PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

ARNLJOT GELLINES VEI 33

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Meglerbrev

Vedtekter og husordensregler

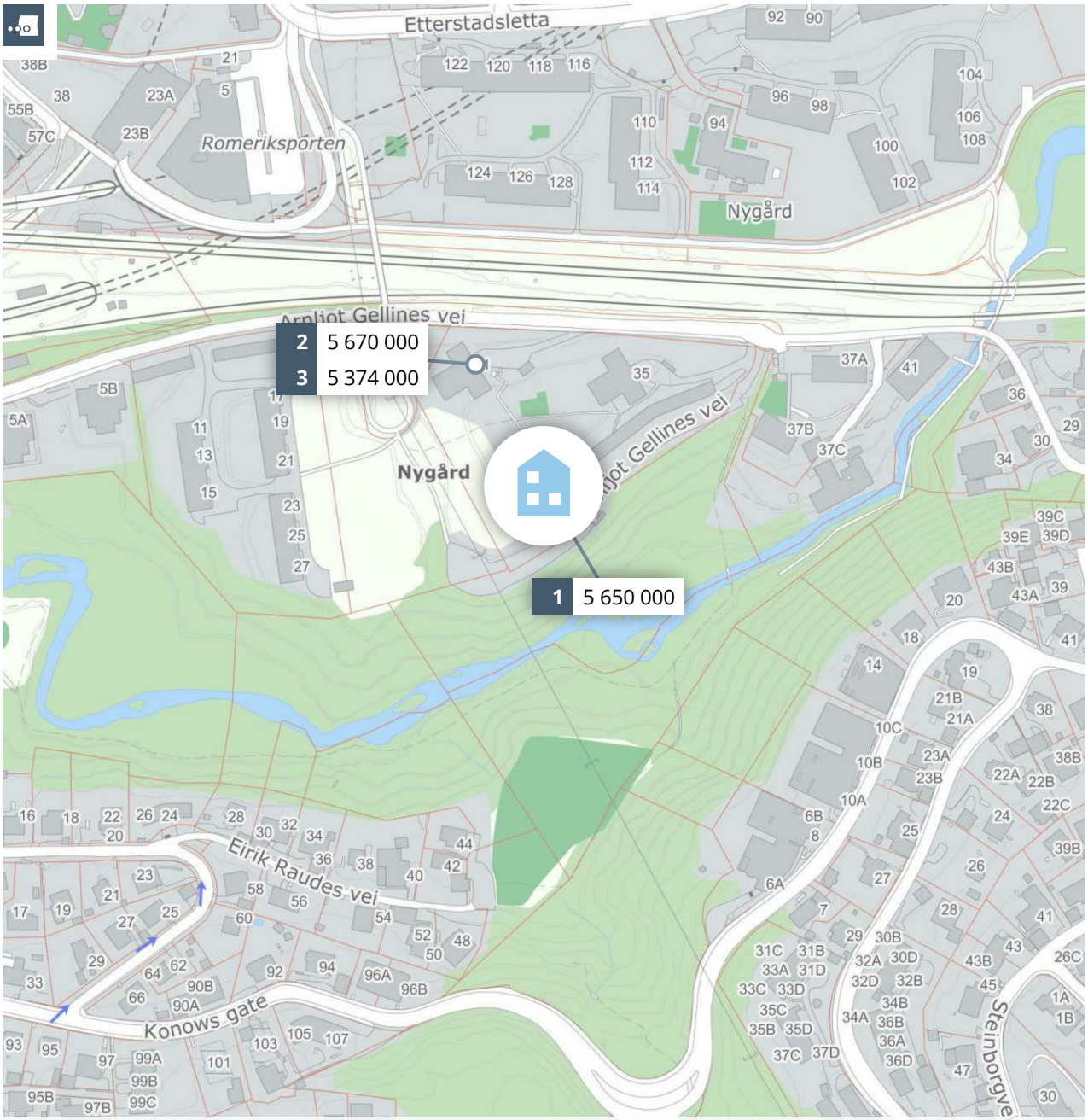
Årsmøtedokumenter 2025

Ferdigattest med tegninger

Reguleringskart med bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ARNLJOT GELLINES VEI 33

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 01.08.2025

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: Synne Vang.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Arnljot Gellines vei 33, 0657 OSLO

Aksjeleilighet på selveiertomt, bygget i 1960

GNR 135 BNR 15 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS NYGÅRDSKOLLEN

Verdivurdert til

4 950 000

422 825	5 372 825	75 634
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	71 m²	4 m²	6 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1960

Fellesutgifter	6 759
Formue	28 806
Soverom	2
Etasje	8

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Arnljot Gellines vei 33 70 m²	1960	11. etg	2 sov	24.09.2024	5 650 000	**5 650 000**	0	5 650 000	**80 714**
2	Arnljot Gellines vei 31 70 m²	1960	10. etg	2 sov	09.04.2025	5 300 000	**5 670 000**	0	5 670 000	**81 000**
3	Arnljot Gellines vei 31 69 m²	1961	3. etg	2 sov	07.04.2025	4 700 000	**4 950 000**	424 000	5 374 000	**77 884**

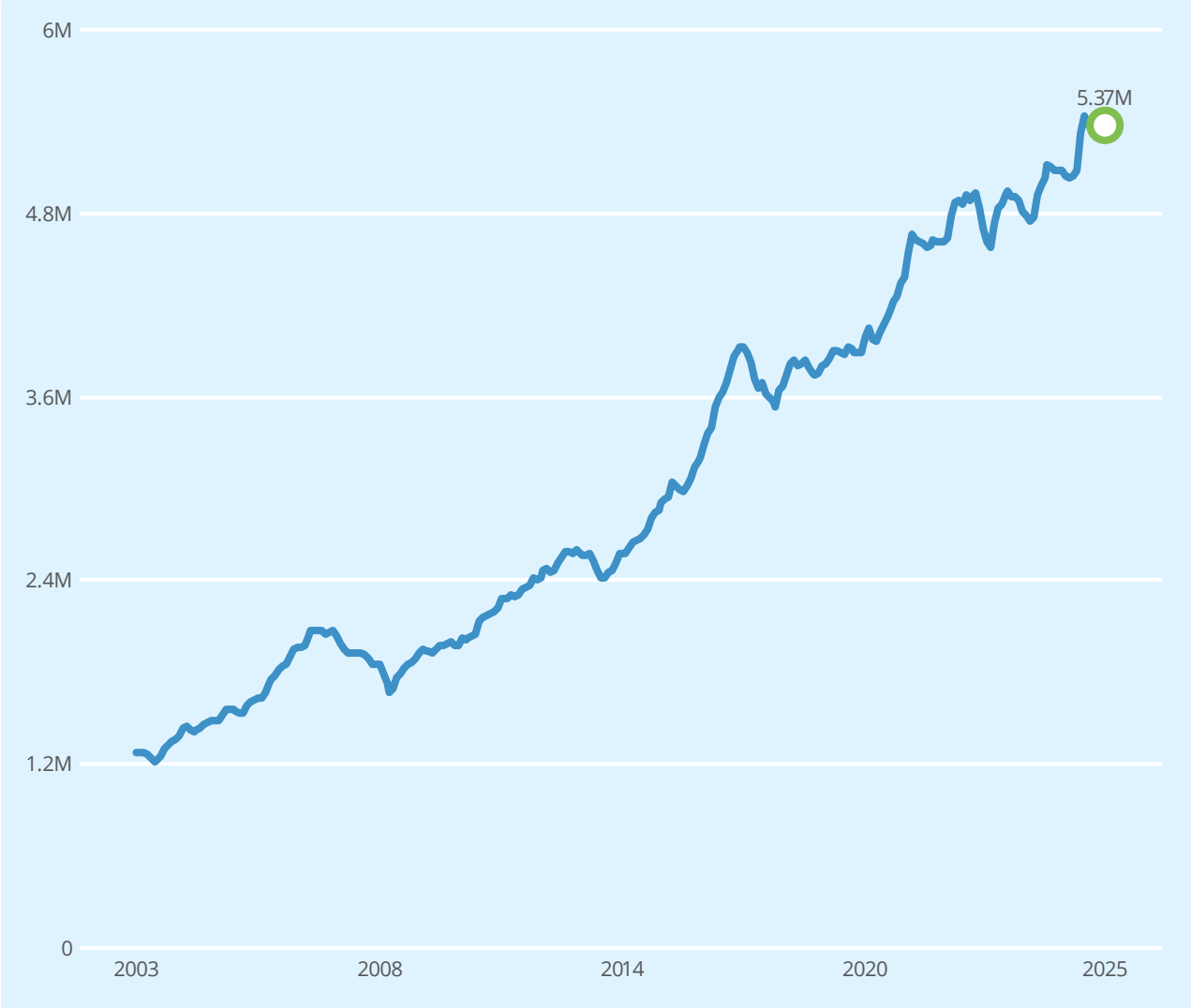
Verdiestimatet gis med bakgrunn i boligens beliggenhet, størrelse, standard og planløsning samt kvadratmeterpriser og sammenlignbare salg i nærområdet.

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 Garasje, anneks
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Påbygg blokk
6 Påbygg blokk
7 Påbygg blokk

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i NYGÅRDSKOLLEN grunnkrets nå

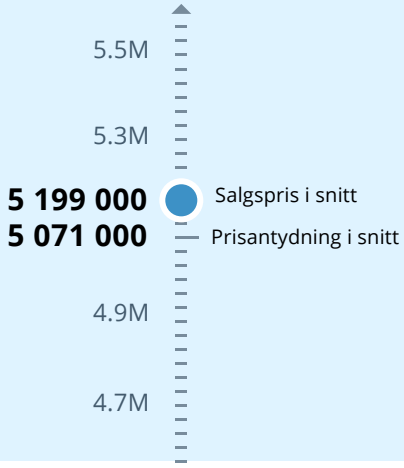
6
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
57
dager

Leiligheter solgt i NYGÅRDSKOLLEN grunnkrets siste 6 mnd

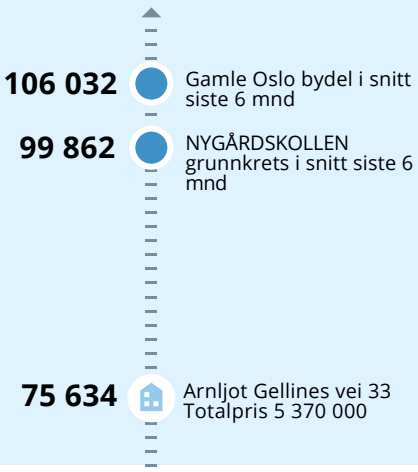
18
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
41
dager

for 3.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



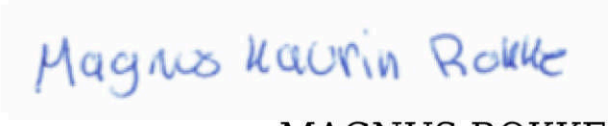
TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

UTKAST ARNLJOT GELLINES VEI 33, 0657 OSLO

Gnr: 135 Bnr: 15 0301 Oslo kommune.
Aksjeleilighet

Dato befaring:	15/07/2025
Utskriftsdato:	01/08/2025
Oppdragsnummer:	97922
Referansenr:	



MAGNUS ROKKE
97281675
mr@tyder.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Aksjeleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.

