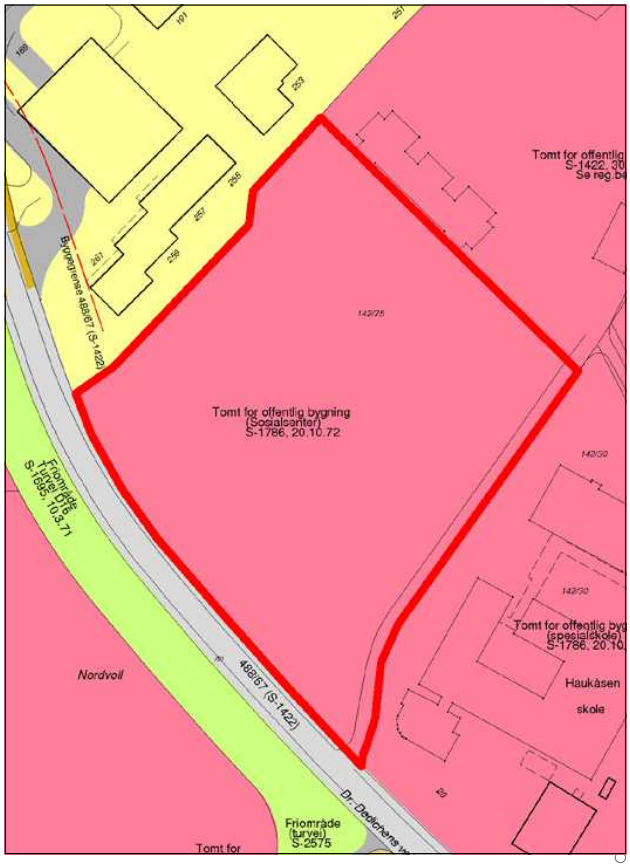

**Sted: Nedre Fossum gård**
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

## Bydel Alna

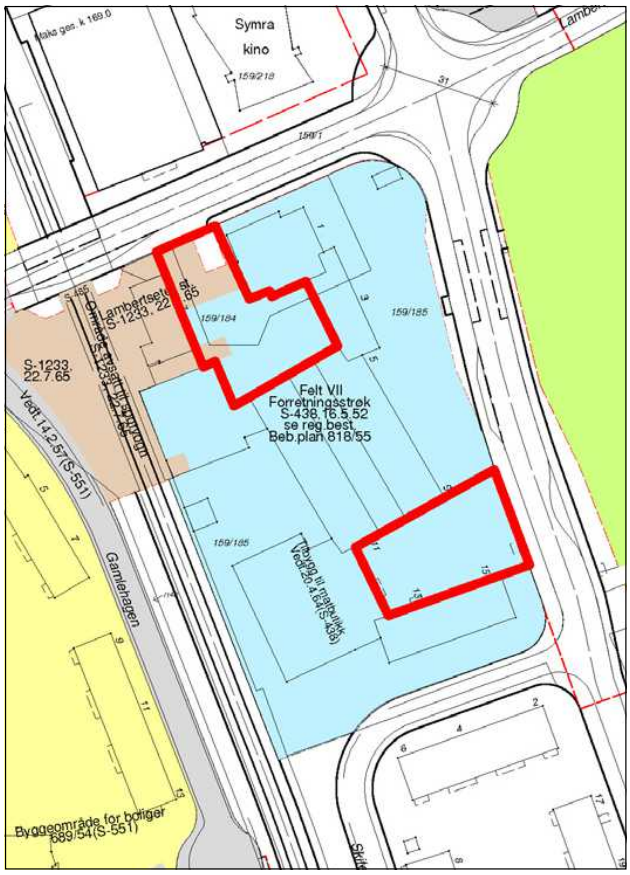
**Sted: Trosterudvillaen**
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune




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

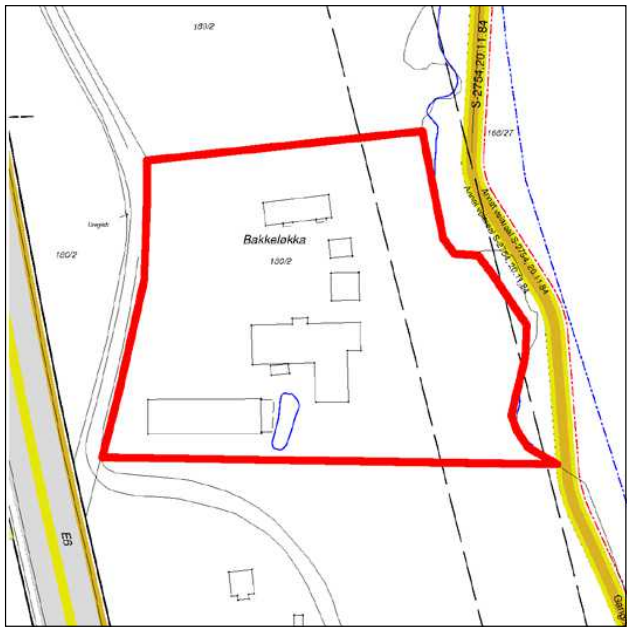


## Bydel Nordstrand




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

## Bydel Søndre Nordstrand




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

# 5. Planbeskrivelse

## Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

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

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

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

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

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

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

## Planens innhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

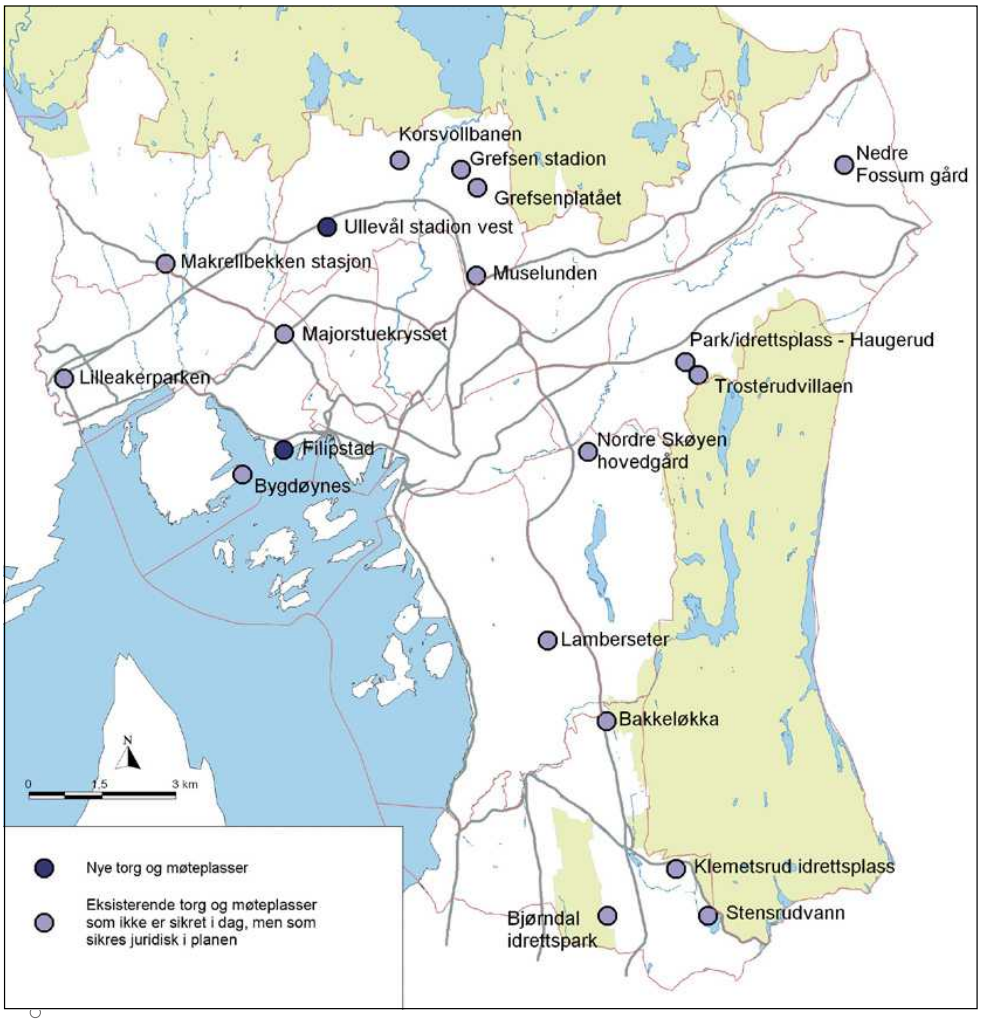
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

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

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

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

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




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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Eksempler på typer torg og møteplasser

## TORG/PLASS



*Sæter*



*Furuset senter*



*Damplassen, Ullevål*

## ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



*Årvolldammen*



*Nordre Lindeberg gård*



*Haraløkka, Bøler*

# Eksempler på typer torg og møteplasser

**GATE**




*Bogstadveien*



*Markveien, Grünerløkka*



*"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate*

**FORBINDELSE**



*Turvei D2, Ensjø*





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



*Turvei langs Alna på Ammerud*

# Eksempler på typer torg og møteplasser

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



*Badedammen, Grorud*



*Valkyrie plass, Majorstuen*



*Skolegård, Bjølsen skole*

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



*Sørli plass, Enerhaugen*



*Eldrepark, Manglerud*



*Kirkegård, Gamle Aker kirke*

# 6. Utfordringer

## 6.1 Byens møteplasser

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



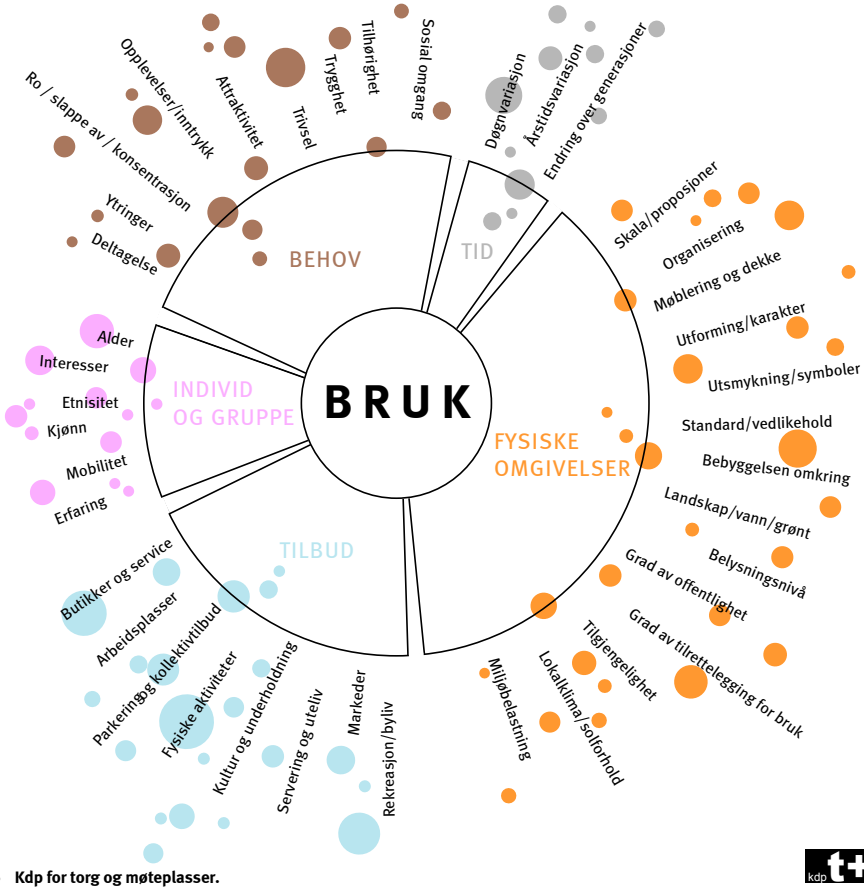
**DEFINISJON**
**Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle**
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn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

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

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

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

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




*Faktorer som påvirker bruken av uterommene.*

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





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



**Møtet med det ukjente**

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

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

**Ulikhet – en del av byens vesen**

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

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

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

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






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

## NABOLAGETS MØTEPLASSER

### Nabolagets møteplasser prioritert i planen

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

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





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



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

### Barn, unge og eldre i fokus

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

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

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

### Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

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

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

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

### Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

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



## 6.2 Sosiale utfordringer

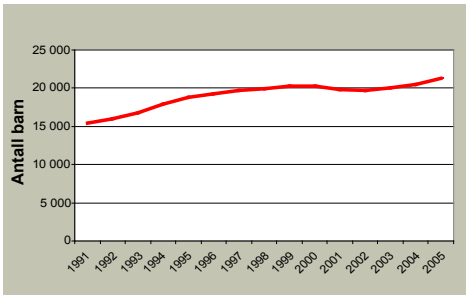
**BY- OG BYLIV I ENDRING**

**Byrekreasjon og hverdagsliv**

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

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

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




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

**Nye behov**

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

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

### PLANSTRATEGI

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

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

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



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



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

*Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.*



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



**IDENTITET OG TILHØRIGHET**

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

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

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



*Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.*

## PLANSTRATEGI

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

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

**DEN FLERKULTURELLE BYEN**

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



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

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

Rapporten viser blant annet at:

- For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom. Dette for å sikre allsidig bruk og og legge tilrette for flere grupper samme sted.
- Større parker og parsellhager er utendørs møtesteder der omgang med familie og venner står sentralt.
- Menns møtesteder knytter seg i større grad til urbane byrom som gater og plasser.
- Kvinners bruk av uterommene er i større grad knyttet til hverdagsliv, innkjøp og husholdning.
- Parsellhager er viktige møteplasser for kvinner i multietniske bymiljøer.
- Grønland er et særskilt intensivt, flerkulturelt byområde, attraktivt for hele regionen. Byområdets særskilte multietniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.