Leiligheten ligger i 8. etasje med innglasset balkong.

Standard

Leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i selskapet

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av selskapet i den senere tid:

2017:

– Rørfornyelse, samt baderoms rehabilitering.

2016:

– Nye vinduer og balkongdør.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1960 , og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Ytterdører
- Innvendige dører
- Etasjeskiller
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varme generelt
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Maren Elise Mørk Røkaas
Takstmenn:	Magnus Rokke
Befaring/tilstede:	Eiers representant: Sebastian Mørk Røkaas , Takstmann: Magnus Rokke

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Aksjeleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 135 Bnr: 15
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	Nygårdkollen Boligaksjeselskap
Adresse:	UTKAST Arnljot Gellines vei 33, 0657 OSLO
Regnskapsfører:	Obos Eiendomsforvaltning AS

Aksjeleilighet

Leilighet nr:	H806
Selskap:	Nygårdkollen Boligaksjeselskap
Organisasjonsnr:	933200000
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS
Eier:	Maren Elise Mørk Røkaas
Aksjenummer:	81

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eiers representant	15/07/2025		Opplysninger gitt av eiers representant under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er ikke mottatt.		
Forretningsfører	17/07/2025	Fellespolise for selskapet: Gjensidige Polisenr. 86838464	Diverse opplysninger gitt av forretningsfører pr. tlf		
Ambita infoland	16/07/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1960

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
8. etasje	77	71	6
Sum bolig:	77	71	6

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
8. etasje	Bad, Entré/gang, To soverom, Stue/kjøkken	Innglasset balkong

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	4	0	0
8. etasje	71	0	6	0
Sum bolig:	71	4	6	0
Sum BRA:	81			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
8. etasje	Bad, Entré/gang, To soverom, Stue/kjøkken		Innglasset balkong

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt selskapets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i flatt oppforet dekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Felles varmeanlegg.
- Bygningen har personheis.
- Felles vaskeri i kjeller.
- Felles sykkelparkering.
- Gjesteparkering.

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er uthentet, det er noe vanskelig å tyde tegningen grunnet dårlig kvalitet, men det fremstår som at kjøkken opprinnelig var oppført i soverommet nærmest entré, og at det var et tidligere soverom der hvor det nå er kjøkken.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det foreligger ferdigattest for rørfornyelse, og våtromsrehabilitering. 201517378 - Byggesak

---

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2016

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2016.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Tilstandsvurdering:	Entrédør er av eldre dato. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken og entré/gang.
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca 11 mm i stue/kjøkken og 7 mm i gang/entré. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. Det er merkbare lokale skjevheter i stue/kjøkken. Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Innglasset balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 5 m² gulvareal . Betongdekke, og rekkverk i stålkonstruksjon med glassfelt og plater. Rekkverkshøyden, inkludert håndløper er målt til ca 100 cm.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under selskapets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Tilførsel av vann til installasjoner ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber i bad. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Stoppekraner for varmt- og kaldtvann er veldig harde å åpne/lukke, og har sterkt behov for justering. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdet kan føre til økt risiko ved en eventuell vannlekkasje. TG: 2

Varme generelt

Beskrivelse:	Varmekabler i bad, og entré/gang. Før øvrig er oppvarming via radiatorer.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Varmekabler i entré er av ukjent dato. Enkelte radiatorer fremstår som de er av eldre dato. TG 2 er gitt på grunn av alder til forventet levetid på radiatorer. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluftsventil på yttervegg i stue/kjøkken og to soverom. Mekanisk avtrekk i bad. Luftespalte under dør til bad. Kullfilterventilator i kjøkken. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, i bad, funnet tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. Det er montert kullfilterventilator i kjøkken. Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles strømskap i felles gang.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anleggets alder er ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Finnes kursfortegnelse i sikringsskap.

Tilstandsvurdering: Ifølge tidligere salgsoppgave er anlegget oppgradert i 2011, det er usikkert hva som er gjort av oppgraderinger.

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for de delene av anlegget som fremstår nyere. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det er iht. NEK 400(2010) krav om komfyrvakt i kjøkken nyere enn 2010. I dette tilfellet er det ikke etablert komfyrvakt i kjøkkenet. Komfyrvakt bør monteres.

Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid, samt nevnt forhold. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med fronter i høyglanset utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt kum og benkebeslag i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert.

HTH kjøkkeninnredning fra 2011 ifølge tidligere salgsoppgave.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Det er påbegynnende svellingsskader på underside av benkeplate, over oppvaskmaskin. Dampen fra oppvaskmaskinen fører til svellingskader, da det ikke er montert fuktsperre/dampsperrefolie på underside av benkeplate.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Fliser i entrè/gang. Parkett i ett soverom.
Tilstandsvurdering:	Det er funnet bom under flere fliser i entré/gang. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. Det er enkelte hakk/merker i parkettgulvet i ett soverom. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Laminat i ett soverom. Parkett i stue/kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Det er enkelte hakk/merker i gulv. Det er registrert knirk i gulvoverflater i stue/kjøkken og ett soverom, samt at parketten buler opp enkelte steder. Det kan være feil utførelse av underliggende konstruksjon. Det bør påregnes å utbedre forholdet. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater i entré/gang, samt bad. For øvrig pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,45 m målt i stue/kjøkken.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Innebygget garderobeskap med speilfronter i ett soverom. Garderobeskap med glatte fronter i entré/gang.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 8. etasje

Beskrivelse: Bad fra 2016 ifølge tidligere salgsoppgave.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 8. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år. Vanntettesjiktet har ikke oppnådd halvparten av forventet levetid

TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad, 8. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser i øvre del av dusjsone. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år. Vanntettesjiktet har ikke oppnådd halvparten av forventet levetid, og er av den grunn vurdert til TG 1.

TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 8. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med med glatte fronter i høyglanset utførelse.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 8. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Gummlister på dusjdører er noe preget av slitasje, for øvrig ok. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Hulltaking – Bad, 8. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

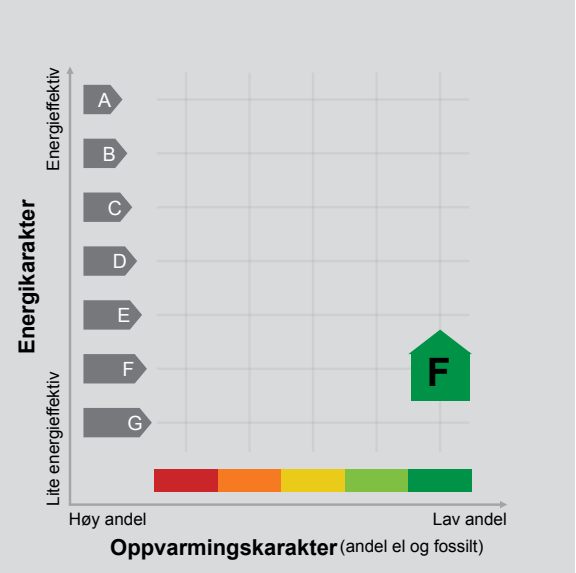
I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

ENERGIATTEST

Adresse	Arnljot Gellines vei 33
Postnummer	0657
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	135
Bruksnummer	15
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80291957
Bruksenhetsnummer	H0806
Merkenummer	Energiattest-2025-144450
Dato	07.07.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	78
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 13: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 23: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 24: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 25: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Gamle Oslo

Oppdragsnr.
306250156

Selger 1 navn
Maren Elise Røkaas

Gateadresse
Arnljot Gellines vei 33

Poststed	Postnr
OSLO	0657

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 3

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250156

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Badet ble pusset opp med ferdigattest i 2017 i regi av borettslaget. Dette ble vedtatt under ekstraordinær generalforsamling i oktober 2014.
Arbeid utført av	Hjellnes Consult AS

Filer

Tillatelse_til_tiltak.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Saksnummer: 201517378 Oslo Kommune plan bygg og eiendom

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Saksnummer: 201517378 Oslo Kommune plan bygg og eiendom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rehabilitering av bunnlinjer
Arbeid utført av	Selvaag Prosjekt

Filer

Selvaag bunnrør 1.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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Er musefeller i vaskekjelleren. Ingenting i min leilighet.

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	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Borettslaget forvalter 6 aktive ladere og 4 inaktive ladere per dags dato. Ikke egen lader.

Document reference: 306250156

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: Nei

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

Beskrivelse: Forslag om å bygge blokk i Arnljot Gellines vei 29. Siste informasjonen jeg har fått om det er at rammetillatelsen ble opphevet i 2025 til oppføring av boligblokk på 11 etasjer fra Oslo Kommune.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202200843

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Beskrivelse: Møll og mus i kjelleren.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250156

Tilleggskommentar

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: 306250156

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maren Elise Mørk Røkaas	45f35bcc1c22d399d9a43 98881cace76430ccb64	30.07.2025 07:23:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 306250156

- 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

Deres ref.: 8645312 Vår ref.: 6032-1-171 Dato: 18.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Nygårdkollen Boligaksjeselskap
Organisasjonsnr:	933200000
Aksjonær:	Røkaas, Maren Elise Mørk
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	171
Aksjeboenhetsnumer:	00168
Adresse:	Arnljot Gellines Vei 33, 0657 OSLO
Aksjenummer:	81
Gnr.	135
Bnr.	15

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 86838464.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån):Ja
- Sikringsordning: GBF
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkeringsplasser til leie i selskapet. Leien betales forskuddsvis hvert halvår. Søknadsskjema og regler finnes på selskapets hjemmeside http://www.nkba.no. Parkeringsplassen følger ikke boligen ved salg. Dersom selger har parkeringsplass er han selv ansvarlig for å sende oppsigelse direkte til styret. Enkelte beboere har kjøpt garasjeplass. Disse omsettes iht reglement i vedtektenes ¤ 4. Selskapet har avtale om nedbetaling av fellesgjeld ordning. For å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. For selskap med IN ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Selskapet har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 tolv måneder regnet fra oppsigelsesdato. Selskapet har inngått IN-avtale gjeldende fra mars 2018 med mulighet for IN-innbetaling pr. 30.03 og 30.09. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. De er 64 leiligheter som får andel av balkonglånet, disse har egen felleskostnadskategori for å dekke lånekostnaden. Styret besluttet å øke: Felleskostnader og garasjekategorien med 7 % fra 1. februar 2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208119362
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,58%
Restsaldo:	13 484 123,00
Innfrielsesdato:	30.08.2063
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207436151
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,58%
Restsaldo:	63 403 853,00
Innfrielsesdato:	30.12.2055
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 759,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820743615; IN lån 1 - Akonto renter		1 930,90 fra 01.08.2025
Lån nr: 9820743615; IN lån 1 - Akonto avdrag		451,64 fra 01.08.2025
Kapitalkost. lån 1	2 405,00	
Felleskostnader	4 203,00	
Trappevask	151,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 393,-
Fradragsberettigede kostnader:	24 064,-
Annen formue:	28 806,-
Gjeld:	425 427,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208119362
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207436151
Restsaldo:	422 825,00
Kapitalkostnader:	2 380,53

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 422 825,00,-, pr. dags dato.

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver John Fawzi Girgis Mankarios pr. e-post: john.mankarios@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/pantheftelser:
Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat ev. følger vedlagt.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at verdidokument for boligaksjeselskap fortsatt er verdidokument/verdipapir som må foreligge før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokument/verdipapir gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.
Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet hos forretningsfører.

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

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Geir Haatveit, e-post: styret@nkba.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.
Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Vedtekter
for
Nygårdkollen Boligaksjeselskap, org nr 933 200 000

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 5. september 2007
Endret på ordinær generalforsamling 26.05.2009
Endret på ordinær generalforsamling 31.05.2010
Endret på ordinær generalforsamling 26.05. 2011
Endret på ordinær generalforsamling 03.06.2014
Endret på ordinær generalforsamling 25. mai 2016
Endret på ekstraordinær generalforsamling 8. oktober 2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Nygårdkollen Boligaksjeselskap er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr 101 920,-,- fordelt på 196 aksjer á kr 520,-.
(2)

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

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

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen

måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

3. Borett og bruksoverlating
3-1 Boretten
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating
Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:
aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
aksjeeieren er en juridisk person
aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.
Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Omsetning og fremleie av garasjer

4-1 Kun aksjonærer i Nygårdkollen Boligaksjeselskap kan eie garasjer

4-2 Salg av garasjer må registreres og godkjennes av styret

4-3 Prisfastsettelse og oppgjørsform er en sak mellom kjøper og selger

4-4 Ved salg av garasje skal følgende rutine følges:

a) Salgsannonse skal kunngjøres på oppslagstavlene i alle tre blokkene i minimum 30 dager. Kopi av oppslag skal sendes styret. Mulige interessenter skal gis anledning til å kontakte selger. Selger avgjør hvem som skal få kjøpe, jf. § 4-3, forutsatt at vilkårene i §§ 4-1 og 4-2 er ivaretatt.

b) Dersom garasjesalget skal skje som følge av at eier også ønsker å selge leiligheten,kan garasjen kun selges sammen med leiligheten dersom ingen andre med et akseptabelt bud har vist interesse innen 30-dagers fristen. Dersom det går urimelig lang tid fra utløpet av 30-dagers fristen og til leiligheten blir solgt, plikter aksjonæren å utlyse salget på nytt

4-5 Garasjen må være solgt senest ved salgsdato for leiligheten dersom Garasjesalget skjer i forbindelse med salg av leilighet. Dersom det ikke finnes kjøpere innen boligselskapet må garasjen følge leiligheten.

4-6 Aksjeeieren kan fremleie garasjeplassen etter søknad til styret

a) Styret skal nekte fremleie av garasjeplass dersom fremleietaker ikke er aksjonær, eller er godkjent som fremleietaker av tilhørende leilighet.

b) Fremleietaker kan ikke overlate bruken av garasjeplassen til andre

c) Fremleie reduserer ikke aksjonærens plikter overfor selskapet

5. Vedlikehold

5-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Oppussing og rehabilitering av bad og kjøkken er søknadspliktig til styret. Det er ikke lov til å fjerne radiatorer som er tilknyttet felles varmeanlegg.

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

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

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

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

(7) Selskapet og andre aksjeeierer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Selskapets vedlikeholdsplikt
(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse
6-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Selskapets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer samt første og andre varamedlem.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

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

8-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

8-5 Etiske retningslinjer for tillitsvalgte og ansatte
Tillitsvalgte og ansatte skal arbeide for beboernes beste og i tråd med lover, regler og etiske normer. Alle skal opptre på en slik måte at det ikke reduserer beboernes tillit eller er til skade for boligselskapets omdømme.

Sammenblanding av beboernes og tillitsvalgte/ ansattes private interesser og økonomiske midler, skal ikke forekomme. Det kan derfor ikke mottas gaver fra beboerne, med mindre disse er av ubetydelig verdi. Ved tvil skal gaven rapporteres til styret. Gaver som ikke er av ubetydelig verdi, plikter tillitsvalgte/ansatte å gi avkall på. Dette gjelder også gaver gjennom testamentariske disposisjoner.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

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

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

9-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styreleder, styremedlemmer og første og andre varamedlem
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

10-2 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

11. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

11-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5, §§13-1 nr. 1 og omdanningsreglene i § 13-5.

11-3 Oppløsning

Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

ORDENSREGLEMENT FOR NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP

Revidert 28. mai 2018
Revidert 25. mai 2016
Revidert 4. juni 2015
Revidert 3. juni 2014
Revidert 3. juni 2013
Revidert 10. mai 2012
Revidert 26. mai 2011
Revidert 31. mai 2010
Revidert 4. juni 2008
Revidert 31. mai 2007
Revidert 01.02.2022
Endret på generalforsamlingen 09.06.2022

1. GENERELT

Aksjonær plikter å følge bestemmelsene i dette ordensreglementet, og er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstandens medlemmer, fremleietakere og andre som gis adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Ordensreglementet skal sikre beboerne orden, ro og trivsel i hjemmene og på boligselskapets område.

Alle beboerne skal aktivt medvirke til at boligselskapets eiendom eller rykte ikke ødelegges. Leietakerne er ansvarlig for de skader de eller husstandens medlemmer måtte påføre boligselskapets eiendom. Henvendelse til styret i anledning ordensreglementet skal skje skriftlig.

Overtredelse av ordensreglene anses som misligholdelse av aksjonærens forpliktelser overfor selskapet

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

2. LEILIGHETEN.

Byggenes konstruksjon er av armert betong, uten støyisolering mellom leilighetene. Dette skaper lydmessige problemer, og stiller større krav enn vanlig til å vise hensyn. Beboere må være dette bevisst, og særlig ta hensyn til lyd som forplanter seg gjennom bygningskonstruksjonen.

Nødvendige støyende arbeider i leiligheten, f.eks. banking og boring ifm. oppussing, er kun tillatt fra kl 08:00 til kl 19:00 på vanlige virkedager, og fra kl 08:00 til 17:00 på lørdager. Utover disse tider, herunder søndager, helligdager, 1. og 17. mai, er støyende arbeider forbudt.

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 06.00.

Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 19.00 og kl. 08.00 på hverdager, eller etter kl. 17.00 på lørdager. På søndager og helligdager er musikkøvelser ikke tillatt. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboer.

Drives det ved større anledninger, selskapeligheter i leiligheten (med musikk, sang, dans o.l.) slik at det kan forstyrre andre, skal det varsles skriftlig på forhånd ved oppslag. Det skal tas hensyn til støy som kan berøre soverom. Oppsett av nabovarsel gir ingen rett til unormal støyende adferd i leiligheten eller på fellesområder, men er ment som informasjon til naboene slik at de kan henvende seg dersom de blir plaget av støy.

Lufting må ikke skje gjennom entredøren. Risting, banking og lufting av tøy og tepper etc. fra vinduer og balkonger, er ikke tillatt. Tørking av tøy på balkongene kan bare skje når tøyet henger under balkongens brysting.

Tapping av vann skal skje med særlig forsiktighet mellom kl. 23.00 og 06.00, da sus fra vannrørene høres meget tydelig i betongbygg.

Uvanlig støy i vannledning eller kran i egen leilighet må meddeles vaktmesteren. Dessuten når vannet stadig renner i WC eller kraner. Når noe på annen måte er i uorden i leiligheten, kjellerbod eller fellesrom, må dette meddeles vaktmesteren omgående.

Vaske- og oppvaskmaskiner tillates anvendt i bad og kjøkken forutsatt korrekt installasjon og at gjeldende forskrifter følges. Bruk av oppvask/vaskemaskin tillates ikke mellom kl 23 og 07.

På kjøkken, og evt. andre rom uten membran og sluk, der det er innlagt vann, skal det være installert lekkasjevarsler som stenger av vanntilførselen til leiligheten ved lekkasjer.

Rørleggerarbeid eller elektrisk arbeide må utføres av autoriserte håndverkere. Beboerne må være klar over at de kan stilles til ansvar for skader på egen og eventuelt andres leilighet dersom skaden skyldes uaktsomhet. Eks. ikke autoriserte håndverkere har utbedret leiligheten.

Om vinteren sørge for at leiligheten ikke blir for sterkt avkjølet. Det tillates kun kortvarig utlufting med stengte radiatorer. Ved kuldeperioder må lufting skje med radiatoren på. Leietakeren er ansvarlig for enhver frostskade som skyldes ham ved uforsiktighet eller annen grunn.

Det må utvises økonomi ved bruk av varmt vann og varme, bl.a. i forbindelse med lufting. Lufting av leilighetene skjer best ved å åpne vinduene helt, gjerne med gjennomtrekk en kort tid av gangen.

Oppbevaring av brannfarlige gasser og væsker i leiligheten er søknadspliktig til styret.

3. BALKONGER.

Antenner, flaggstenger, markiser og utvendige blomsterkasser tillates ikke satt opp uten styrets samtykke.

Ved vanning av blomster på balkonger, eller ved rengjøring av disse, må det påses at det ikke drypper vann på balkongene under. Om vinteren påhviler det leieboerne å holde balkongene rene for snø og is. Avløpsrør skal til enhver tid holdes åpent.

Det tillates bruk av elektrisk grill. Det tillates ikke å grille etter kl. 22.00

Balkongene skal ikke nyttes til opplagsplass for ski, emballasje, skrot o.l.

Fluktlukene på balkongen må ikke stenges eller sperres av faste installasjoner eller av uforholdsmessig tunge ting som skap, benker o.l.

4. HUNDEHOLD.
Det er ikke tillatt å holde eller passe hund og andre dyr uten samtykke fra styret. Det skal søkes på fastsatt søknadsskjema. Hold av et større antall dyr i en bolig aksepteres ikke. Tillatelse må i hvert tilfelle godkjennes av styret på forhånd. Ved fremleie gjelder samme bestemmelser.