- Konsentrasjon av moskeer og andre trossamfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parsellhager er viktige arenaer for samvær.
- Ikke - kommersielle tilbud som bibliotek og fritidsklubber er viktige innendørs møtesteder.
- Gentrifisering og fortetting i indre bys multietniske bydeler har gitt økt konkurranse om bruken av uterommene.

*For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom.*



*Parsellhager er viktige møteplasser.*

## PLANSTRATEGI

Møteplassene som inkluderende arenaer for mange og ulike brukere skal vektlegges, ved at det tilrettelegges for opphold for ulike brukergrupper samme sted.

Ved utvelgelsen av overordnede torg og møteplasser er dette tatt spesielt hensyn til ved bredde i utvalget av typer steder, med ulike roller og bruk. Retningslinjene åpner for parsellhager som del av denne strukturen.

Forhold som berører utforming av uterom og tilliggende bebyggelse, fanges opp i bestemmelser, retningslinjer og verktøykasse. Eksempelvis størrelse, åpne, oversiktlige utearealer og flere, varierte oppholdssoner som kan legge til rette for sambruk av uterommene.

Verktøykassen og rapporten "Møteplasser i multietniske utemiljøer" drøfter ytterligere tiltak knyttet til dette.

**BARN OG UNGE**

**Konkurranse mellom ulike formål**

Barn og unge utfolder seg både gjennom organisert og uorganisert bruk. Barn og unge som ikke i like stor grad har organiserte aktiviteter, er i større grad avhengig av bydelens øvrige møteplasstilbud.

Generell fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder. Steder av betydning for den uorganiserte bruken er gater og plasser, parker, ulike friarealer, "hundremeterskoger", gang- og sykkelveier, skolegårder, barnehager og andre felles uteanlegg. I stor grad er disse arealmessig sikret, men uregulerte grøntområder og ubebygd regulert grunn kan være arealer i fare for gjenbygging.

*Fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder.*

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen sikrer i stor grad regulerte og uregulerte friarealer fra å bli gjenbygd. Arealmangel legger press på bruken av friområdene og ønsket om å benytte disse til utbygging for offentlige formål. Tilliggende boligbebyggelse, skoler og barnehager vil kunne ha behov for tilgang til disse utearealene. Det er nødvendig å unngå at to viktige samfunnsnyttige tilbud, som eksempelvis barnehager og friområder utvikles på bekostning av hverandre. For å unngå dette må "grå" arealer eller transformasjonsområder sikres til disse formålene.

Planen viser skolenes utearealer som lokale møteplasser. For indre by er et særskilt fokus på utearealer ved skoler og barnehager nødvendig.

Tilrettelegging for barn og unge har i stor grad handlet om lekearealer med ulike skjermingstiltak, som gjerder, trafikksikkerhetstiltak og annen skjerming mot støy og forurensning. Men oppvekst i by krever at nabolag og by gradvis "tas i besittelse" og inngår som del av barn og unges arena for selvstendighet (jf. Maria Nordström "Barn i stan?", Stadsmiljørådets skrift). Ved at barn og unge trekkes inn i alle deler av bylivet, bidrar dette til flerbruk av byrom . Tilrettelegging for lek bør også inkludere voksne, som gjerne er tilstede der barn og unge er. Døgn-, uke- og årstidsvariasjon gir muligheter for å ta i bruk arealer som til andre tider kan være utilgjengelige, som parkeringsplasser ved kjøpesentre. Attraktive steder med tilrettelegging bør fungere som noder i bystrukturen, gjerne ved krysningspunkter eller med annen variert aktivitet (jf. Dag Yttri, Helsevernetaten).

**Barn og unge lite synlige i byplanleggingen**

Generelt har barn og unge begrensede muligheter til å fremme og få gjennomslag for sine synspunkter i byutviklingen. I bydelene er det opprettet egne ungdomsråd som fungerer som høringsinstans, blant annet i forbindelse med behandling av plan- og byggesaker. Gruppen har få ressurser og opplever å bli tatt hensyn til i begrenset grad. Som ledd i å kartlegge barn og unges behov, har Norsk Form startet prosjektet "Barnetråkk".





## PLANSTRATEGI

Planen sikres planmessig steder av betydning for barn og unge. Bestemmelsene fastlegger kvalitetskrav som skal sikre barns og unges behov.

Ved tilrettelegging av møteplasser skal det særskilt tas hensyn til barn og unges muligheter for fri utfoldelse, lek og aktivitet gjennom prioritering av størrelse på arealer, lokalisering, egnethet og utforming. Lokale barnetråkkregistreringer vil kunne kartlegge hvor barn og unge ferdes, samt si noe om bruk, interesser og behov. Løsninger som fremmer muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne skal prioriteres.

Gode eksempler vises i verktøykassen, blant annet på temporær bruk som ledd i å forankre og utteste ny bruk.

**ELDRE**

**Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt**

Eldre er i økende grad en aktiv, mobil og ressurssterk gruppe, men store forskjeller eldre imellom gir varierte behov. Ulike interesser, store forskjeller i økonomi, helse og tilgang på bil og andre transportmidler, gir svært ulik bruk og tilknytning til nærmiljøet. For mange eldre er trygge uterom, butikker og andre service- og kulturtilbud i nærmiljøet avgjørende for dagligliv og sosialt nettverk. Møteplasser i nabolaget vil for mange legge grunnlaget for ulike fellesskap. De mange lokale møteplassene er her svært viktige.

Gater og andre steder med ferdsel og aktivitet kan være gode steder å komme i kontakt med andre. Uformelle møter skjer gjerne i overgangssonen mellom ute og inne, der andre tilbud finnes, kjøpesentre, kaféer, forsamlingslokaler, bibliotek, eldresenter o.l. Dette er steder det i større grad bør legges tilrette for opphold og sittemuligheter.

Eldresentrene vil for mange danne grunnlaget for daglig livskvalitet, gjennom sosial omgang og aktiviteter. Offentlig tilgjengelige uterom knyttet til lokalsentre og eldresentre, vil gi eldre opplevelser, stedstilhørighet og følelse av trygghet. For mange eldre som har nedsatt funksjonsevne, er det viktig å kunne kontrollere/mestre mindre "byer" i byen.

Andre viktige møteplasser for eldre er turstier og utsiktspunkter, parker, gravplasser og andre grøntområder, samt områder tilrettelagt for aktiviteter som eksempelvis kulespillet petanque o.l.

**Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet**

Ved å tilrettelegge for økt tilgjengelighet, opphold og rikelig med sittemuligheter ved uterom i nærmiljøet, økes mobiliteten og aksjonsradiusen til fots. Dette gir fysiske og psykiske helsemessige gevinster og øker livskvaliteten for den enkelte. Enkle fysiske tiltak som å redusere høye kanter, ujevnheter og andre hindre , samt etablere fysiske ledelinjer og orienteringspunkter, fremmer tilgjengeligheten.

**Å iaktta og være deltagende**

Eldre har, som andre aldersgrupper, et variert behov. Møteplasser som favner en større bredde i befolkningen, uavhengig av alder, kjønn, kultur og etnisitet, må by på sammensatte tilbud. Ved utformingen av møteplasser er det behov for større fokus på variasjon av rolige og aktive soner, der både å iaktta og være deltagende er ivaretatt innen samme møtested, en kvalitet som trolig eldre vil sette spesielt pris på.

**Trygghetsfølelsen er viktig**

Et viktig trygghetsfremmende tiltak er belysning. Både belysningsnivå, hvilke områder som belyses og hvordan lyset rettes, blant annet ved å kunne se ansiktene til andre, påvirker opplevelsen av uterommet ved å gi større oversikt og kontroll over omgivelsene. Lokalisering av møteplasser i forhold til ulike funksjoner, kollektivtransport og folkestrømmer påvirker også følelsen av trygghet.

*De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.*




## PLANSTRATEGI

De mange lokale møteplassene i nabolaget er særskilt viktige for eldre. Planen fastlegger en struktur av varierte møteplasser, både lokale og overordnede, som legger til rette for allsidig bruk.

Ulike tiltak rettet mot tilgjengelighet og trygghet øker mobiliteten, både ved å redusere hindre og gi bedre oversikt.

Godt tilbud på allment tilgjengelige sittemuligheter er svært viktig. Dette er fanget opp i planens bestemmelser. En egen benkestrategi vil kunne være en oppfølgingsoppgave.

*Klart lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom.*

**OFFENTLIG/PRIVAT**

**Ønske om høy utnyttelse og overvåking**

Planen omhandler uterom som skal være offentlig tilgjengelige. Overvåking og kontroll av uterom kan medføre begrenset handlingsrom for enkelte grupper. Eksempelvis anses skating, gatesalg og annen markedsføring som uønsket i mer halvprivatiserte byområder. Dette er uterom som fremstår som offentlig tilgjengelige, men som begrenser sin offentlighet gjennom bruk av vektere og videoovervåking.

**Fare for gjenbygging av offentlige uterom**

I eksisterende byområder er det tidvis press på å bygge over allment tilgjengelige torg. Ulike former for gjenbygging vil begrense offentlighetens tilgang. Bruk vil forflytte seg og til dels foregå innendørs i en kontrollert halvoffentlig situasjon. Sentrenes åpningstider styrer når møtestedene er i bruk og man møtes på det kommersielles vilkår.

Utforming av uterom kan bidra i både privatiserende og inkluderende retning. Klare lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom. Tilsvarende kan utflytende grenser begrense bruk.

Adkomster til ulike virksomheter gir sirkulasjon i uterom og kan gi en mer offentlig karakter. Motsatt kan boligadkomster og innsyn til boliger virke privatiserende. Ved å legge til rette for ulike brukere og variert aktivitet, reduseres møteplassens privatiserende karakter. Størrelse kan være en faktor i opplevelsen av en møteplass som offentlig tilgjengelig.



*Hvorvidt skillet mellom allment tilgjengelige og private arealer er visuelt definerte eller uklare, påvirker oppfattelsen og bruken av byrommene.*

**PLANSTRATEGI**

I bestemmelsene fastlegges at fysisk overdekking og inngjerding av torg og møteplasser ikke tillates, med noen spesifiserte unntak.

Møteplasser skal utformes slik at de fremstår som allment tilgjengelige for ulike brukergrupper og funksjoner.

**UNIVERSELL UTFORMING**

**Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom**

Kravet til økt tilgjengelighet for alle brukere er i ferd med å bli skjerpet. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven stiller krav til universell utforming for alle nyanlegg fra og med 2009.

Universell tilgjengelighet skal fremme deltagelse i det offentlige uterom for alle og øke handlingsrommet for brukere som på ulike måter har reduserte muligheter til å ta del i aktivitetene i uterommene. Fysisk tilrettelegging og omtanke ved utforming reduserer bevegelses- eller orienteringshindre og øker aksjonsradiusen til den enkelte.

Som oppfølging av planen kan et "benkeprogram" for byen legge tilrette for mer opphold og fysisk aktivitet i uterommene for mange brukere.



*Universell utforming, her eksemplifisert ved en myk overgang mellom gate og fortau.*

**PLANSTRATEGI**

Ivaretagelse av universell tilgjengelighet ved utforming av møteplasser sikres gjennom egen bestemmelse.

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

**BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET**

**Økende fokus på trygghet**

Opplevelsen av utrygghet i byens uterom er økende for mange. Økt oppmerksomhet, blant annet gjennom media, har ført til økt fokus på temaet.

**Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet**

Fysiske tiltak kan fremme opplevelse av trygghet og dette bør tas hensyn til ved tilrettelegging av møteplasser i uterommene.

Eksempler på dette er:
Styring og intensivering av sirkulasjonsstrømmer, som fremmes av varierte tilbud og aktiviteter i tilliggende bebyggelse og uterom. Et visst aktivitetsnivå er særskilt nødvendig på kvelds- og nattestid for at områder ikke fremstår som øde. Aktivt gateliv bidrar til opplevelsen av attraktive og trygge omgivelser. Steder med folk tiltrekker seg flere folk.