5. SØPPEL, RENHOLD.
Avfall skal være forsvarlig innpakket og kastes i søppelkassene utenfor hver blokk. De til enhver tid gjeldende regler for kildesortering skal overholdes. Glass og metall kastes i særskilt mottak. Glødende aske/sigarettstumper, flytende væske eller lignende skal ikke kastes i søppelkassene.

Det er ikke tillatt å hensette søppel utenfor søppelkassene, eller å oppbevare søppel i fellesarealene, herunder hensetting av avfallsposer i gangen uten for leiligheten.

Det er egne papirkasser under postkassene i hver blokk til kasting av reklame og annen uønsket post.

6. VASKERIENE.
Vaskeriene tillates bare brukt etter liste oppsatt av styret. For selve bruken av vaskeriene gjelder særskilt instruks. Døren til vaskeriene skal holdes lukket under vaskingen. All lufting skal skje gjennom vinduene.

Maskiner, tørkeskap og vaskerilokaler skal forlates i rengjort stand. Om vinteren er det viktig å påse at vinduene blir lukket. Reglementet oppslått i vaskeriene er en del av ordensreglementet.

Barn skal ikke oppholde seg i vaskeriene uten at voksne er tilstede. Boligselskapet har ikke ansvar for tyveri i vaskeriene, heller ikke ansvar for overkoking i maskinene, misfarving av tøy o.l. Vasketidene skal overholdes og vasketur benyttes i henhold til vaskeliste.

Vasketider: Mandag – søndag 07:00 – 22:00

Vaskeriet er stengt skjærtorsdag, langfredag, første påskedag, Kristi himmelfartsdag, første pinsedag, julaften, samt første og annen juledag.

7. TRAPPER, HEISER, FELLESROM, KJELLER ETC.
Trappeoppganger, kjellerganger o.a. fellesrom skal til enhver tid være ryddiggjort og tillates ikke brukt som oppbevaringssted for private eiendeler uten særskilt avtale.

All pappemballasje og tomkasser etc. er forbudt å oppbevare i kjellerbodene på grunn av brannfare.

Det er forbudt å røyke i ganger, trapper, heiser, fellesrom, kjeller etc.

Om sommeren må kjelleren alltid holdes godt utluftet. Det må nøye påses at ting som oppbevares i kjellerbodene ikke påfører gården eller øvrige leietagere skade eller sjenanse ved fuktighet, lukt eller på annen måte. Alle kjellerdører skal holdes låst. Om vinteren skal kjellervinduene være lukket, slik at frysing av vann- og kloakkledninger unngås. Oppbevaring av brannfarlig væske og gass er forbudt.

Lek i trappeoppgangene og ballkasting mot ytterveggen er forbudt. Ski, kjelker, sykler o.l. må ikke settes mot malte vegger, inne eller ute, så veggene skades. Ting som stadig nyttes, må anbringes på anvist plass i "fellesstall" - eller oppbevares i egne boder.

Leieboerne har ikke adgang til fyrrom eller elektrisk tavlerom uten særskilt tillatelse. Vaktmesteren har ansvaret for regulering av oljefyr og varmtvannsanlegg.

Eventuelle feil ved fellesanlegg (vaskeri o.l.) meddeles vaktmesteren så snart som mulig.

Ytterdører, kjellerdører, dører til fellesrom og garasjedører skal være låst hele døgnet. Beboere må aldri gi ukjente personer adgang til fellesarealene. Det må utvises årvåkenhet ved passasje av felles dører slik at uvedkommende ikke får tiltrede. Ukjente skal alltid henvises til ringetablå eller egen nøkkel. Dørtelefonen må aldri benyttes til å slippe inn ukjente. Beboere er ansvarlige for at ingen av dem man gir adgang til boligen/området volder ubehag eller ulempe for øvrige beboere eller skade på felles eiendom. Beboere påser at lys slukkes i kjellerboder og andre fellesarealer når disse forlates - spar strøm den går på felles regning.

8. FELLESAREAL.
Boligselskapets område med plener, beplantninger og fellesanlegg skal behandles omsorgsfullt, og ved bruken skal utvises alminnelig renslighet. Ved sykling på området må utvises den største forsiktighet.

Ved kjøring på boligselskapets område må det vises stor aktsomhet og det skal kjøres i gangfart. P-plassene skal kun benyttes av biler som er i daglig bruk.

9. PLIKTER/ANSVAR.
Innehaver av leilighet blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglementet eller annen mangel på aktsomhet. Han er også ansvarlig for at slike ordensregler blir overholdt av hans husstand, fremleietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig (husleielovens §§ 20 og 21).

Styret og vaktmester påser at ordensreglene blir fulgt.
Forøvrig henvises til leiekontrakt og "Vis hensyn" - som beste retningslinje for å oppnå godt naboskap.

10. BRUK AV PARKERINGSPLASSER.
Nygårdkollen Boligaksjeselskap disponerer et større antall parkeringslasser på området. Disse plassene leies ut fortløpende og følger ikke leiligheten dersom salg av denne. Ved framleie beholdes dog parkeringsplassen, som da kan benyttes av midlertidig leietaker. Det er viktig og bemerke at:
Det er kun aksjonærer i Nygårdkollen Boligaksjeselskap som kan stå som leietakere av parkeringsplasser. Parkeringsplassen skal kun benyttes til registrerte biler i daglig drift og skal kun benyttes av beboere i selskapet og ikke som gjesteparkering.

11. KONTAKTPERSONER.
Har du spørsmål rettes disse skriftlig til styret, fortrinnsvis per e-post til

styret@nkba.no Kontaktinformasjon til styret og vaktmester finnes i oppslag i hver blokk samt på **www.nkba.no**

12. GYLDIGHET.

Disse ordensreglene erstatter tidligere gitte regler.

Styret i
Nygårdkollen Boligaksjeselskap

Tillegg til Husordensreglene
Revidert 14.08.2024

Å bo hos oss: Velkommen til Nygårdkollen Boligaksjeselskap (NKBA)

Vi ønsker deg velkommen til NKBA, og håper at du vil finne deg til rette her. Det er sikkert mange ting som er nye og ukjente. Det kan også være spesielle forhold som er typiske for akkurat NKBA. Styret vil gjerne at du skal bli kjent med noe av dette, slik at du snarest mulig føler deg hjemme her.

Aksjeleilighet

En aksjeleilighet er mye lik en borettslagsleilighet, men isteden for å kjøpe en andel kjøper du en aksje med tilknyttet leierett til en bestemt bolig. Du blir medeier (aksjonær) i boligselskapet og får medbestemmelsesrett sammen med de andre aksjonærene. Dokumentasjonen for at du eier en aksje i aksjeselskapet fremkommer ved at du blir notert som eier i aksjeeierboken. Prisen for en aksjeleilighet regnes ut på samme måte som for en borettslagsleilighet.

Forretningsfører

Forretningsfører for NKBA er OBOS Eiendomsforvaltning. Det betyr ikke at OBOS eier leilighetene eller boligselskapet vårt. Vi har inngått kontrakt med OBOS Eiendomsforvaltning som fører regnskapet og krever inn husleie. For disse tjenester må boligselskapet betale årlig honorarer til OBOS Eiendomsforvaltning.

Styret

Styret i NKBA består av tre medlemmer og to varamedlemmer. Styret velges av general-forsamlingen. Det er styret som er ansvarlig for den daglige driften av boligselskapet og generalforsamlingen er den høyeste myndighet. Oppslagstavlen og hjemmesidene våre, www.nkba.no, vil alltid inneholde kontaktopplysninger til styret. Styret kan kontaktes via epost: styret@nkba.no.

Styrets oppgaver

Styret skal lede boligaksjeselskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen, og kan treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til generalforsamlingen.

Styrets viktigste oppgaver:

- styre NKBAs økonomi og foreslå budsjett for generalforsamlingen, herunder å foreta nødvendige reguleringer av husleie
- følge opp arbeidsgiveransvar overfor ansatte
- påse at selskapet oppfyller krav til helse, miljø og sikkerhet
- foreta beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, og bomiljøtiltak iht budsjett
- godkjenne nye aksjeeiere og behandle søknader om fremleie
- samarbeid med tillitsvalgte håndheve boligaksjeseksapets husordensregler
- behandle klagesaker og foreta beslutninger om advarsler og oppsigelser
- behandle aktuelle saker på jevnlige styremøter
- anvise fakturaer til utbetaling
- administrere utleie av parkeringsplasser

Styret skal føre protokoll over sin saksbehandling og beslutninger. Protokollen legges ut på www.nkba.no.

Henvendelser fra aksjonærer om leilighetene skal rettes til styret.

Ved bruksoverlating (fremleie) rettes henvendelsen først til eier. Når det gjelder forsikringssaker vedr. leiligheten (ikke innbo), husleiespørsmål, purringer, utkastelser og salg av leiligheten kan henvendelsen rettes direkte til OBOS Eiendomsforvaltning.

Fellesareal

Boder

I inngangsetasjen/underetasjen/kjelleren finnes rom med boder til hver leilighet. Det er ikke tillatt å hensette brannfarlige væsker, gassbeholdere eller annet farlig eller ulovlig materiale av noe slag her.

Ekstra boder

Det er ekstra boder til utleie i hver blokk. Kontakt styret for å forhøre deg om det ledige boder.

Sykkelrom

Alle blokker har et eget rom forbeholdt hensetting av sykler. Se informasjonspermen.

Barnevognsparkering

Det er et eget rom for barnevognsparkering i hver blokk. Rommet ligger i inngangsetasjen vis-a-vis heisene. I blokk C (nr 33) er rommet i nederste inngangsetasje (-1).

Husk at det ikke er tillatt å oppbevare gjenstander (herunder barnevogner) i oppgangene, da disse er rømningsveier og må holdes fri for alle hindringer! Kun dørmatter er tillatt.

Vaskeri

Det er fellesvaskeri i alle blokker, som kan benyttes av alle beboere. Vaskeriene er utstyrt med to vaskemaskiner og én tørketrommel.

I vaskeriene betaler du med bankkort eller Vipps. Se oppslag i vaskeriet for veiledning til bruk av automaten.

Du reserverer vasketid på tavlen i vaskeriet. Vasketiden er:

mandag t.o.m. søndag: 07-22
Vaskeriet er stengt skjærtorsdag, langfredag, første påskedag, Kristi himmelfartsdag, første pinsedag, julaften, samt første og annen juledag.

Les bruksanvisning og regler på oppslag i vaskeriene eller på www.nkba.no. Ved spørsmål kontakt styret.