Variasjon i tilbud tiltrekker seg også ulike typer mennesker. Det er først og fremst øde eller ensidige bymiljøer med dominans av en type mennesker, som kan virke utrygge. (Jane Jacobs, "The Death and Life of Great American Cities, 1961). En viss sirkulasjon av biltrafikk bidrar også til at gater ikke fremstår som øde. Blindgater, gatetun og enveiskjørte gater kan gi økt opplevelse av utrygghet på grunn av manglende sirkulasjon.

Tilliggende bebyggelse bør henvende seg mot uterommene for å kunne bidra til uterommenes sosiale kontroll. "Øyne" i gatebildet og fra tilliggende bebyggelse, gir en indirekte justis på bruken. Tilliggende virksomheter får et eierskap til omgivelsene og har en interesse i at uønsket aktivitet ikke skjer.

Tydelige lesbare skiller mellom offentlig tilgjengelige og private arealer, gir klare spilleregler og styrer sirkulasjon og opphold.

God belysning bidrar til økt opplevelse av trygghet. Høynet belysningsnivå i uterommene bør vurderes for særskilte steder.

## PLANSTRATEGI

Kommunedelplanen stiller krav til at opplevelse av trygghet skal hensyntas ved utforming og utvikling av byens møteplasser.

Dette gjelder forhold som berører utforming både av uterom og tilliggende bebyggelse, som belysningsnivå, uterommets åpenhet og oversikt, organisering av sirkulasjonsstrømmer for å øke sosial kontroll, "øyne på gata" fra bebyggelsen osv. Dette fanges opp i bestemmelser og verktøykasse.



*Åpne plasser med god belysning føles tryggere på kveldstid (Newcastle).*



*I bymiljøer med gjennomstrømning av mennesker vil man lettere kunne oppdage og håndtere kriminalitet (Amsterdam).*

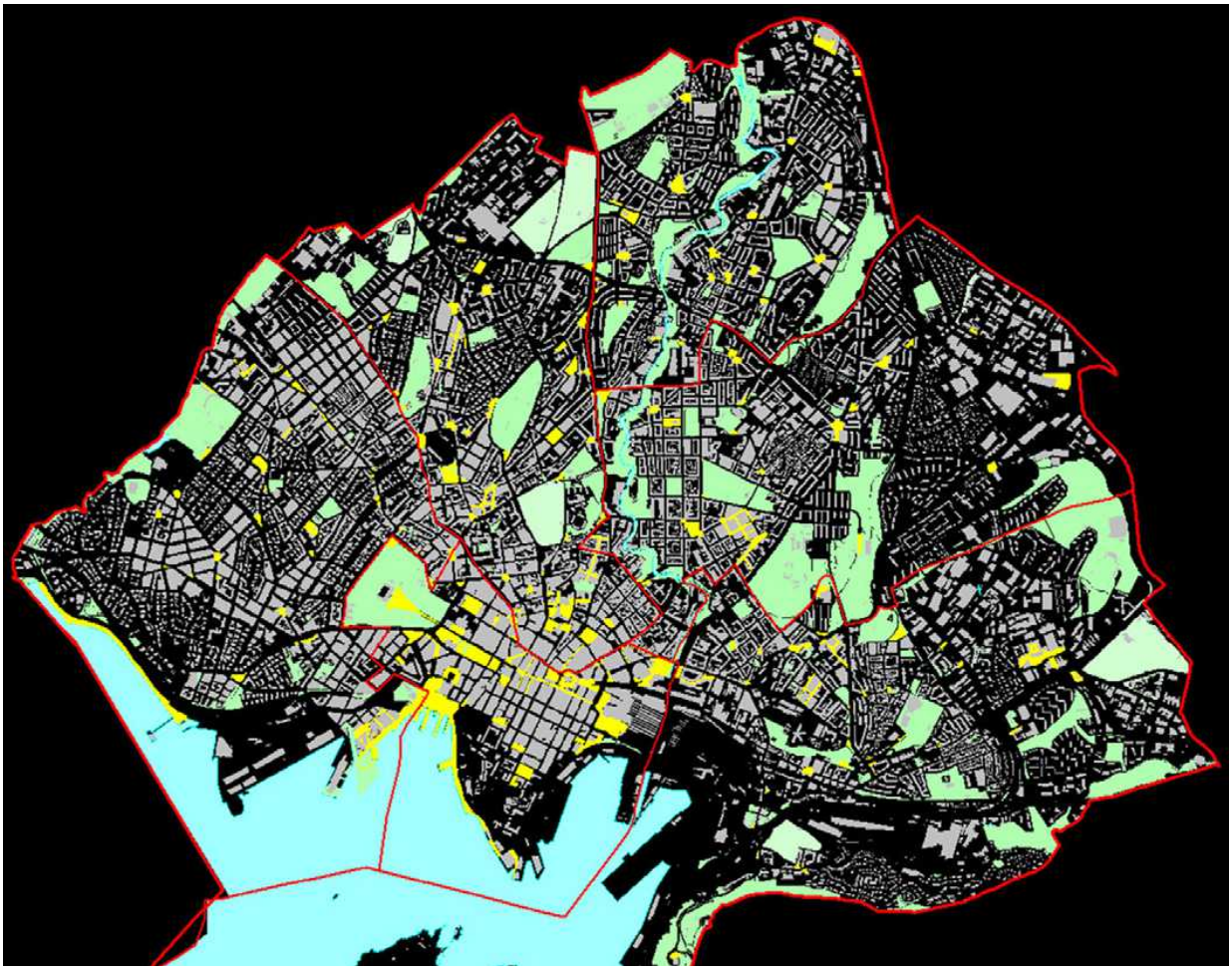
## 6.3 Fysiske utfordringer

**ØKTE AREALKONFLIKTER**

**En tettere by gir økt arealkonkurranse**

Fortetting og bytransformasjon øker presset på utearealene. Den generelle fortettingen gir økt utnyttelse av de bebygde arealene og fører til utbyggingspress på mange offentlige arealer. Uterommenes størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommenes oppholdskvaliteter ved reduserte lys- og solforhold. Storskalerte utbygginger kan også redusere tilgjengeligheten i byen dersom de ikke gir rom for et nett av byrom og forbindelser som knytter seg til den eksisterende byen.

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøksgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tilliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



*Byromsstruktur for indre by. Kartet viser "grå" struktur (plasser, torg, gater og kryssområder), grønn struktur (parker og grøntområder som parsellhager, skolehager og grønne restarealer) og blå struktur (sjøfront og elvedrag).*

**Behov for nye møteplasser**
Transformasjon av tidligere industriområder krever i stor grad etablering av ny offentlig infrastruktur. Sikring av allment tilgjengelige møtesteder og øvrig byromsstruktur står her sentralt.

**Parkering under bakken frigjør arealer**
Som ledd i å fristille uterom for parkering, kan parkering under bakken være aktuelt som erstatning. Løsningen muliggjør mer helhetlige opparbeidinger av plassrom og torg og kan bidra til økte oppholdskvaliteter i uterommene dersom arealene frigjøres for parkering på terreng.

I København har man utviklet en annen strategi. Her er over lang tid gateparkering fjernet ved oppgradering av sentrumsnære byrom, som ledd i å øke oppholdsarealene sentralt i byen.

Parkeringsanlegg under bakken krever godt tilrettelagte adkomster. Nedkjøringsramper i selve byrommene bør unngås.





*Ubebygde arealer i byen er potesielle møtesteder. Noen tas i bruk som de er, andre krever mer tilrettelegging.*

**Restarealer – potensielle møteplasser**
Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som "lommer" i tett bystruktur. Bredere fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

## PLANSTRATEGI

I utpekte områder sikrer bestemmelsene at det etableres torg/møteplasser med bestemte kvalitetskrav i forbindelse med store utbyggingstiltak.

Strøksgater, andre overordnede gater og viktige forbindelser sikres ved å inngå i planens overordnede struktur av møteplasser.

Større arealer med potensiale som lokale møteplasser fremkommer av plankart. Muligheten for å utvikle disse bør vurderes i den enkelte plan- og byggesak.

*Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.*

**MØTEPLASSER I YTRE BY**
**Behov for fokus på møteplasser i ytre by**
Ytre by har i stor grad en spredt bebyggelsesstruktur og flere byområder mangler velfungerende lokale sentre og gode gangbaserte forbindelser selv om de har en mer åpen bebyggelsestruktur. Aktivitetsnivået ved lokale sentre styres i stor grad av sentrenes åpningstider, som i stor grad gir døde uteområder på kveldstid.

**Mangel på mer urbane uforpliktende arenaer**
I ytre by fungerer mange uterom som nabolagets nære utearealer, med eksempelvis tilrettelagte lekeplasser og benker. Dette er relativt forpliktende arenaer, basert på tette relasjoner i nabolaget. Det er mangel på mer urbane, flerfunksjonelle og uforpliktende møteplasser, der andre typer aktivitet og møter kan finne sted.

Steder med et slikt potensiale finnes i overgangssonene mellom senter og boliger og i selve boligområdene. Her har uterommene mange steder en romlig utflytende karakter, med lite lesbare skiller mellom offentlige og private utearealer, samt uklare spilleregler for bruk. Flere steder i ytre by tilrettelegges på sikt for en bymessig fortetting rundt stasjonsnære torg. En slik gradvis utvikling vil forhåpentligvis gi flere urbane flerfunksjonelle møteplasser, også i ytre by.

**Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser**
Offentlige tilbud som skoler, barnehager og ulike idrettsaktiviteter er i varierende grad samlokalisert. I tilknytning til disse tilbudene er det potensial til å utvikle nye møteplasser.

Generelt behov for å heve attraktivitet og kvalitet for uterommene, som ledd i gradvis å likestille standard for ytre og indre by vurderes.



*I Oslo er det utpekt flere områder egnet for bymessig fortetting. Utgangspunktet er ofte som på bildet (Røa); et veikryss med antydning til senter- og romdannelse, med et stort potensiale for å bli et mer attraktivt møtested.*

**FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY**
**Lokale, åpne sentertorg bør sikres**
Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

Større handelssentre utvikles i nærhet til stasjoner med god kollektiv- og biltilgjengelighet. Dette medfører stort utbyggingspress på tilliggende torg og andre utendørs møteplasser, eksempelvis på Lambertseter torg og Grorud senter.

De store handlesentraene legger beslag på store arealer og bryter med lokal romlig skala og struktur. Organisering av sentrene, gjerne med få innganger og orientering mot større parkeringsanlegg, svekker henvendelsen mot tilliggende gater og plasser. Ved å fjerne hele eller deler av de offentlige utearealene, reduseres også muligheten for å legge tilrette for en variert bruk slik som ønskelig.



*På kjøpesentere møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentere har attraktive uteoppholdsarealer.*



**PLANSTRATEGI**

Intensivert samarbeid aktørene imellom og muligheter knyttet til øremerkede midler for Groruddalen og Søndre Nordstrand bør vurderes.

Bestemmelse søker å sikre at tilrettelegging og utforming gir variert og mer intensivert bruk rettet mot ulike brukere.

**PLANSTRATEGI**

Det er fastlagt planbestemmelse hvor gjenbygging av torg/møteplasser ikke tillates.

Verktøykassen viser eksempler på møteplasser i tilknytning til større kjøpesentre og på nye ikke overbygde sentra.

**STEDER BLIR MER LIKE**

**Økt estetisering av byrommene i indre by**

Samtidig som steder og byer blir mer like, pågår en internasjonal konkurranse byer imellom, der særpreg, bykultur og attraktive omgivelser står i fokus. Byers identitet er konkurransefaktor, der byrommene og bylivet i seg selv er viktig. Denne konkurransen legger press på oppgradering av sentrale byområder, og medfører økte forskjeller i standard på uterommene. Velstelte og rene byrom er gjerne uttrykk for attraktive og trygge byrom som ledd i denne konkurransen.

Opparbeidelsesstandard og utforming må vurderes i forhold til om dette fremmer bruk eller ikke. Estetiserte utemiljøer kan begrense bruk ved at møblering og overflater forhindrer annen bruk. Oppholdssoner kan være nedprioritert til fordel for mer kommersielle tilbud og tilrettelegginger.

Bruk finner også sted uavhengig av standard på uterommene. Folk skaper sine egne møtesteder. For barn og unge kan møteplasser med liten grad av tilrettelegging være svært attraktive. Å selv kunne påvirke bruken og eksempelvis improvisere ny bruk, kan virke tiltrekkende.

**Stedstilpasning og spesialisering må avveies**

Ved tilrettelegging av nye og eksisterende møteplasser, må hensynet til i hvor stor grad man skal spesialisere og tilrettelegge for spesifikk bruk avklares. Siden brukergrupper kan ha svært ulike behov, kan det være nødvendig med en viss grad av spesialisering. Mange aktiviteter lar seg likevel innpasse på samme sted. Andre aktiviteter kan være så spesialisert eller medføre støy eller andre ulemper som virker avvisende på annen bruk.