Avfall, kildesortering

Det er avfallsbeholdere for kildesortert avfall og papir utenfor hver blokk.
Avfall skal kildesorteres. Poser for plast- og matavfall henter du gratis hos Rema 1000, eller annen matbutikk.

Glass og metallemballasje skal sorteres og kastes i egne beholdere. Beholder for glass og metall er i Arnljot Gellines vei vis-a-vis innkjørselen til A/C-blokken.

Miljøfarlig avfall skal behandles særskilt, ved at det innleveres på nærmeste stasjon for dette. Nyttige adresser finnes på http://www.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no

NKBA deltar i Renovasjonsetaten sin innsamling av farlig avfall i borettslag/sameier, fortrinnsvis om våren, dvs. før sommerferien. Innsamlingen vil bli annonsert ved egne oppslag.

I forbindelse med dugnad (april/mai måned) blir det plassert en container utenfor søppelskuret i hver blokk, og denne kan beboerne benytte til å kaste større ting som ikke går ned i søppelkassen. Det skal ikke kastes farlig avfall eller elektriske artikler i disse.

Det er forbudt å hensette søppel eller andre gjenstander i fellesarealer.

TV og Internett

Leverandør av TV og internett er Telia. Kostnadene for grunnpakken er inkludert i husleien, ekstratjenester faktureres hver beboer direkte av Telia. Telia Kundeservice har telefonnr 924 05 050.

Se oppdatert informasjon på www.nkba.no for informasjon om hva grunnpakken inneholder.

Ved eierskifte og fremleie skal TV-dekoderne ikke følge leiligheten, men leveres tilbake til Telia. Ny eier får utlevert nye bokser. Hjemmesentralen (veggboksen) skal forbli i leiligheten. Kontakt Telia kundeservice for veiledning.

Nærmere informasjon om avtalen finnes på http://www.nkba.no/.

-
- **Porttelefon**

Dørene i inngangspartiet er låst hele døgnet, og kan åpnes via porttelefon montert i hver leilighet. For vår alles sikkerhet: slipp ikke uvedkommende inn!

Trappevask

Trapper og korridorer i hver etg. vaskes av ekstern firma. Dette er en del av fellesutgiftene og inngår i husleien. Dørmatten bør fjernes på vaskedagen.

HMS - Internkontroll

Styret i NKBA plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- brann- og eksplosjonsvernloven
- forurensningsloven
- arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i leilighetene. Styret arbeider med å systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter.

Gassbeholdere

Det er forbudt å oppbevare gassbeholdere i leiligheten eller i bodene.

Bestilling av nøkler

Nøkler til leiligheten **må** bestilles gjennom styret. Dette skyldes at det er installert såkalte systemsylindre, og enhver bestilling må autoriseres før låsmesteren kan lage nye nøkler. Disse passer imidlertid kun til de respektive leilighetene, og øvrige fellesarealer iht. boligselskapets låseplan. Også dørskilt og skilt til postkasse bestilles hos styret.

Nøkler til sykkelstall samt nøkkellås til vaskeriet kan kjøpes av styret.

Husordensreglement

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglementet og vedtekter blir fulgt. Disse, samt annet regelverk av interesse finnes på www.nkba.no. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglementet inneholder ikke bare plikter, vær oppmerksom på at det skal sikre oss alle orden, ro og hygge i våre hjem.

Salg, kjøp og bruksoverlating (fremleie)

Alle som ønsker å kjøpe aksje/leilighet i boligaksjeseklskapet skal formelt godkjennes av styret. Også bruksoverlating (fremleie) krever godkjennelse av styret. Salg av leilighet besørges av den enkelte gjennom megler. Salget skal meldes OBOS Eiedomsforvaltning og godkjennes av styret.

Ønske om bruksoverlating skal skje skriftlig til styret via OBOS Eiendomsforvaltning på søknadsskjema som du finner på www.nkba.no.

Garasje/parkeringsplass

Det er 35 garasjer som eies av den enkelte. Salg av garasjer skal skje ved oppslag, men eier bestemmer hvem som får kjøpe.

NKBA disponerer et større antall parkeringsplasser til leie. Skjemaer for kjøp/salg av garasje samt skjema for søknad om parkeringsplass ligger på www.nkba.no. Utfylt skjema sendes styret@nkba.no eller puttes i styrets postkasse i A-blokken/nr. 35. Det gjøres oppmerksom på at parkeringsplass faktureres for et halvt år av gangen, og at gjenværende forskuddsbetalt leie ikke refunderes dersom man sier opp i fakturaperioden.

Det er også 10 gjesteparkeringsplasser. Disse ligger innerst ved snuplassen bak C-blokken.

Ladestasjoner

Det er seks ladestasjoner til el-biler som kan benyttes av beboere. Informasjon om bestilling av ladekort finnes på www.nkba.no. Det er kun tillatt å benytte plassene til lading, og ikke som parkeringsplass.

Forsikring

Bygningsforsikringen besørges av styret og belastes gjennom felleskostnadene. Forsikringen inkluderer **ikke** innbo i den enkelte leilighet, og det anbefales at den enkelte tegner innboforsikring. Slik forsikring gir deg nødvendig økonomisk trygghet hvis dine eiendeler blir skadet i en brann, blir borte på grunn av innbrudd, eller hvis de blir ødelagt av vann.

Når du overtar en leilighet er det viktig at du forvisser deg om at det ikke er gjort uautorisert arbeider med vann/avløp eller elektriske installasjoner, heller ikke i din del av sikringsskapet. **Alt** arbeid i sikringstavlen og endringer på kabelgjennomføringer **skal** godkjennes av styret. Ved tilfeller der det viser seg at skade har oppstått pga uautorisert arbeid, vil egenandelen for forsikringsutbetalingen blir belastet nåværende andelseier.

Regress vil bli vurdert, slik at nåværende eier vil måtte betale alle omkosningene forbundet med skaden.

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2009/10 t.o.m. sikringsskapene. Anlegget i den enkelte leilighet er beboers eget ansvar. Dersom tidligere eier ikke har foretatt oppgraderinger bør du vurdere å gjøre dette. Kontakt styret ved spørsmål.

Boligeiers ansvar for det elektriske anlegget går fra boligens sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring. Som eier av det resterende elektriske anlegget har NKBA krav på en samsvarserklæring om at anlegget tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav fra den som prosjekterer eller utfører endringer på anlegget. Du må derfor påse at du mottar en slik samsvarserklæring og eventuell underlagsdokumentasjon som oversendes styret. Se også eget vedlegg om boligeiers ansvar for det elektriske anlegget.

Balkong

Faste installasjoner over balkongens brystning må avklares med styret, da dette kan endre fasadeinntrykket.

Retningslinjer for balkonglampe er som følger:

- For 3/4-roms: Lampe skal monteres på høyre side av balkongdør (sett fra utenfra)
- For 1-roms: Lampe skal monteres senter mellom balkongdør og stue/sovealkove-vinduet.
- Lampe skal monteres 175 cm senter fra balkonggulv.
- Lampe skal være av type SG Armaturen Uno Grafitt.
- Andre typer lamper eller plasseringer er ikke tillatt.

Styret skal kontaktes før evt. innglassing av balkong. Ved innglassing må dette ikke gjøres på en måte som blokkerer/glasser inn ventilasjonsluke til naboleilighet.

Oppussing av leiligheten

Ønsker du å pusse opp leiligheten din, er det visse regler du må ta hensyn til. Oppussing av bad og kjøkken er søknadspliktig til styret. Det skal benyttes autoriserte fagfolk til slike arbeider. For ordens skyld bør du alltid kontakte styret i forkant dersom du ønsker å pusse opp og oppussingen omfatter elektrisk anlegg, våtrom eller bygningsmessige installasjoner.

Se eget skriv om oppussing i informasjonspermen eller på www.nkba.no.

Vær oppmerksom på reglene for støyende arbeid!

Sentralvarme

NKBA varmes opp via radiatorer mellom medio september og medio mai. Når felles varmeanlegg skrus på om høsten bør radiatorene luftes. Dette gjøres med en spesiell luftenøkkel. Kontakt styret dersom du ikke vet hvordan du skal lufte radiatoren. Ved lekkasje, ta kontakt med styret straks.

Ventilasjonsanlegget

Hver leilighet skal ha luke til ventilasjonsanlegg på kjøkken og bad. Disse lukene er knyttet til de felles ventilasjonsanleggene i hver respektive blokk. Av tekniske grunner er det forbudt å koble andre vifter (for eksempel avtrekksvifte over komfyr) til det felles ventilasjonsanlegget. Dersom ventilasjonsanlegget skal fungere optimalt, er det viktig at

leilighetens andre luker ikke lukkes helt, heller ikke om vinteren. Se informasjonsskriv du mottok kort tid etter innflytting.

Eiermessige avgrensninger

Andelseier er eier av én (av 196) aksje i NKBA, og denne aksjen gir evig leierett til den aktuelle leiligheten, forutsatt at felleskostnader betales og at vedtektene og husordensreglene følges.

Fastmontert innbo eies av den enkelte aksjeeier, med unntak for radiatorene, som eies av NKBA. Det er likevel aksjeeier som har bruksretten så vel som vedlikeholdsplikten for radiatorene. Styret må kontaktes dersom det skulle oppstå skader eller feil.

Sluk på bad

Det er viktig at du jevnlig kontrollerer og renser sluket på badet. Bruksanvisning for å rense sluk finner du i mappen du mottok ved innflytting, eller på www.nkba.no.

Vinduer, dører, balkonger, brannslukningsapparat og røykvarsler

tilhører bygningsmassen og er finansiert gjennom NKBA. Det er likevel aksjeeier som har har bruksretten så vel som vedlikeholdsplikten. Styret må kontaktes dersom det skulle oppstå skader eller feil.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6032
NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP

Velkommen til generalforsamling i NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for generalforsamlingen:

3. juni 2025 kl. 18:00, Kruttverket Arnljot Gellines vei 41B (Den gamle fabrikken).

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon om aksjeselskapet

Større vedlikehold/rehabilitering siste ti år

2024: Rehabilitering av bunnledninger i blokk B og C.

2023: Nye balkonger for ettromsleilighetene, totalt 64 leiligheter.

2023: Ny støttemur til oppkjørselen til blokk B

2022: Vedlikehold av garasjeanlegget og garasjetak.

2021: Utskifting branndører.

2021: Utskifting av alle avtrekksvifter.

2019 – 2020: Pusset opp vaskerier.

2019 – 2020: Installert elbil-ladere.

2018 – 2018: Installert brannvarslingsanlegg.

2018 – 2018: Skiftet ut alle brannslukkere i leilighetene.

2017 – 2017: Ny lekeplass.

2017 – 2017: Installert fibernett for TV og internett i alle leiligheter.

2015 – 2017: Oppgradering av fasader. Etterisolering av blokkene, skifte alle vinduer til støydempede vinduer og balkongdører. Teglstein på vegger.

2015 – 2017: VVS. Utskifting av vann og avløpsrør. Rehabilitering av baderom.

2015 – 2017: Ventilasjonsanlegget ble renset.

2014 – 2014: Utvidelse av gangsti mellom blokkene, opparbeidet ny platting og sittegruppe ved lekeplassen.

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86838464. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Egenandelen for bygningsforsikringen er p.t. kr. 12.000. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Aksjeselskapet har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir aksjonær adgang

til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at aksjonær har inngått en egen avtale med aksjeselskapet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltningvia epost oef@obos.no vil aksjonær få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.03 og 30.09

på aksjeselskapets felleslån. Aksjonær må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall.

Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert aksjonær. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr. 60.000 pr. gang. Aksjonæren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Aksjeselskapet har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til aksjeselskapet hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Annen informasjon

På selskapets hjemmesider - www.nkba.no - finner du praktisk informasjon om boligselskapet, herunder informasjon om vedtekter/husordensregler, parkering/ladestasjoner, tv/internett, nøkkelbestilling, søknadsskjemaer med mer.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av Husordensreglene. Åpne vaskeriet på helligdager. Fra, styret.
8. Plenklipping. Fra, Aksel Næss (C95) og Maria Trosviken (NKBA C32)
9. Bedre lys ved gangstien langs fotballbanen. Fra, Maria Trosviken (C32)

10. Gjerde langs elva ved parkeringsplassen. Fra, Maria Trosviken (C32)
11. Etablere togstasjon. Fra, Birthe Helland og Tamas Mikes (A92)
12. Etablere felles takterasser. Fra, Birthe Helland og Tamas Mikes (A92)
13. Gangstier. Fra, Birthe Helland og Tamas Mikes (A92)
14. Innskjerping av støyregler. Fra, Birthe Helland og Tamas Mikes (A92)
15. Røykeforbud/støy/m.v. på altanene. Fra, Birthe Helland og Tamas Mikes (A92)
16. Oppgradering av fellesarealer. Fra, Aksel Næss (C95)
17. Frist for innmelding av forslag til generalforsamlingen. Fra, Aksel Næss (C95)
18. Beredskapslager. Fra, Anne Reistad (A23)
19. Garasjene. Fra, Endre Bjørnsen (B122)
20. Riving/omgjøring av garasjer. Fra, Endre Bjørnsen (B122)
21. Valg av tillitsvalgte
22. Valg av valgkomité
23. Dugnadskomité

Med vennlig hilsen,
Styret i NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Boligselskapets rådgiver; John Mankarios foreslås som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

John Mankarios foreslås som protokollfører. Protokollvitne velges på generalforsamlingen.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. 24_6032_ EY.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 300 000.

Sak 7

Endring av Husordensreglene. Åpne vaskeriet på helligdager. Fra, styret.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Av dagens regelverk følger det at vaskeriet er stengt på skjærtorsdag, langfredag, første påskedag, Kristi himmelfartsdag, første pinsedag, julaften, samt første og annen juledag. Dette er en bestemmelse som henger igjen fra da vaskeriene var stengt på søndager.

Det foreslås å oppheve stengingen på helligdagene, slik at vaskeriene er åpne alle dager.

Dette innebærer at siste setning i husordensreglenes kapittel "Vaskeriene" fjernes. Nåværende ordlyd:

Vaskeriet er stengt skjærtorsdag, langfredag, første påskedag, Kristi himmelfartsdag, første pinsedag, julaften, samt første og annen juledag.

Forslag til vedtak
Vaskeriene åpnes alle dager.

Sak 8

Plenklipping. Fra, Aksel Næss (C95) og Maria Trosviken (NKBA C32)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi har fått inn to nærmest likelydende forslag som vi ber generalforsamlingen behandle under ett:

Forslag fra Maria Trosviken (NKBA C32)

-Så blomstereng i skråning fra lekeplassen ned til fotballbanen.

For å spare plenklipping og verne om insekter så kan det sås blomstereng i deler av skråningen. Noen steder er det så bratt at det ikke egner seg for soling/piknik osv. Her kan man så eng for å spare litt penger og tid på plenklipp samt tilrettelegge for insekter. Dette vil også gagne kjøkkenhagen og frukttrærne på fellesområdene. Dette kan man kanskje søke om støtte til fra Oslo kommune?

Forslag fra Aksel Næss C95

Plenklipping

Reduser hyppigheten av klippingen, og unngå helt å klippe skråningen sør for de nedre benkene. Per i dag klippes gresset unødvendig ofte, noe som oppleves som sløsing med ressurser. Skråningen brukes ikke til aktiviteter som krever jevnlig klipping, og det vil være positivt for biodiversiteten å la gress og blomster gro. Det foreslås også å så flerårige engblomster i skråningen.

Styrets innstilling
Styret støtter forslagene om å stoppe klipping av skråningen i fra gangstien og oppover et passende stykke, og gjennomføre dette som en prøverdning.

Forslag til vedtak

Som en prøveordning, stanses klippingen i et passende område fra gangstien. Tiltaket evalueres på en senere generalforsamling.

Sak 9

Bedre lys ved gangstien langs fotballbanen. Fra, Maria Trosviken (C32)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er svært mørkt der og barna syns det er skummelt å gå der på kvelden. Jeg ønsker bedre belysning og at de tre lyktene fornyes/byttes ut til noen som gir litt bedre lys, kanskje de samme som er på parkeringsplassen?

Styrets innstilling

Avhengig av type lampe, estimerer styret en utskiftning vil komme på mellom kr. 50-70.000 for tre lamper av god kvalitet. Styret overlater vurderingen til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Ja, eller Nei

Sak 10

Gjerde langs elva ved parkeringsplassen. Fra, Maria Trosviken (C32)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er ingen sikring, kun kjetting, langs elva ved parkeringsplassen fra søpledunkene ved blokk 33 og bort til gjesteparkering. Her er det et stup på 25-30 meter nesten rett ned i elva. Barna ferdes her på sykkel og skulle de være uheldig så er det katastrofalt. Dette må sikres. Gå gjerne ut på inspeksjon? Legger ved bilder som viser hvor langt det er ned, se bilen og søplekassene på toppen.

Styrets innstilling

Det er viktig å merke seg at området ligger foran parkerte biler, og at det ikke er et vanlig område for barn å sykle. Per dags dato har det ikke vært noen hendelser i dette området.

Vi oppfordrer derfor foreldrene til å ta opp temaet med barna sine og sikre at de er bevisste på potensielt farlige områder og steder der det kan være risikabelt å ferdes.

Det bør også påpekes at små barn ikke bør sykle på parkeringsplassen, da risikoen for å bli truffet av et kjøretøy er høyere enn faren for å havne i skråningen.

Det aktuelle området er relativt stort, og det vil trolig medføre betydelige kostnader å sette opp et gjerde. Et gjerde kan også hindre effektiv snøbrøyting og føre til ekstra vedlikeholdsbehov som følge av brøytearbeidet.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Sak 11

Etablere togstasjon. Fra, Birthe Helland og Tamas Mikes (A92)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret skal starte forarbeidet for å etablere Etterstad togstasjon.
En ny togstasjon i nærmiljøet vil fremme både bokvalitet og verdi på boligene i NKBA betydelig. Da vil Oslos viktigste trafikknutepunkt, Oslo S / Jernbanetorget, bare være 4-5 min. unna NKBA. Det er naturlig å plassere en ekstra togstasjon på Etterstad, da det er et stort antall mennesker som bor i dette området, uten særlig god offentlig kommunikasjon mot Oslo sentrum pga. enveiskjørt busstrasé. Videre vil Etterstad togstasjon være plassert i en avstand fra både Oslo S og Bryn stasjon, som tilsvarer dagens avstand mellom de øvrige stasjonene østover. Vi ønsker at styret undersøker og setter i gang forberedende prosessene slik at Etterstad togstasjon blir etablert, samt koordinerer seg med øvrig beboelse (styrene) i togstasjonens naturlige nærområde. Styret må gjerne som et ledd i denne prosessen invitere beboerne til møter for å diskutere temaet, relaterte muligheter og koble på personer med nødvendig kompetanse.

Styrets innstilling

En togstasjon på Etterstad kunne absolutt hatt positive effekter for bokvalitet og boligverdier.

Dette ligger imidlertid utenfor styrets mandat og ansvarsområde. Planlegging og bygging av nye togstasjoner håndteres av statlige og kommunale myndigheter som Bane NOR, Jernbanedirektoratet og Oslo kommune. Slike prosjekter krever omfattende ressurser, planlegging og koordinering som boligselskapet ikke har kapasitet til.

Vi anbefaler forslagsstiller å kontakte relevante myndigheter eller engasjere seg i lokalmiljøets interesseorganisasjoner for å fremme saken videre.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Sak 12

Etablere felles takterasser. Fra, Birthe Helland og Tamas Mikes (A92)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret skal vurdere muligheter og priser for å etablere felles takterrasser på blokkene.
Med felles takterrasser på blokkene vil alle beboerne kunne nyte maksimalt av den eksepsjonelt flotte utsikten og de gode solforholdene på tomten, samt øke verdien på samtlige leiligheter betydelig. I tillegg vil felles takterrasser åpne opp for økt sosialisering for beboerne. Vi ønsker derfor at styret innhenter tilbud for

etablering av takterrasser, og deretter gjennomfører en avstemning blant aksjonærene for å avklare om det skal gjennomføres.

Styrets innstilling

Å bygge takterrasser vil være et omfattende prosjekt med store kostnader og tekniske utfordringer knyttet til byggets konstruksjon, sikkerhet og nødvendige offentlige tillatelser. I tillegg vil en slik løsning påvirke beboerne i tilstøtende leiligheter negativt, særlig de som har vinduer ut mot takområdet, med tanke på støy, innsyn og redusert privatliv.

Vi har store og fine uteareaIer med sittegrupper, grillplass osv. I tillegg har nå også alle leiligheter egne balkonger.

Vi vil også påpeke at et lignende forslag tidligere har blitt behandlet og nedstemt på generalforsamlingen. Styret ser derfor ikke grunnlag for å gjenoppta saken, spesielt siden de tidligere innvendingene fortsatt er relevante.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Sak 13

Gangstier. Fra, Birthe Helland og Tamas Mikes (A92)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret skal utbedre stier på tomten, slik at det etableres gode snarveier mellom blokkene og ned mot gangvei/gangbro.
Stiene er allerede etablert i dag, men med noen små og rimelige oppgraderinger vil det løfte bokvalitet ved å redusere avstand og gåtid til f.eks. buss, butikk, barnehage og naboer.