Steder som av mange oppfattes som gode møteplasser, kjennetegnes ved at de kan brukes av mange og ulike brukere. De er allsidige, er av en viss størrelse og rommer muligheter for flere former for bruk samtidig. Denne generaliteten kan betraktes som en motsats til spesialisering. Ved generalisering kan man i  imidlertid stå i fare for å forflate uterommene og bryte ned byens stedegne karakter og variasjonsrikdom.

## PLANSTRATEGI

Oslos særegne kvaliteter, karakteristika og egenart ved utvikling av byens møteplasser søkes i planen sikret ved utvelgelse av overordnet struktur og ved bestemmelse og retningslinje knyttet til denne.

I planens verktøykasse skal det gis eksempler på planprosesser og gjennomføring som har fokus på stedsidentitet, gjennom nytenking, eksperimentell arkitektur, bruk av humor, kunst og lignende.







*Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:*
*- størrelse*
*- korridorer*
*- overganger/kanter*
*- artsmangfold*
*- skiktning av vegetasjonen*

**NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN**

**Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene**

Nærhet til grønne utearealer fremmer psykisk helse. Kontakt med vegetasjon og vann i byen gir opplevelser knyttet til vekst og årstidsvariasjon. Vann kan gis ulike uttrykk og inspirere til lek og glede. Lyden av vann som risler og fosser som durer gir ro og kan brukes til å dempe trafikkstøy og luftforurensning. Byens naturlige vanndrag og elver inngår som del av møteplassene. Håndtering av overvann på overflaten kan bidra til spennende løsninger, eksempelvis som ved studentboligene på Bjølsen.

**Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt**

Nærhet til grønt og vann er en del av Oslos særpreg det er naturlig å vektlegge ved utvikling av byens møteplasser. Fokus på biologisk mangfold ved utvikling og detaljutforming av møteplasser skal bidra til å styrke steders karakter og bidra til gode lokale, bærekraftige løsninger.



Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltgelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for anleggenes krav til å være tilstrekkelig utfordrende.

**Prinsipper for biologisk mangfold**

Ved utvikling av torg og møteplasser skal det tas hensyn til biologisk mangfold. Grad av tilrettelegging for ferdsel og opphold må avveies i forhold til eventuelle vernehensyn. Utvikling og bruk av møteplasser som del av byens grønne og blå struktur kan være i konflikt med ønsket ivaretagelse av biologisk mangfold.

Byens blågrønne struktur skal styrkes ved at nye tiltak bidrar til å reetablere og skape sammenhenger og forbindelser mellom byens grøntarealer. Det skal tas hensyn til grunnleggende byøkologiske prinsipper ved utvikling møteplasser.

## PLANSTRATEGI

Planbestemmelse sikrer vurderinger av muligheten for bruk av vann og vegetasjon for byens møteplasser, samt ivaretagelse av biologisk mangfold.

Overvann fra torg og plasser skal i størst mulig grad håndteres lokalt og vurderes å inngå i selve utformingen. Muligheter for elve- og bekkeåpninger skal vurderes og er sikret i bestemmelse.

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

**DRIFTSNIVÅ**

**Intensivert bybruk krever økt driftsnivå**

Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommenes attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelenes uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelenes kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

### PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



**FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER**

**Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold**

Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

**NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID**

**Økt kompleksitet for aktører i uterommet**

Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

*Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode offentlige uteområder.*

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

### PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtale.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.

# Litteraturliste


**By og byliv i endring.** Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005

**På sporet av byen:** lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997

**Bo i bysentrum**. By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005

**Endringsprosesser i norske drabantbyer.** Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005

**Byliv og havnefront**. Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005

**Open. New Designs for Public Space.** Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004

**Flesh and stone.** The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994

**Byens rum.** Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996

**Gåboka.** Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

**Allmenningen.** Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

**Byens liv.... Gaten som sosial arena.** Oslo. Vegdirektoratet 1998

**Til stede. Byens rom.** Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003

**Fra bakgården til Oslo City** – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

**Stedelijke vrije tijd.** Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

**Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge.** En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

**Ungdommens stemme i bydel Sagene** – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

**Fellesskap for utvikling, PLA** – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

# Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

## Kart som ligger vedlagt

**Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.**
**Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.**
**Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.**
**Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.**

## Øvrige dokumenter

**Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser,** datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

**Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.**

**Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,**
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

**Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen** 27.09.06.

**Møteplasser i multietniske miljøer,** Byggforsknotat 83 2006, mars 2006.

**Verktøykasse,** januar 2009.

**Temakart naturområder,** 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

## Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Flø, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten

**Plan- og bygningsetaten**

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

kdp t+m

kommunedelplan for torg og møteplasser



Oslo

# S-3841

Rv.4Trondheimsveien - Mailundveien - Sinsenkrysset. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 09.05.2001
**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning
**Vedtaksdokumenter:** 199708255
**Lovverk:** PBL 1985
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** 825597

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV RV. 4 TRONDHEIMSVEIEN - MAILUNDVEIEN**

§ 1. Det regulerte området er vist på plankartet merket IEP-99003, datert Plan- og bygningsetaten 22.04.99, revidert 20.11.00.

§ 2. Området reguleres til:
- Byggeområde (bolig)
- Offentlig trafikkområde (vei, parkering, kollektivfelt, fortau, gang-/sykkelvei, holdeplass, annet veiareal)
- Fellesområde (felles avkjørsel)
- Friområde (park)
- Område regulert i tidsrekkefølge: 1. Spesialområde rigg/anlegg
  2. Friområde (park)

§ 3. Fellesområde F1 skal være felles avkjørsel for gnr. 83 bnr. 147 og gnr. 83 bnr. 149.

§ 4. For område regulert i tidsrekkefølge skal tiltakshaver dokumentere områdets standard før det tas i bruk som rigg/anleggsområde. Området skal, i samråd med grunneier, tilbakeføres til minst samme standard som før anleggsarbeidene startet. Tilbakeføringen skal være gjort senest ved ferdigstillelse av veianlegget. Tiltakshaver skal gi melding til Oslo kommune (Plan- og bygningsetaten) når tilbakeføringen er gjennomført. Etter dette tidspunkt trer gjeldende, permanent regulering for området i kraft.

§ 5. Det må innsendes byggesøknad for støyskjermer. Disse ansees ikke som så detaljert utformet at unntaket i forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker kommer til anvendelse.

§ 6. Det skal utarbeides opparbeidelsesplan som viser støyskjermer, skjæringer og fyllinger med tilhørende materialbruk samt beplantning. Planen skal forelegges Plan- og bygningsetaten, Samferdselsetaten og Park- og idrettsvesenet til uttalelse før anlegget starter.

# S-5239

Detaljregulering for Trondheimsveien 197 C m.fl. (Sinsenbyen)/Sinsen,

**Vedtaksdato:** 20.11.2024

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** 202100768

**Lovverk:** PBL 2008

**Høydereferanse:** NN2000

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 8 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

# Reguleringsbestemmelser

For Trondheimsveien 197 m. fl. (Sinsenbyen)
Gnr./bnr. 83/59, 83/123, 83/129, 83/130, 83/131, 83/132, 83/133, 83/134, 83/135, 83/136, 83/137, 83/138, 83/141, 83/142, 83/143, 83/144, 83/145, 83/147, 83/148, 83/149, 83/150, 83/153, 83/154, 83/155, 83/157, 83/158, 83/159, 83/170, 83/177, 83/178, 83/179, 83/180, 83/181, 83/182, 83/183, 83/184, 83/185, 83/193, 83/200, 83/228, 83/229, 83/230, 83/237, 83/240, 83/241, 83/247, 83/249, 83/250, 83/251, 83/252, 83/253, 83/254, 83/255, 83/256, 83/259, 83/260, 83/261, 83/262, 83/263, 83/264, 83/265, 83/266, 83/267, 83/268, 83/269, 83/270, 83/271, 83/272, 83/273, 83/274, 83/275, 83/276, 83/277, 83/278, 83/279, 83/280, 83/281, 83/282, 83/283, 83/284, 83/286, 83/287, 83/288, 83/289, 83/296, 83/310, 83/312, 83/313, 83/314, 83/315, 83/317, 83/318, 83/319, 83/320, 83/321, 83/322, 83/323, 83/324, 83/325, 83/330, 83/331, 83/335, 83/336, 83/350, 83/357, 83/361, 83/532, 999/622

Kartnummer ONOR-202100768, datert 23.06.2023 og revidert 26.01.2024 og 25.06.2024.

## Planens hensikt

Formålet med planen er å sikre varig vern av Sinsenbyen gjennom omregulering til hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø. Bevaringen omfatter et helhetlig kulturmiljø fra 1930- og 1950- tallet med eksisterende bebyggelse, utomhusområder og vegetasjon. Eksisterende regulering for p-anlegg under terreng i plan S-3769, vedtatt 15.03.2000, og sporvei i fjelltunnel, vedtatt 31.10.2002, skal opprettholdes.

## Fellesbestemmelser

# 1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

### 1.1 Overvann

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og med det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk Klimaservicesenter.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

#### 1.1.1 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse som utløser krav om utomhusplan eller byggeplan, skal det være dokumentert i utomhusplan eller byggeplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før første midlertidig brukstillatelse gis.

### 1.2 Fossilfri bygge- og anleggsplass

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

# Bestemmelser til arealformål

## 2 Bebyggelse og anlegg/samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 2.1 Forretning, annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, strøkstjenlig virksomhet), næringsbebyggelse, uteoppholdsareal / Parkering

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes.

Uteoppholdsarealet på tak er felles for gnr/bnr. 83/240, 83/180, 83/181, 83/182, 83/183, 83/184, 83/185, 83/228, 83/229.

Uteoppholdsarealet tillates tilbakeført til opprinnelig plan for arealet jfr. tegninger fra 1930- og -50 tallet.

#### 2.1.1 Felt A

Uteoppholdsarealet starter fra kote +121,3.

#### 2.1.2 Felt B

Uteoppholdsarealet starter fra kote +125.

# 3 Bebyggelse og anlegg

## 3.1 Boligbebyggelse

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes. Bebyggelsen skal benyttes til boligformål. Eksisterende virksomheter i 1. etasjer tillates videreført.

## 3.2 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealet er felles for gnr/bnr. 83/240, 83/180, 83/181, 83/182, 83/183, 83/184, 83/185, 83/228, 83/229.

## 3.3 Bolig/ forretning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (strøkstjenlig virksomhet)/ kontor – B/F/T/K

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes. Det tillates kun forretningsvirksomhet, strøkstjenlig virksomhet og kontor i 1. etasje. Disse lokalene i 1. etasje tillates ikke bruksendret til bolig. Bebyggelsens øvrige etasjer skal benyttes til boligformål. Eksisterende godkjente virksomheter i de øvrige etasjene, tillates videreført.

I Trondheimsveien 155 og 157 (gnr 83 bnr 157) tillates det også boligbebyggelse i de to originale boenhetene i 1. etasje med fasade mot øst.

I bygget langs Trondheimsveien i Trondheimsveien 163 (gnr 83, bnr 154) tillates det kun forretningsvirksomhet, strøkstjenlig virksomhet og kontor i 2. etasje. Denne etasjen tillates ikke bruksendret til boligformål.

I Schouterrassen 13 (gnr 83, bnr 183) og Sinsenveien 6, 8, 10 og 12 (gnr 83 bnr 230) tillates det kun forretningsvirksomhet, strøkstjenlig virksomhet og kontor i de originale forretningslokalene i kjellerplan med inngang direkte fra terreng.

## 3.4 Forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (strøkstjenlig virksomhet)/ kontor – F/T/K

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes.

### 3.5 Forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (strøkstjenlig virksomhet)/ næringsbebyggelse

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes.

# 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 4.1 Veg

Vegen skal være offentlig. Sammen med søknad om tiltak på vegsystemet innenfor planområdet skal det foreligge uttalelse fra Byantikvaren. Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for tiltak på vegen skal det foreligge byggeplan som er godkjent av Bymiljøetaten.

### 4.2 Kjøreveg

4.2.1 Felles kjøreveg

Kjørevegen er felles for gnr. 83 bnr. 147 og gnr. 83 bnr. 149.

### 4.3 Fortau

Fortauet skal være offentlig. Allétrær, alléer og forhager skal bevares, jf. 6.2.2 og 6.2.3. Trærne skal stå i et vegetasjonsfelt. Tiltak for overvannshåndtering er tillatt så lenge det er i tråd med hensynssone bevaring kulturmiljø og ikke skader trærne.

# 5 Grønnstruktur

### 5.1 Friområde

Friområdene skal være offentlige. Det tillates tiltak for å sikre universell utforming og for å sikre allmenn ferdsel (trapper, ramper, gelender, lys og benker).

# Bestemmelser til hensynssoner

# 6 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø

### 6.1 Hensynssone – andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) H 190

Innenfor sikringssonen vist på plankartet, er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget. Dokumentasjon for at et tiltak ikke vil føre til skade eller fare for skade på tunnel / kulvert skal medfølge søknad om tiltak og skal godkjennes av Sporveien.

## 6.2 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

### 6.2.1 Bygninger

Eksisterende bygninger som omfattes av hensynssone på plankartet tillates ikke revet, tilbygget eller påbygget.