Styrets innstilling

Vi ønsker å presisere at etablering av en ny gangvei, i stedet for en sti, vil medføre krav til vedlikehold, sikring og snøbrøyting. Stien ned til ganbroen er også ganske bratt, noe som kan gjøre det utfordrende å sikre god fremkommelighet og trygghet for alle.

Det bratte terrenget mot den etablerte gangveien gjør det utfordrende å sikre trygg fremkommelighet for alle, spesielt om vinteren. For å oppfylle kravene til sikkerhet og tilgjengelighet vil det være nødvendig å bygge en trapp med repos, noe som vil medføre betydelige kostnader.

En ny gangvei kan også føre til økt gjennomgangstrafikk, særlig med den planlagte utbyggingen på nabotomten (A.G 29). Styret ønsker å bevare ro og trygghet i våre grøntområder og vil unngå at eiendommen blir en gjennomfartsvei for uvedkommende – noe vi allerede har erfart.

Det er allerede etablerte gode å trygge gang- og fortau til og fra broen som gir enkel tilgang til buss, butikk, barnehage og naboer. Styret mener disse løsningene tilstrekkelig ivaretar beboernes behov for trygg og effektiv ferdsel.

Forslaget om å forbedre stiene mellom blokkene og gangveien/gangbroen ble tidligere tatt opp på generalforsamlingen, men ble nedstemt.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Sak 14

Innskjerping av støyregler. Fra, Birthe Helland og Tamas Mikes (A92)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret skal skjerpe reglene om støy - slik at det ikke er tillatt med uanmeldt forstyrrende og plagsom støy på dagtid. I tillegg skal det etableres en metode for forhåndsvarsling av nødvendige støyende arbeider.
Siden mange av oss i større grad nå enn tidligere har hjemmekontor, oppleves høy musikk med bass, samt oppussingsstøy på dagtid som svært forstyrrende og plagsomt. Vi forstår at det i utgangspunktet er innenfor å "støye på dagtid" men vi ønsker en innskjerping av disse reglene, slik at det ikke er tillatt med verken urimelig høy musikk eller støyende arbeider. Styret må etablere regler for forhåndsvarsling av planlagt støy, f. eks. oppussing, flytting o.l., slik at beboere som har hjemmekontor lettere kan planlegge arbeidsdagene. En måte å forhåndsvarsle naboer kan f. eks. være å henge opp informasjon i inngangspartiet, via Vibbo e.l.

Styrets innstilling

Dagens støyregler er laget for å sikre trivsel for alle beboere, med tydelige begrensninger på kvelds- og nattestid, samt på helge- og høytidsdager. På dagtid må det forventes en viss grad av aktivitet, som oppussing og flytting. Reglene gir en rimelig fleksibilitet for beboerne.

Styret vurderer at de eksisterende støyreglene er tilstrekkelige og ser ikke behov for innskjerping.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Sak 15

Røykeforbud/støy/m.v. på altanene. Fra, Birthe Helland og Tamas Mikes (A92)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det skal tilføyes et forbud mot sjenerende og plagsom atferd på balkonger, i Husordensreglene. Se forslag under, hvor opprinnelig tekst er i *blå kursiv*, og ny tilføyelse er i *rød kursiv*.

[Eksisterende tekst]

Balkonger

Antenner, flaggstenger, markiser og utvendige blomsterkasser tillates ikke satt opp uten styrets samtykke.

Ved vanning av blomster på balkonger, eller ved rengjøring av disse, må det påses at det ikke drypper vann på balkongene under. Om vinteren påhviler det leieboerne å holde balkongene rene for snø og is. Avløpsrør skal til enhver tid holdes åpent.

Det tillates bruk av elektrisk grill. Det tillates ikke å grille etter kl. 22.00

Balkongene skal ikke nyttes til opplagsplass for ski, emballasje, skrot o.l.

Fluktlukene på balkongen må ikke stenges eller sperres av faste installasjoner eller av uforholdsmessig tunge ting som skap, benker o.l.

[Forslag til tilføyelse]

Beboere plikter å ta hensyn til naboer ved bruk av altaner, særlig i sommerhalvåret. Sjenerende og plagsom atferd som er til ulempe for naboer, er ikke tillatt. Eksempler er:

– Røyking hvor røyklukt trenger inn i naboens bolig eller oppleves som sjenerende

– Høy musikk, støyende aktiviteter eller andre forstyrrelser

– Nakenhet eller annen plagsom opptreden

Styrets innstilling

Husordensreglene inneholder allerede en generell bestemmelse om at det skal være ro etter kl. 23:00, som også omfatter støyende atferd på balkonger.

Når det gjelder røyking, presiseres det at røykeloven regulerer i hovedsak ikke røyking utendørs eller i private hjem. Røyk som siver inn fra bakgårder, andre balkonger eller leiligheter faller utenfor lovens virkeområde. Røyking i eget hjem tilhører den private sfæren og vil være utenfor de ordensregler borettslaget kan fastsette. Dette gjelder i utgangspunktet også på balkonger. Som følge av dette kan vi ikke innføre et totalforbud mot røyking på private balkonger.

Det er viktig å merke seg at slike forhold kan være svært vanskelige å håndheve, ettersom det kan være utfordrende å kontrollere og dokumentere hva som skjer på private balkonger.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Sak 16

Oppgradering av fellesarealer. Fra, Aksel Næss (C95)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Den innsparte arbeidstiden fra redusert plenklipping kan med fordel brukes til å male fellesarealer, som sårt trenger en oppfriskning.

Styrets innstilling

Styret ser ikke at redusert plenklipping vil gi store besparelser, da det fortsatt vil være kostbart å engasjere et malerfirma til oppfriskning av fellesarealene. Men støtter som nevnt forslaget om å redusere klippingen.

Styret vurderer kontinuerlig behovet for vedlikehold og må balansere kostnader og finne riktig tidspunkt for nødvendige tiltak.

Forslag til vedtak

Styrets redegjørelse tas til etterretning.

Sak 17

Frist for innmelding av forslag til generalforsamlingen. Fra, Aksel Næss (C95)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fristen for å sende inn forslag var i år kun ≈ 2 uker fra varselet, selv om det gjenstår 12 uker til selve generalforsamlingen. Dette oppleves som en unødvendig kort frist, som gjør det vanskelig å innhente nødvendig innsikt før forslag må sendes inn. Det foreslås at fristen utvides til minimum 6 uker.

Styrets innstilling

For å sikre en korrekt og effektiv innkalling til generalforsamlingen, er det avgjørende at styret og forretningsfører har tilstrekkelig tid til grundige forberedelser. Dette er særlig viktig ettersom perioden frem mot generalforsamlingen ofte sammenfaller med flere fri- og helligdager. Fristene er fastsatt for å sikre at innsendte forslag oppfyller gjeldende lovkrav, inneholder klare og gjennomarbeidede vedtaksforslag og kan inkluderes i innkallingen innen tidsfristen. I mange tilfeller må styret returnere forslag til forslagsstilleren for avklaringer eller justeringer, noe som ytterligere understreker behovet for tidlige og godt utformede innspill.

Forslagsstillere har ansvar for å levere fullstendige og velformulerte forslag innen den angitte fristen.

Siden generalforsamlingen avholdes årlig, kan forslag utarbeides når som helst i løpet av året – det er ikke nødvendig å vente på en formell kunngjøring.

For å effektivisere prosessen og legge til rette for best mulig forberedelse, vil styret innføre en fast, årlig påminnelse om fristen. Denne vil bli distribuert via nyhetsbrev rundt årsskiftet.

Forslag til vedtak

Styrets redegjørelse tas til etterretning.

Sak 18

Beredskapslager. Fra, Anne Reistad (A23)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg har et forslag til generalforsamlinga eller bare til styret, som jeg og flere ønsker at dere sjekker ut.

Det gjelder en reportasje på nyhetene på nrk, vedr. at borettslag går sammen for å lagre vann til beredskap i et fellesrom. Og jeg forhørte meg inne på facebooksida vår, og flere ytra at det hadde vært kjempe fint. Det er mange av oss som ikke har plass til beredskapsutstyr hverken hjemme eller i boden.

Kan dere sjekke ut muligheten til en sånn løsning?

Styrets innstilling

Styret ser flere praktiske utfordringer med en felles løsning, spesielt med nesten 200 leiligheter og flere beboere per leilighet. En slik ordning vil kreve betydelig plass, og det vil være vanskelig å organisere ansvar for lagring, vedlikehold, hygiene og tilgang på en rettferdig og praktisk måte for alle.

Alle beboere har tilgang til egne kjellerboder som kan benyttes til lagring av beredskapsutstyr, inkludert vann, og styret mener at dette bør ivaretas individuelt.

Styret ønsker også å presisere at Facebook-gruppen ikke er tilknyttet Nygårdkollen Boligaksjeselskap (NKBA) og administreres ikke av styret.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Sak 19

Garasjene. Fra, Endre Bjørnsen (B122)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Garasjene er i veldig dårlig forfatning. Vedlikeholdet som ble gjort for noen år siden var kun midlertidig og bygningsmassen er anbefalt revet innen noen få år.

Jeg foreslår at generalforsamlingen velger et garasjestyre på 3-5 medlemmer som (uten honorar) får mandat til å utrede forskjellige løsninger for garasjene. Det er fint hvis noen som har garasje og byggfaglig bakgrunn melder seg til tjeneste.

Styrets innstilling

Eksterne faglige vurderinger viser at garasjene er i tilfredsstillende stand. Vedlikeholdet som ble gjennomført for noen år siden var ikke bare en midlertidig løsning, men inkluderte tiltak som har forlenget garasjenes levetid med minst 10 år. Ved utløpet av denne perioden vil det bli gjennomført en ny ekstern evaluering av tilstanden.

Å etablere en egen komité for å utrede alternative løsninger for garasjene anses som unødvendig. Dette vil medføre unødvendig bruk av tid og ressurser, da det per i dag ikke er dokumentert behov for ytterligere tiltak.

Det er også viktig å presisere at begrepet «garasjestyre» er misvisende. NKBA har allerede et styre som har ansvar for vedlikehold og overvåking av bygningsmassen. Styret følger nøye med på vedlikeholdsbehovet og vil naturligvis iverksette nødvendige tiltak dersom situasjonen endrer seg.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Sak 20

Riving/omgjøring av garasjer. Fra, Endre Bjørnsen (B122)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at det utredes rundt to mulige løsninger:

- Å gjøre om garasjene, eller deler av dem, til åpen carportløsning. Her vil man eventuelt kunne tilby låsbar bod og ladepunkt. Dette for å gjøre det billigst mulig.