Bygningenes eksteriør og bærekonstruksjoner skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer av fasade eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier eller estetiske verdier. Det tillates etablering av solcelleanlegg og dekke med bunnplanter/sedum på takene. Internt i en boenhet tillates det tiltak i bærevegg for utsparing til ny dør.

Nyere til- og påbygg til bygg som skal bevares, tillates endret dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier og estetiske verdier.

Ved vedlikehold, reparasjon eller oppgradering av eksteriøret på bevaringsregulert bebyggelse skal opprinnelige/eldre materialer og bygningsdeler, som vinduer, dører, fasadematerialer, taktekking m.m. bevares med sin opprinnelige plassering og utforming. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal opprinnelig uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk og utførelse reetableres. Gode kopier tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier.

Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller annen uopprettelig skade må rives, tillates det oppført ny bebyggelse med samme plassering, hovedform og høyder som bebyggelsen som erstattes. Opprinnelig/ eldre materialitet må videreføres ved ny bebyggelse.

<u>Takterrasser</u>
Etablering av takterrasser er ikke tillatt.

For Trondheimsveien 163 (gnr 83 bnr 154) tillates det etablert takterrasse kun på bygget beliggende langs Trondheimsveien. Teknisk oppbygg for heis og trapp skal plasseres eller samlokaliseres med det tekniske takoppbygget ved den sydlige fasaden. Det tillates etablering av levegger med samme høyde som trappehuset. Rekkverk og levegger på bygningens kortsider skal trekkes minst 5 meter inn fra fasaden. Rekkverk og levegger på bygningens langsider skal trekkes minst 1,5 meter inn fra fasaden.

<u>Balkonger</u>
Opprinnelige bruksbalkonger skal opprettholdes med eksisterende størrelse og uttrykk, eventuelt tilbakeføres jf. pkt. 6.2.1. Dette omfatter enkeltbalkonger på bygningenes endepartier og parstilte, inntrukne balkonger der bygningene er formgitt slik. Det åpnes ikke for nye balkonger på disse fasadene.

Opprinnelige brannbalkonger på bygningenes langfasader tillates skiftet ut eller utvidet til maks dybde 120 cm. Opprinnelig lengde skal beholdes, og avsluttes mot risalitt der dette er opprinnelig situasjon.

På fasader som har opprinnelige brannbalkonger, tillates nye underliggende balkonger med maks dybde 120 cm. Nye balkonger skal være langstrakte og ha samme plassering, form og uttrykk som tilsvarende eldre balkonger i etasjen over.

Der bygningen har et skille mellom hovedvegg og sokkel, markert f.eks. som skille i overflatemateriale, gesimslist eller trekning i pussflaten, skal nye balkonger plasseres med god avstand over denne markerte overgangen. Nye balkonger skal også ha min. 2,25 m fri høyde over terreng. I skrånende terreng åpnes det for nye balkonger bare i etasjer hvor alle balkonger på samme fasade ivaretar krav til avstand fra terreng og markert bygningssokkel.

Ved utskiftning av eksisterende brannbalkonger og etablering av nye balkonger gjelder følgende:

- Nye balkongdekker skal være støpt.
- På fasader i tegl skal nye dekker utføres i ufarget betong/puss. På fasader som er pusset, skal nye balkongdekker ha samme farge som fasaden. Det tillates ikke nedløpsrør fra nye balkonger.
- Balkongdører skal ha tett nedre felt i samme høyde som eksisterende vindusbrystning, og glass kun i øvre felt.
- Nye balkongdører skal ha samme bredde som en opprinnelig vindusåpning med karm. Døra skal ha en utførelse og plassering som opprettholder jevn vindusrytme. Rammen i døra skal være smal og vindusfeltet i døra skal ha tilnærmet samme mål som opprinnelig vindu. Døra skal ha samme overflate og farge som vindusfeltet.
- Balkongdørene skal være sidehengslede.
- Balkongdørene i hver etasje skal ha lik plassering og utførelse slik at de blir stående over hverandre og er symmetriske.
- Balkongrekkverk skal ha vertikale spiler og utformes med samme materiale og utførelse som opprinnelig rekkverk.
- Eventuelle skillevegger/-markeringer skal løses med lerretsduk eller transparent konstruksjon. Det tillates ikke skillevegger i tre. Utførelse av skillevegger skal være lik for hele bygningen.

### 6.2.2 Friområder, utomhusanlegg, uteoppholdsareal og alléer og trerekker

Arealene mellom blokkene skal holdes åpne og grønne. Forhager i den opprinnelige vegstrukturen, alléer og trerekker skal bevares eller tilbakeføres. Tilbakeføringer i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling er tillatt. Dette omfatter også tiltak for overvannshåndtering.

Grøntområder, friområder og utomhusanlegg som er avmerket med hensynssone på plankartet skal bevares. Dette inkluderer terreng/ landskapsbearbeiding med markdekke, vegetasjon, allétrær, trerekker og store trær og andre elementer som trapper/murer og øvrige utomhuselementer. Eksisterende elementer i hensynssonen tillates ikke revet, fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Unntak er eksisterende tørkebur, som tillates endret til overdekket sykkelparkering med tette takflater.

### 6.2.3 Trær

Eksisterende trær langs gatene skal bevares. Der hvor det mangler trær i alléen eller trerekken, kan det plantes nye trær av samme art.

Store trær innenfor hensynssonen skal bevares. Med store trær menes:

- Trær med stammeomkrets over 90 cm, målt én meter over terreng.
- Eiketrær med stammeomkrets over 60 cm, målt én meter over terreng.

Det skal ikke foretas inngrep som gir trærne dårligere vekstvilkår.

Trær som skal bevares må sikres i bygge- og anleggsfasen, inkludert ved riving av bebyggelse og arbeid på vei og fortau. I bygge- og anleggsfasen skal det etableres et gjerde som sikrer trærne. Kjøring med maskiner og lagring av utstyr, materialer, kjemikalier eller lignende tillates ikke innenfor gjerdet. Trær som dør eller må fjernes pga. dokumentert dårlig tilstand skal erstattes med tre av tilsvarende art.

### 6.2.4 Dokumentasjonskrav

Alle tiltak som berører kulturminneverdiene, skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak fattes. Dette omfatter også større endringer av nyere garasjer eller oppføring av nybygg som erstatter disse.

# Bestemmelser til bestemmelsesområder

## 7 Bestemmelsesområde #- forholdet til automatisk fredete kulturminner

Innenfor alle bestemmelsesområdene er det ikke tillatt å gjennomføre terrengendringer eller inngrep i eksisterende terreng utover ordinært hagearbeid knyttet til beplantning, og vedlikehold av eksisterende infrastruktur innenfor eksisterende traseer og dybder.

OSLO KOMMUNE

**Detaljregulering ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 20.11.2024, sak 278/24.**

**Reguleringsbestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 09.12.2024.

**Gjensidige Forsikring ASA**
Postboks 700 Sentrum
0106 Oslo
Foretaksnr: NO-995 568 217

gjensidige.no

Borettslaget Trondheimsveien .
C/O Norwegian Broker AS
Boks 324
1326 Lysaker

| Deres ref: | Deres dato: | Vår ref: | Vår dato: |
|---|---|---|---|
| | | 82869872,22 | 05.09.2023 |

## Informasjon om deres skadesak

Vi viser til vedlagte skaderapport.

### Skade under egenandel

En av forutsetningene for vårt ansvar er at erstatningen overstiger den avtalte egenandelen. I deres tilfelle utgjør egenandelen kr 10 000.

Fordi egenandelen er høyere enn gjenanskaffelse/reparasjon, har vi ikke vurdert spørsmålet om utbetaling av erstatning nærmere. Saken er avsluttet hos oss.

Skulle det vise seg at utbedring av skaden likevel overstiger egenandelen, kan dere henvende dere til oss for å få saken din gjenopptatt. Vi tar forbehold om at skaden eventuelt vil bli besiktiget etter ny henvendelse.

### Har dere spørsmål?

Skriv til oss via deres skadesak på gjensidige.no.

For å finne deres skadesak må dere logge dere inn med BankID, gå til Forsikring og Skadesakene mine.

Vennlig hilsen

Gjensidige Forsikring ASA

Chnin Suleyman

Vedlegg: Skaderapport

**Besiktigelsen ble gjennomført av:**
Kent-Roger Haug
95245640
Skade1 AS


**Skadenummer:** 82869872,22
**Arbeidsnummer:**
**Rapport opprettet:** 01.09.2023

# Skaderapport

| Informasjon om skaden | |
|---|---|
| **Skadenummer** | 82869872,22 |
| **Forsikringsselskap / Saksbehandler** | GJENSIDIGE FORSIKRING ASA / Chnin Suleyman |
| **Kunde / Forsikringstaker** | Borettslaget Trondheimsveien .<br>c/o Norwegian Broker AS<br>1326 Lysaker |
| **Forsikringstype** | Pluss, Vann |
| **Forsikringsform** | Boligblokk: Fullverdi, 203.507.522 |
| **Egenandel** | 10000 - A |
| **Skadestedets adresse** | Trondheimsveien 169<br>0570 Oslo |
| **GNR/BNR** | 83/153 |
| **Kommune** | 0301 Oslo |
| **Kontaktperson** | Silje Marie Elgstøen Sandor (Eier av leilighet)<br>tlf. 41417645<br><br>Henrik Sand (Styreleder)<br>tlf. 98668017<br>styret@borettslaget.no<br><br>Borettslaget Trondheimsveien . (Kunde)<br>tlf.<br>post@soderbergpartners.com |
| **Skadedato** | 21.08.2023 |
| **Besiktigelsesdato** | 01.09.2023 |
| | |



| Rapporten er basert på | | |
|---|---|---|
| ☒Fysisk oppmøte | ☐Video | ☐Telefon |

| Deltakere | | | |
|---|---|---|---|
| **Navn** | **Rolle** | **Mobiltelefon** | **E-post** |
| Silje Marie Elgstøen Sandor | Beboer 3 etg. | 41417645 | Siljesan@outlook.com |
| Kent-Roger Haug | Prosjektleder | 95245640 | Kent-roger@besttotal.no |

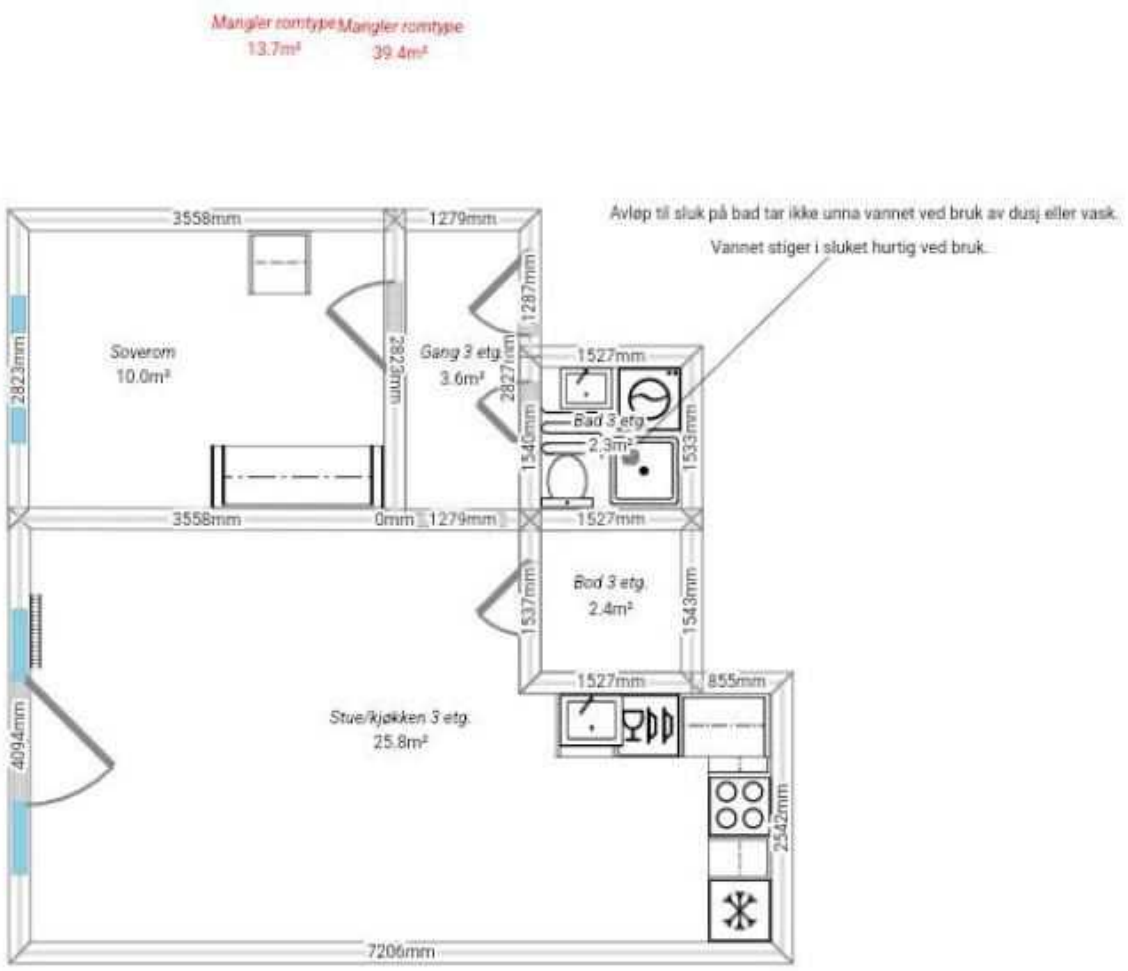
| Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt | | | |
|---|---|---|---|
| **Bygningstype** | **m²** | **Byggeår** | **Gjennomførte oppgraderinger/oppussing** |
| Leilighet | 42 | 1936 | Bad oppusset i hele blokken i regi av brl i 2004. |

| Øvrig informasjon om objektet |
|---|
| 2 roms leilighet i 3 etg. Bygning over 5 etasjer. 3 oppganger. Bygning oppført i betong med fasade av teglstein. |

| Beskrivelse av skadet løsøre | |
|---|---|
| **Objekt** | **Verdi** |

**Planskisse**

3 etg



**Skadeområdets dimensjoner (mm) etter rom**

| Rom | L (mm) | B (mm) | H (mm) | m² | Gulv | Vegg | Tak | Øvrig informasjon |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gang | 2823 | 1279 | 2300 | 3.6 | Fliser | Gipsvegger malt. | Malt gips | Gang utenfor bad. |
| | Struktur<br>Gang 3 etg. | | | | | | | |

**Årsak til skade**

**Type skade**

☒Vannlekkasje ☐Brann ☐Innbrudd ☐Ytre påvirkning
☐Glass ☐Natur ☐Øvrige:

| Installasjon | Kilde | Årsak |
|---|---|---|
| D. Avløp innvendig skjult | D. Rørdel/skjøt, kupling, sluk | G. Stopp i avløp. Tilbakeslag |

**Hva forårsaket skaden, og hvorfor?**

Årsak. Beboer oppdager vann på fliser utenfor bad.

Årsak til årsak. Tett avløp imellom sluk og hovedavløp.

Relevant informasjon.
Ved bruk av dusj,vask eller vaskemaskin stiger vannet i sluket hurtig. Sluket klarer ikke å ta unna vannet på en tilfredsstillende måte. Vask og vaskemaskin er tilført sluk med nedstøpt 40mm rør.



Sluk fyller seg opp ila 10 sekunder ved bruk av vask.

## Når oppstod skaden

***Skadedato korrekt:*** ☒*Ja*☐*Nei*

***Tidligere eller utviklet skade:*** ☐*Ja*☒*Nei*

## Mulig regress?

Nei
Ingen kan klandres. Tett avløp mellom sluk og soil. Bad pusset opp i regi av brl i 2004.

## Anbefalte tiltak for å hindre senere skader

*Legg merke til at eventuelle anbefalinger som listes her ikke dekkes av forsikringsselskapet og må evalueres av forsikringstaker. Vi anbefaler også at dette gjøres sammen med en fagperson, som f.eks. en elektriker eller rørlegger.*

## Skadeomfang

Null skade. Ingen følgeskader. Betong over membran er mettet av vann. Fliser på gulv utenfor bad. Beboer har tørket opp vann når dette har kommet ut. Ikke benyttet bad siden lekkasjen ble oppdaget.

## Reparasjonsbehov

***Spesielle betingelser:*** Nullskade.

Beboer anbefales å kontakte styret for å bestille en rens av sluk og avløpsrør.

## Igangsatt arbeid

Ingenting igangsatt av prosjektleder.
Besiktigelse gjennomført.

## Beboelighet

***Beboelighet:*** Ja

***Tap av husleieinntekter / tap av egen bolig (markedsverdi) per mnd.:*** NOK

**Annen info/alternativ løsning for beboelse:** Berører ikke beboerlighet.

## Beskrivelse av avtale med kunde

Oppgjørsform (reparasjon eller kontant):

***Annen info:*** Null skade.

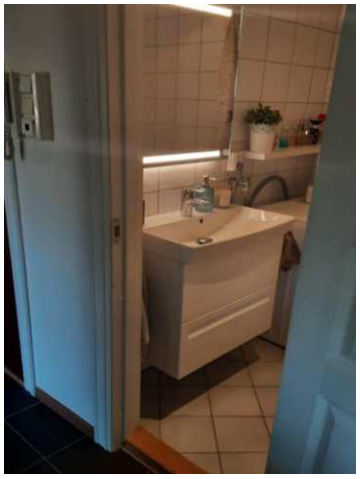
## Oppsummering

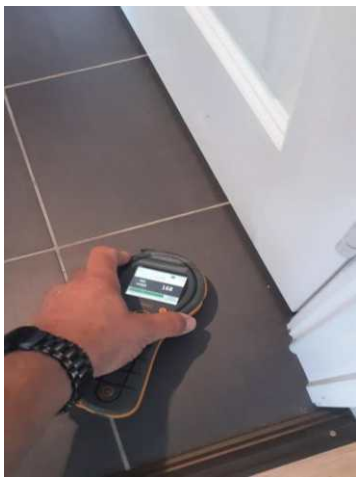
Beboer oppdaget vann på flisene i gangen etter bruk av badet. Beboer tørker opp vannsøl. Beboer avventer innmelding til dagen etter, for å sjekke om det var tilfeldig søl. Det kom vann igjen på samme sted ved bruk av bad. Beboer melder så skaden inn til styret i borettslaget, som melder skaden videre til forsikringsselskapet.

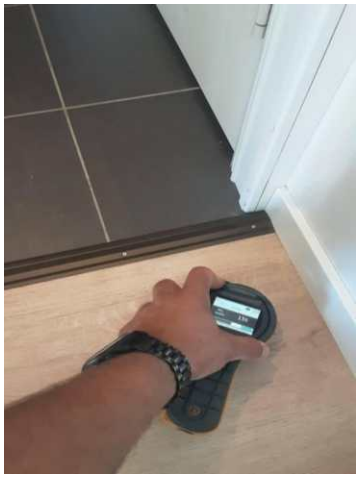
## Bilder av stedet

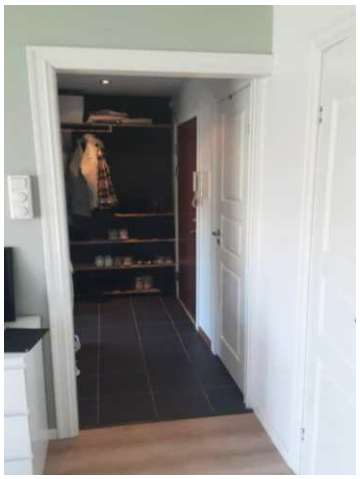


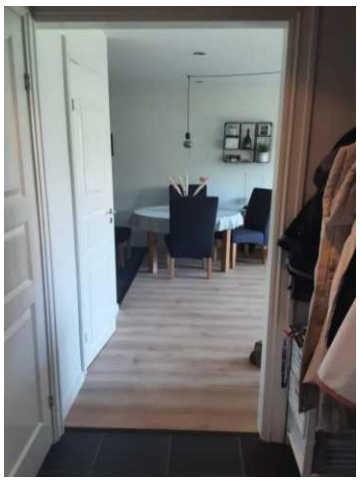
Oversikt bad.

| | |
|---|---|
|  | Oversikt bad. |
|  | Sluk på bad. |
|  | Sluk på bad. Avløp fra vask og vaskemaskin. 40mm rør. |

| | |
|---|---|
|  | Avløp fra vask og vaskemaskin. |
|  | Avløp fra vask og vaskemaskin sett på bildet. |
|  | Ingen fukt indikert i område beboer oppdaget vann. |

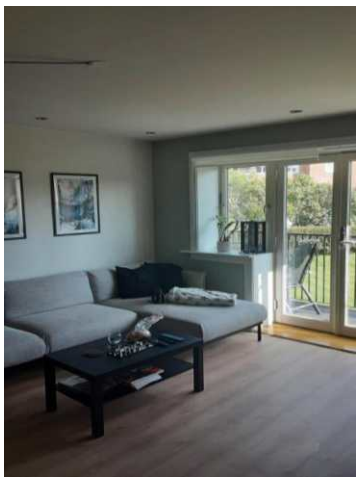
| | |
|---|---|
|  | Ingen fukt indikert i område beboer oppdaget vann. |

| | |
|---|---|
|  | Oversikt gang sett fra stue. |

| | |
|---|---|
|  | Oversikt stue sett fra gangen |

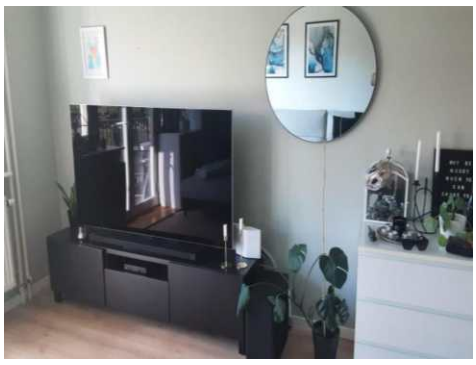
| | |
|---|---|
|  | Oversikt kjøkken |

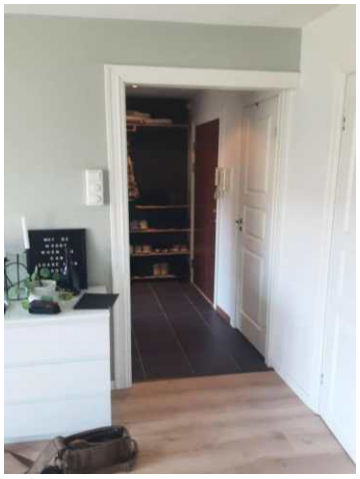
| | |
|---|---|
|  | Oversikt stue |

| | |
|---|---|
|  | Oversikt stue |

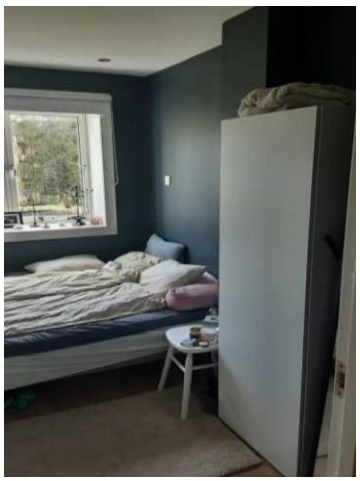
| | |
|---|---|
|  | Oversikt stue |

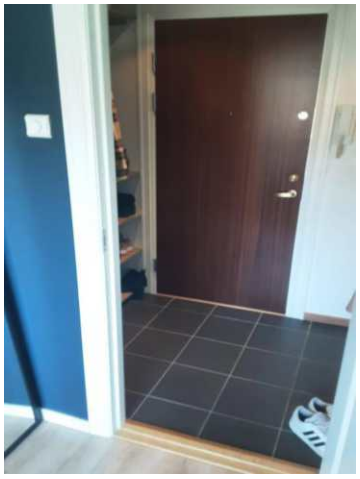
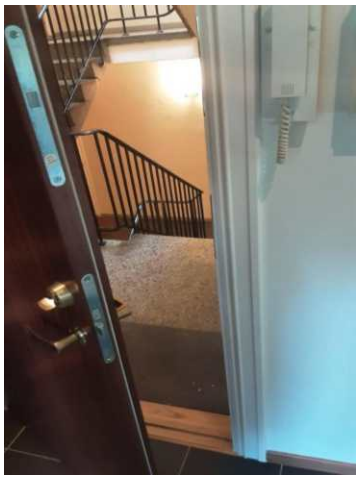
| | |
|---|---|
|  | Oversikt stue. |

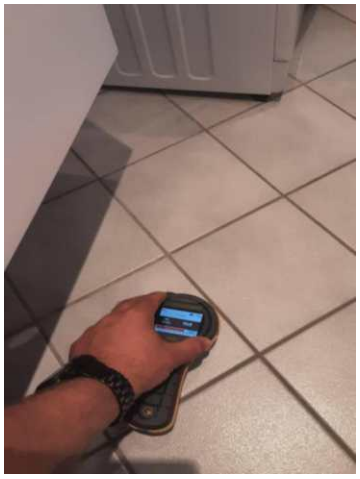
| | |
|---|---|
|  | Oversikt stue. |

| | |
|---|---|
|  | Oversikt gang. Sett fra stue/kjøkken. |

| | |
|---|---|
|  | Oversikt soverom. |

| | |
|---|---|
|  | Oversikt soverom. |

| | |
|---|---|
|  | Entredør. |
|  | Inngangsdør. |
|  | Bilde tatt av beboer på skadedato. |

| | |
|---|---|
|  | Baderomsgulv er mettet av vann.<br>Bilde fra besiktigelse dato. |

Besiktigelsen ble gjennomført av:

Kent-Roger Haug
95245640
kent-roger@besttotal.no
Skade1 AS

# Samsvarserklæring

## Kunde

| Navn | Adresse | Postnummer og sted | Ordrenummer |
|---|---|---|---|
| Silje Marie Elgstøen Sandor | Grevlingvegen 1 | 2014 (Blystadlia) | 729 |

| Kontaktperson | Telefon | E-post |
|---|---|---|
| | | siljesan@outlook.com |

## Anlegg

Anleggsbeskrivelse

Lys under overskap

☐ Nyanlegg ☐ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☐ Ombygging/rehabilitering ☒ Vedlikehold

| Anleggsadresse | Postnummer og sted | Matrikkel | Boligmappa-nummer |
|---|---|---|---|
| Trondheimsveien 169 | 0570 (Oslo) | | |

| Påbegynt installasjon | Ferdigstilt installasjon | Overlevert | Målernummer |
|---|---|---|---|
| 2025-01-13 | 2025-01-13 | 2025-01-13 | |

| Utført iht. følgende forskrift | Utført iht. følgende standard(er) | Type bolig |
|---|---|---|
| fel - Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg | NEK 400:2022 | Boligblokker |

☐ Prosjektering ☒ Utførelse

## Utarbeidet av

| Firmanavn | Adresse | Postnummer og sted | Organisasjonsnummer |
|---|---|---|---|
| Flyt Elektro AS | Jordal terrasse 8 | 0658 (OSLO) | 831952482 |

| Elvirksomhets-ID | Kontaktperson | Telefon | E-post |
|---|---|---|---|
| 105545 | Dennis Steen Ellingsen | 94095940 | post@flytelektro.no |

## Beskrivelse

Se Anleggsbeskrivelse

## Erklæring

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplett dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:

☐ Boligmappa.no ☒ E-post ☐ Per post

Kommentar

## Faglig ansvarlig eller bemyndiget person

| Navn | Dato | Signatur |
| --- | --- | --- |
| Dennis Steen Ellingsen | 2025-01-14 | Elektronisk signert av Dennis Steen Ellingsen. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart. |

Retur:
Omexom Elsikkerhet AS
Postboks 63 Alnabru
0614 OSLO

| | |
|---|---|
| **Saksnummer** | 5250942 |
| **Pinkode** | 3012 |
| **Dokumentdato** | 04.04.2022 |
| **Kontrolldato** | 04.04.2022 |
| **Målernummer** | 7359992898166840 |
| **Inspektør** | Henning Ulvevadet Paulsen |
| **Nettkunde** | Silje Marie Elgstøen Sandor |

Silje Marie Elgstøen Sandor
Trondheimsveien 169
0570 OSLO

# Sak avsluttet

**Avsluttet tilsynssak**
Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 04.04.2022 i Trondheimsveien 169, etasje 2, 0570 OSLO.

Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.
Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.
Til stede ved kontroll: Silje Marie Elgstøen Sandor

Spørsmål kan rettes til Omexom Elsikkerhet AS, fortrinnsvis på e-post: **tilsyn@elvia.no**. Eventuelt på telefon **23 12 88 50 mellom 09:00-15:00.** Husk å oppgi saksnummer 5250942.

Med vennlig hilsen
Omexom Elsikkerhet AS

Henning Ulvevadet Paulsen
Elsikkerhetsingeniør

**Hjemmelsgrunnlag:**
I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg. Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §§ 3 og 5.

Tilsynsmyndigheten skal til enhver tid ha uhindret adgang til anlegg og virksomhet etter loven. Tilsynspersonellet skal legitimere seg i samsvar med forvaltningsloven § 15 og om mulig sette seg i kontakt med eier av eller ansvarlig for anlegget/virksomheten eller representant for denne. Jf. el-tilsynsloven § 6, tilsynsmyndigheten gir de pålegg og treffer de enkeltvedtak ellers som er nødvendige for gjennomføringen av bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne lov.

Jf. el-tilsynsloven § 13, i pålegg etter loven her kan det fastsettes en løpende tvangsmulkt for hver dag/uke/måned som går etter utløpet av den frist som er satt for oppfylling av pålegget, inntil pålegget er oppfylt. Tvangsmulkt kan også fastsettes som engangsmulkt.

Det vises også til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel) §§ 7 og 9.
Eier/bruker av elektriske anlegg er i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9, ansvarlig for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V.

Du har rett til å ha vitne til stede under kontrollen og til å uttale deg i sakens anledning jf. forvaltningsloven §§15 og 16. Du har også rett til å se sakens dokumenter jf. forvaltningslovens §§ 18 og 19.

I henhold til forvaltningsloven § 27.3. ledd, gjør vi oppmerksom på at innen 3 uker etter at vedtak treffes, er adgang til å påklage dette til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), jf. forvaltningsloven kapittel VI. En eventuell klage sendes gjennom Det lokale eltilsyn i Elvia AS.

For å lese om Elvia sin behandling av personopplysninger se:
elvia.no/personvern

Mer om elsikkerhet kan leses på https://www.elsikkerhetsportalen.no/elvia

**Definisjoner:**
**Avvik:**
Manglende etterlevelse av krav fastsatt i eller i medhold av lov.

**Anmerkning:**
Et forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

M-TEK AS
Telefon: 04915
E-post: firmapost@m-tek.no
Internett: www.m-tek.no
FO 984 679 920 MVA
Etablert 1987

# Skaderapport

**Saksnr. : 22-3911**
**Dato ….: 18.10.22**

***Oppdragsgiver***
Silje Sandor
Trondheimsveien 169, H303
0570 Oslo
Att:
Tlf: 41417645

***Skadested***
Silje Sandor
Trondheimsveien 169, H303
0570 Oslo
Att:
Tlf: 41417645

| | |
|---|---|
| *Forlegning:* | *Bad 0303* |
| *Belagt med:* | *Fliser* |
| *Objekt:* | *Nexans* |
| *Monteringsår:* | *2004* |
| *Areal:* | *2,12* |

*Måleresultater etter reparasjon*

| | | |
|---|---|---|
| *Gjennomgang:* | *177* | *ohm* |
| *Isolasjonsmotstand:* | *2200* | *ohm* |
| *Mellom evt. netting og jord:* | *0,0M* | *ohm* |

BESKRIVELSE
M-TEK AS ble rekvirert i forbindelse med at det var konstatert jordfeil.

UTBEDRING:
Det ble utført et feilsøk hvor skadestedet ble lokalisert og avmerket i dusjen.
Skadested ved wc ble hugget opp og defekt varmekabel ble lokalisert.
Varmekabelen har ok farge, er stiv og ytterkappen er utett, også etter reparasjon.
Betongen er hard i toppen, porøs og fuktig lenger ned.
Ny endeavslutning ble montert og skadestedet ble så støpt igjen med hurtigherdende betong for å kunne utføre flisreparasjon.

Ved ny feil på varmekabel må det legges ny varmekabel i evt et nytt lavtbyggende gulv da effekten er økt med ca 80w, grunnet varmekabelen er kortet ned, ytterkappen er utett og betongen er porøs.
I forbindelse med at effekten er økt ble det montert en ny effektregulator med kort syklustid for å forebygge mot overoppheting.

FEILÅRSAK:
Mest sannsynlig fuktinntrengning som har ført til jordfeil.

Med vennlig hilsen
for M-TEK AS
Thormod A Eidaker

Nemko
Sertifiserte termografører
LANDSDEKKENDE
SERVICE







Nemko
Sertifiserte termografører

LANDSDEKKENDE
SERVICE





ISO 9001 SERTIFISERT BEDRIFT
NORSK AKKREDITERING
Nemko
Sertifiserte termografører

LANDSDEKKENDE
SERVICE



# Samsvarserklæring

## Samsvarserklæring med garanti

**Montering av speilbelysning på bad**

| *Elektroinstallatør* | | *Oppdragsgiver (Kunde)* | |
|---|---|---|---|
| Firma/Navn: | B2 Elektro AS | Firma/Navn: | Comfort Bryn AS |
| Kontaktperson: | Bjørnar Andersen | Kontaktperson: | Anders Torp |
| Adresse: | Hoppveien 14 | Adresse: | Østensjøveien 60 |
| Postnr/Sted: | 0687 OSLO | Postnr/Sted: | 0667 OSLO |
| Telefon: | | Telefon: | 22 76 15 70 |
| E-post: | bjornar@b2elektro.no | E-post: | |

| *Ordre* | | *Kunde* | |
|---|---|---|---|
| Ordrenummer: | 2105 | Kundenummer: | 10005 |
| ***Anleggsadresse*** | | | |
| Firma/Navn: | Anne Line Olsen | | |
| Adresse: | Trondheimsveien 169 | | |
| Postnr/Sted: | 0570 Oslo | | |

| *Anleggsbeskrivelse* | |
|---|---|
| Type: | Endring |
| Nettsystem: | IT 230V |
| Arbeidsbeskrivelse: | Montert speilbelysning på baderom, tilkoblet kabel ned til speilskap. Montert dobbel stikk med jord til vaskemaskin, tilknyttet eksisterende anlegg. |
| Kommentar: | Utstyret er byttet likt mot likt, uten inngrep i annen eksisterende installasjon. |
| Utført i henhold til: | NEK 400 Utg.: 2002 |
| Type anlegg: | Boligblokker |

**Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.**

| *Installatør/bemyndiget person* | |
|---|---|
| Navn: | Bjørnar Andersen |
| Dato: | 2020-12-04 |
| Signatur: | Elektronisk signert av Bjørnar Andersen. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart. |

# SL-36-01 Erklæring om samsvar

**Erklæring om at planlegging/ utførelse av elektriske anlegg er i samsvar med sikkerhetskravene i Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 12.**

*Erklæring om samsvar skal i følge § 12 i Forskrift for elektriske lavspenningsanlegg oppbevares av eier av anlegget i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.*

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Kunde:** | Erik Sandor - 132297 | **Ordrenr:** | |
| **Adresse:** | Trondheimsveien 169 | **Pnr/Sted:** | 0570 Oslo |
| **Telefon:** | 48119480 | **Epost:** | |
| **Anleggstype:** | Leilighet | **Kundenreverk:** | |
| **OV Størrelse:** | | **Målepunktid:** | |

**Anleggsinformasjon:**

Utførelse:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ☐ Nyanlegg | ☐ Utvidelse | ☐ Endring | ☑ Vedlikehold | ☐ Reparasjon |

Anvente normer:

| | |
|---|---|
| ☑ NEK 400 | ☐ Andre: |

Beskrivelse av anlegget/ arbeidet:

Stue: Montert ny 4 veis stikkontakt ved siden av tv og 1 ny stikk til høyre for sofaen

Overlevert dokumentajson:

| | | |
|---|---|---|
| ☐ Kursfortegnelse | ☐ Tegninger | ☐ Bruksanvisninger |
| ☑ Sluttkontrollskjema | ☐ Dokumentasjon om varmeanlegg | |
| ☑ Risikovurdering/ prosjektering | ☐ Annet: | |

**Dato:** 2022-01-10 **Montør:** Vetle Haraldsen





# Informasjon om høyder i reguleringskart

**Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).**
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår **Nabovarsel** på Oslo kommunes nettsider.

**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**
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

# Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

*Sist revidert 23.07.2013*

# Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

**Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer**
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

**Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen**
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

**Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12**
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

**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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

**Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo**
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

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 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

# Trondheimsveien 169

Nabolaget Sinsen - vurdert av 269 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Sinsen skole (1-7 kl.)<br>589 elever, 30 klasser | 6 min<br>0.6 km |
| Akademiet realfagsskole Oslo (7-10...<br>160 elever, 12 klasser | 8 min<br>0.7 km |
| Nordpolen skole (1-10 kl.)<br>655 elever, 36 klasser | 13 min<br>1.1 km |
| Frydenberg skole (8-10 kl.)<br>504 elever, 32 klasser | 15 min<br>1.2 km |
| Sofienberg skole (8-10 kl.)<br>429 elever, 30 klasser | 16 min<br>1.3 km |
| Foss videregående skole<br>600 elever, 20 klasser | 19 min<br>1.6 km |
| Hersleb videregående skole | 23 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Rosenhoff<br>Totalt 7 ulike linjer | 3 min<br>0.2 km |
| Rosenhoff<br>Linje 17 | 3 min<br>0.2 km |
| Sinsen<br>Linje 4, 5 | 13 min<br>0.7 km |
| Grefsen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 14 min<br>1.2 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 9 min<br>3.3 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Dynekilen barnehage (1-5 år)<br>138 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Torshovtoppen barnehage (1-5 år)<br>63 barn | 7 min<br>0.5 km |
| Sophies Hage barnehage (0-5 år)<br>84 barn | 7 min<br>0.6 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Rosenhoff | 1 min |
| Bunnpris Sinsen | 4 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 2025

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Carl Berner passasjen | 6 min |
| Apotek 1 Carl Berner | 6 min |
| Vinmonopolet Carl Berner | 7 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Rosenhoff | 4 min |
| Torshovdalen | 5 min |
| Fresh Fitness Sinsen | 4 min |
| SATS Carl Berner | 5 min |

«Det er rolig, fint, grønt og hyggelige folk. Det er sentralt og rolig på samme tid.»

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 95/100

—

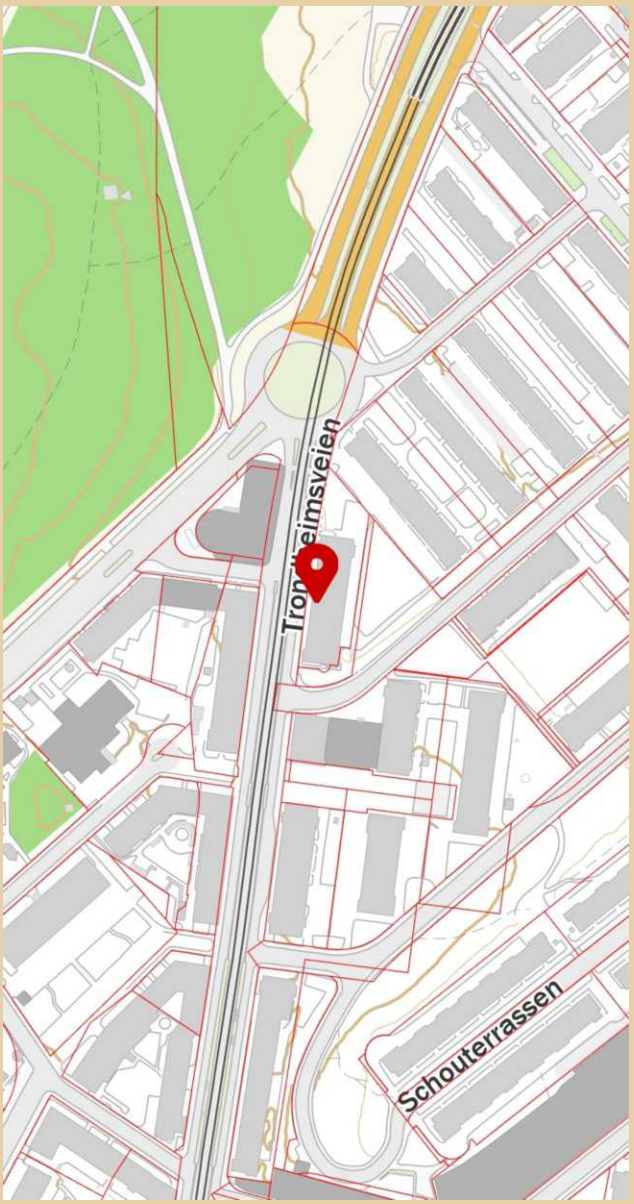
**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

—

**Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Buss




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 2025

# Trondheimsveien 169

Nabolaget Sinsen - vurdert av 269 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Sinsen skole (1-7 kl.)<br>589 elever, 30 klasser | 6 min<br>0.6 km |
| Akademiet realfagsskole Oslo (7-10...<br>160 elever, 12 klasser | 8 min<br>0.7 km |
| Nordpolen skole (1-10 kl.)<br>655 elever, 36 klasser | 13 min<br>1.1 km |
| Frydenberg skole (8-10 kl.)<br>504 elever, 32 klasser | 15 min<br>1.2 km |
| Sofienberg skole (8-10 kl.)<br>429 elever, 30 klasser | 16 min<br>1.3 km |
| Foss videregående skole<br>600 elever, 20 klasser | 19 min<br>1.6 km |
| Hersleb videregående skole | 23 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Rosenhoff<br>Totalt 7 ulike linjer | 3 min<br>0.2 km |
| Rosenhoff<br>Linje 17 | 3 min<br>0.2 km |
| Sinsen<br>Linje 4, 5 | 13 min<br>0.7 km |
| Grefsen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 14 min<br>1.2 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 9 min<br>3.3 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Dynekilen barnehage (1-5 år)<br>138 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Torshovtoppen barnehage (1-5 år)<br>63 barn | 7 min<br>0.5 km |
| Sophies Hage barnehage (0-5 år)<br>84 barn | 7 min<br>0.6 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Rosenhoff | 1 min |
| Bunnpris Sinsen | 4 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 2025

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Carl Berner passasjen | 6 min |
| Apotek 1 Carl Berner | 6 min |
| Vinmonopolet Carl Berner | 7 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Rosenhoff | 4 min |
| Torshovdalen | 5 min |
| Fresh Fitness Sinsen | 4 min |
| SATS Carl Berner | 5 min |

«Det er rolig, fint, grønt og hyggelige folk. Det er sentralt og rolig på samme tid.»

— Sitat fra en lokalkjent

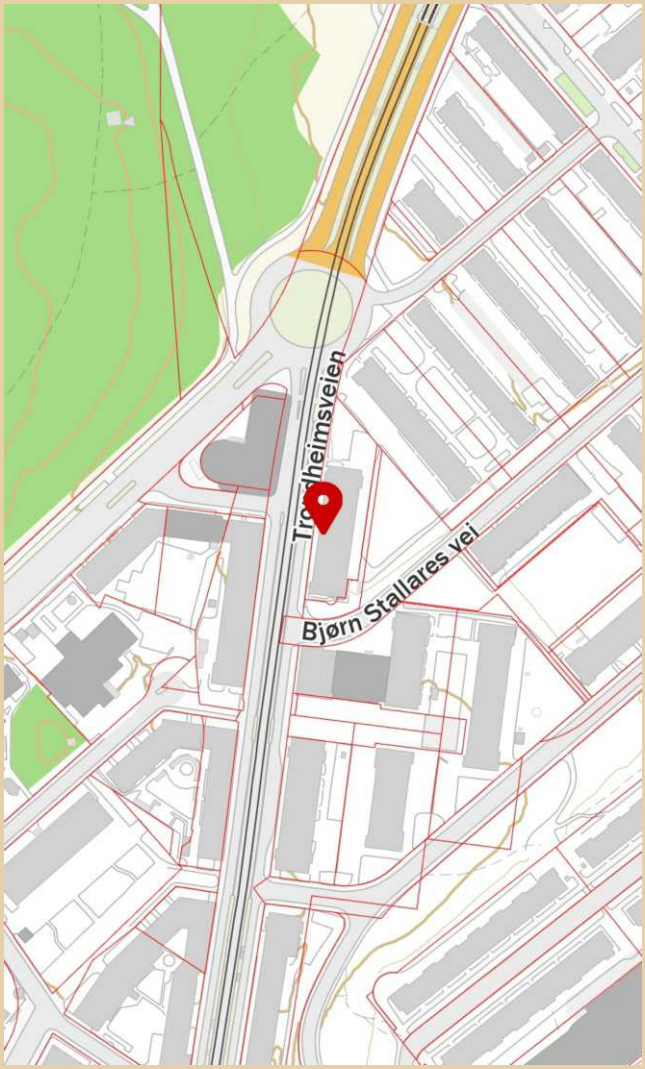
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 95/100

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

**Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Buss




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 2025

# Trondheimsveien 169

Nabolaget Sinsen - vurdert av 269 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Sinsen skole (1-7 kl.)<br>589 elever, 30 klasser | 6 min<br>0.6 km |
| Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 ...<br>160 elever, 12 klasser | 8 min<br>0.7 km |
| Nordpolen skole (1-10 kl.)<br>655 elever, 36 klasser | 13 min<br>1.1 km |
| Frydenberg skole (8-10 kl.)<br>504 elever, 32 klasser | 15 min<br>1.2 km |
| Sofienberg skole (8-10 kl.)<br>429 elever, 30 klasser | 16 min<br>1.3 km |
| Foss videregående skole<br>600 elever, 20 klasser | 19 min<br>1.6 km |
| Hersleb videregående skole | 23 min |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Sinsenterassen 11-21 - 10998 | 4 min |
| Sinsenterassen 11-21 - 10997 | 4 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Rosenhoff<br>Totalt 7 ulike linjer | 3 min<br>0.2 km |
| Rosenhoff<br>Linje 17 | 3 min<br>0.2 km |
| Sinsen<br>Linje 4, 5 | 13 min<br>0.7 km |
| Grefsen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 14 min<br>1.2 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 9 min<br>3.3 km |

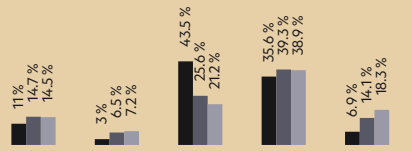
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Dynekilen barnehage (1-5 år)<br>138 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Torshovtoppen barnehage (1-5 år)<br>63 barn | 7 min<br>0.5 km |
| Sophies Hage barnehage (0-5 år)<br>84 barn | 7 min<br>0.6 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Rosenhoff | 1 min |
| Bunnpris Sinsen | 4 min |

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Sinsen | 3 127 | 1 847 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 74/100

**Kvalitet på skolene**
Bra 68/100

**Naboskapet**
Høflige 56/100

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 2025

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Buss

## SPORT

| | |
|---|---|
| Rosenhoff | 4 min |
| Torshovdalen | 5 min |
| Fresh Fitness Sinsen | 4 min |
| SATS Carl Berner | 5 min |

«Det er rolig, fint, grønt og hyggelige folk. Det er sentralt og rolig på samme tid.»

— Sitat fra en lokalkjent

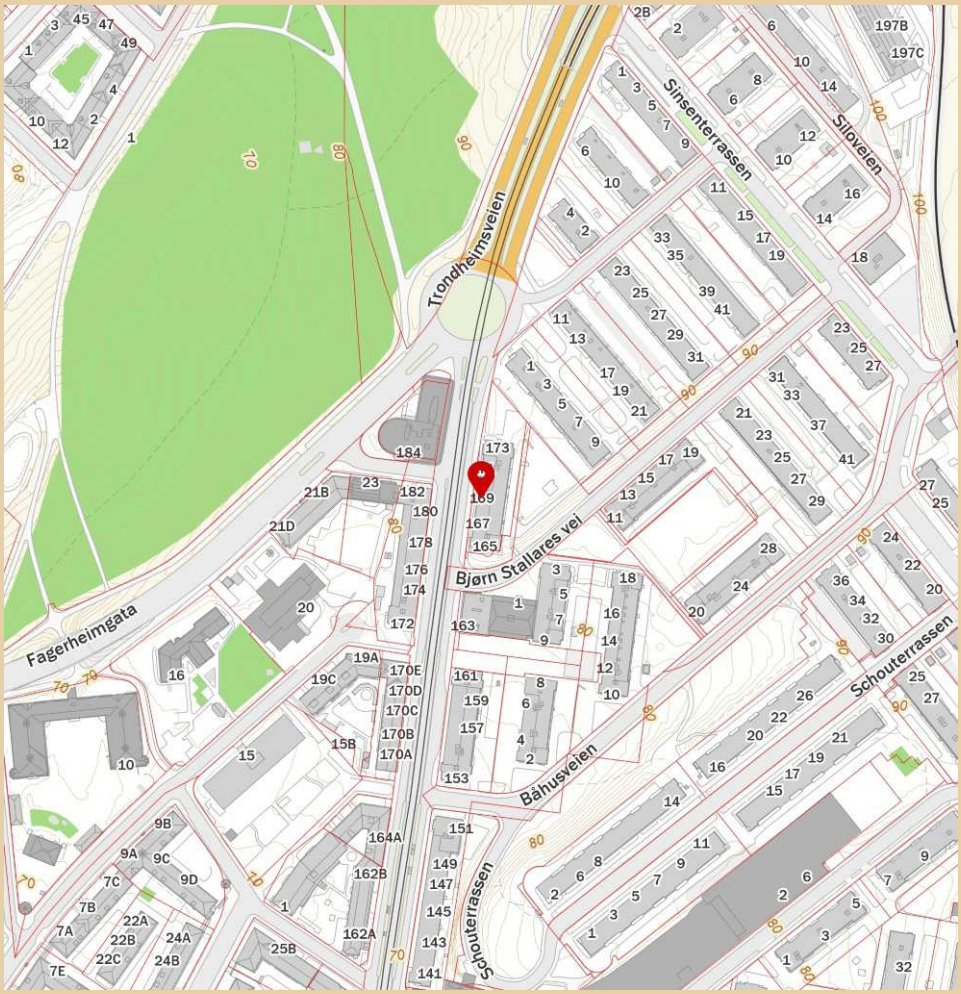
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 95/100

—

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

—

**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 2025

# 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:**
Trondheimsveien 169, 0570 Oslo
Gnr. 83, Bnr. 153, andelsnr. 32 i Trondheimsv 165-173 Borettslaget, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
302251003


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Grünerløkka Eiendomsmegling AS

**Saksbehandler:** Karoline Selvåg

**Telefon / Mobil:** 22 19 92 00 / 480 39 214

**E-post:** karoline.selvag@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.

---