- Rive og bygge opp nye garasjeplasser, kanskje litt færre for å få noe bredere plasser, etter modell av eksiterende anlegg. Dette vil jo bli dyrt, men verdien vil bli tilsvarende og antagelig stige i verdi. Det må legges opp til muligheten for eksiterende eiere til å finansiere, kjøpe seg opp i nytt anlegg, men også mulighet til å selge seg ut. Det bør ses på muligheten til å fjerne beboerkravet, slik at plasser kan selges til markedspris også til andre naboer.

Styrets innstilling

Som nevnt tidligere viser vurderinger fra eksterne fagmiljøer at garasjene er i tilfredsstillende stand, og at vedlikeholdet som ble gjennomført for noen år siden har forlenget levetiden med minst 10 år.

Å utrede ombygging til en åpen carportløsning eller å rive og bygge nye garasjer vurderes som unødvendig på nåværende tidspunkt. Slike omfattende tiltak vil medføre betydelige kostnader, både for fellesskapet og for den enkelte garasjeeier. I tillegg vil det være krevende å utvide garasjeplassene uten å redusere det totale antallet plasser, noe som kan skape ytterligere utfordringer.

Videre vil det å legge til rette for kjøp, salg eller utleie av garasjeplasser til andre enn beboere kreve både juridiske avklaringer og eventuelle vedtektsendringer. Dette er en omfattende prosess som ikke anses nødvendig all den tid garasjene fungerer som tiltenkt og det ikke er påvist et faktisk behov for slike endringer.

Eksisterende planer og vedlikeholdsrutiner ivaretar allerede behovet for garasjenes langsiktige bruk og levetid.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Sak 21

Valg av tillitsvalgte

Se vedlagt innstilling fra valgkomiteen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Geir Haatveit

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Thomas Plettenberg

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Terje Fjeldsgård Andersen

- Wenche Lise Kverneland

Vedlegg

1. Valgkomite Nygård (1).pdf

Sak 22

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Kjersti Toverud Klette
- Ståle Sandvik Holm
- Sturla Smari Hanssen

Sak 23

Dugnadskomité

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem av dugnadskomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem av dugnadskomité:

- Aksel S. Næss
- Martine Wilhelmina Breivik
- Terje Fjeldsgård Andersen

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har også i løpet av dette året lagt ned betydelig innsats for å sikre god drift, redusere kostnader og unngå unødvendige kostnader for boligselskapet.

Vedlikehold

Det er utført løpende vedlikehold av alle tekniske installasjoner samt bygningsmassen. Det er styret som betjener SD-anlegget for styring av varme- og varmtvannsproduksjon.

Stor heis i blokk C har fått nye innerdører, samt skiftet dørkontakter.

Bunnledningene i blokk B og C er blitt rehabilitert med strømpetrekking høsten 2024. Vedlikeholdet medførte stenging av avløp for hver blokk i 14 dager, og det ble satt opp provisoriske bad og toaletter utendørs. I blokk A kunne ikke metoden med strømpetrekking benyttes. Der blir det lagt nye bunnledninger i kjelleren på vegg og himlinger. Arbeidene gjennomføres i mai 2025. Alle blokkene har nå nye bunnledninger, som vil vare i mange tiår fremover.

Selvaag Prosjekt har bistått med prosjektledelse og oppfølging av underleverandører. Styret har deltatt på tilsammen ti planleggingsmøter, befaringer og byggemøter. Slike møter avholdes innenfor normal arbeidstid og medfører at medlemmer av styret må ta fri/avspasere fra arbeid.

Gjenstående arbeider er utskifting av private stikkledninger utendørs for vann/avløp i blokk A og B. Dette arbeidet må tas ved en senere anledning.

Det er installert nye ladestasjoner for elbiler, samt skiftet driftsoperatør for ladestasjonene. Nytt system gir større fleksibilitet og bedre oversikt. Lading kan nå startes/stoppes via app eller ladebrikke, man har oversikt over ledige ladepunkter i app, og man har enkel oversikt over forbruk. Fakturering av forbruk skjer automatisk gjennom appen hver måned. Ladestasjonene ble satt opp på dugnad av styret, som forberedte ladestasjonene og la opp nettverksforbindelse. Elektrisk installasjon ble foretatt av autorisert elektriker.

Medlemmer av styret utfører også arbeid utover de normale styreoppgavene. Dette bidrar til kostnadsbesparelser for selskapet og fører til at felleskostnadene kan holdes lave. Av slikt arbeid kan nevnes:

- Heisredning: Styrets medlemmer er første tilkalling ved heisstans. Dette sparer boligselskapet for ca. kr 5.000 per hendelse som blir håndtert av styret. Det forekommer normalt 10–15 slike tilfeller årlig.
- Styret fungerer også som boligselskapets første beredskap ved varsling om akutte hendelser som brannalarmer, vannlekkasjer og andre kritiske situasjoner. Styrets medlemmer rykker ut umiddelbart ved slike meldinger og bidrar til, der det er mulig, å redusere skadeomfanget. Dette kan inkludere tiltak som å stenge vann eller varsle relevante fagpersoner.
- Vaskeri: Etter avviklingen av 2G-nettet har styret på dugnad koblet betalingsterminalene til internett via kabel. Dette har spart selskapet for ca. kr 80.000 i kostnader til nye terminaler.
- Elbillading: Kabelgraving og nettverksoppkobling til ladestasjoner er gjort av styret. I tillegg er rimelige ladestolper innkjøpt, satt opp og programmert mot leverandør – uten bruk av eksterne konsulenter. Dette har redusert både engangskostnader og månedlige abonnementer.
- Varmesystem og feilretting: Styret har håndtert styring og drift av varmesystemet, inkludert feilsøking og utskiftning av styringsmoduler. Defekte komponenter er sendt til *re-capping*, noe som gir betydelige kostnadsbesparelser sammenlignet med full utskifting.
- Vintervedlikehold: Styrets medlemmer har sørget for snømåking av parkeringsplasser, samt ekstra brøyting og strøing.
-

Vedlikehold av fellesarealer: Styret har bidratt med såing av gress, planting, luking, vanning og generelt stell av uteområdene.

- Direkte innkjøp av driftsmidler: Styremedlemmene kjøper selv inn nødvendige driftsmidler som lyspærer, maling, strøsalt og grus. Dette gir bedre priser og eliminerer påslag fra f.eks. vaktmesterselskap.

Styret arbeider aktivt og målrettet for å redusere kostnader, sikre god drift og bidra til trivsel og trygghet i boligselskapet – uten å belaste fellesskapet mer enn nødvendig.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er blitt gjennomført vernerunder på ryddighet (rømningsveier) og brannsikkerhet. NKBA har seriekoblede røykvarslere tilknyttet alarmsentral. Ved problemer med varsleren, må Future Home kontaktes, tlf. 23 50 68 47. Styret kan kontaktes ved behov for nye batterier.

Oppfølging av husordensregler og vedtekter

Styret har plikt til å følge opp at vedtekter og husordensregler følges. Dette innebærer f.eks. å følge opp klager på støyende adferd og regelverk ved fremleie. I alvorlige tilfeller blir ekstern bistand benyttet.

Vaktmestertjeneste

Boligselskapet har vaktmestertjeneste fra Grønt & Hvitt AS. Vaktmester til stede to ganger i uken. Oppgavene blir utført av en fast person, med unntak ved ferie/fravær hvor oppgavene utføres av vikar. Styret har jevnlige møter med fast vaktmester, samt leder i vaktmesterselskapet.

I sommerhalvåret vil det i tillegg bli gjennomført vedlikehold på uteområdene, herunder gressklipping og vedlikehold av blomsterbed, skråninger og hekker. Det er avtalt fleksibilitet ved at faste arbeidsoppgaver kan vike ved behov.

Vaktmestertjenesten fungerer etter styrets oppfatning meget bra, og styrets erfaring er at oppgavene utføres på en effektiv og profesjonell måte.

Brøyting om vinteren utføres av Skandinavisk Utemiljø. Erfaringene med dette selskapet er gode. Styret bistår også med måking og strøing på selskapets områder, herunder brøyting av parkeringsplasser der brøytebil ikke kommer til.

Balkongprosjekt

Det har vært gjennomført reklamasjonsrunde på balkongene for ettromsleilighetene. Styret har hatt oppfølging mot leverandør (Balco) og underleverandør (Vindusentreprenøren) i den forbindelse.

Informasjonsarbeid

Styret har løpende fulgt opp henvendelser på e-post og telefon, både fra beboere og eksterne parter slik som f.eks. eiendomsmeglere. Styrets vakttelefon har vært betjent alle dager i året. Det er mottatt en rekke henvendelser til denne.

Det er gitt ut fem nyhetsbrev i perioden, samt gitt ut informasjon på e-postlistene. Informasjonsperm deles ut til alle nye beboere (nye eiere og godkjente fremleietagere). Permen inneholder, i tillegg til husordensregler og vedtekter informasjon om bl.a. vaktmestertjenesten, brannvern og branninstruks, informasjon om bruk av vaskerier, kabel-tv/internett og aktuelle søknadsskjemaer. Innholdet i informasjonspermen har blitt løpende oppdatert i løpet av året.

Ved melding om salg sender styret ut informasjon til den som skal flytte, med opplysninger rundt prosessen. Dette gjelder både ved eierskifte, samt opphør og endring av fremleie.

Med virkning fra 2020 kan styret utstede bekreftelse på hvor stor andel av husleien som går til dekning av internettilknytning. Slik attest kan fremlegges arbeidsgiver dersom man får dekket internett som del av arbeidsforholdet.

Øvrig arbeid

Det har vært avholdt ni styremøter per dato for denne beretningen. Det har vært utvekslet ca. 2.000 e-poster med beboere i perioden.

NKBA deltar på styremøter i Etterstad vel.

Omsetning av leiligheter

I 2024 har styret godkjent fire bruksoverlatelser (fremleie) av leiligheter. Det var 18 eierskifter i 2024 på bakgrunn av omsetning på det frie markedet. Gjennomsnittsprisen (eksl. fellesgjeld) for ett-roms leilighet var kr. 3.354.000, og for tre-roms kr. 4.474.000 (alle tall for kalenderåret 2024. Overtagelsesdato ligger til grunn).

NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP
ORG.NR. 933 200 000, KUNDENR. 6032

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		5 312 303	4 303 279	5 291 568	5 275 500
Innkrevde felleskostnader	2	8 124 502	7 455 395	8 127 432	8 179 500
Ladeinntekter EL-bil		2 599	39 016	0	0
Andre inntekter	3	343 973	500 614	470 000	470 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**13 783 377**	**12 298 304**	**13 889 000**	**13 925 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-42 300	-42 300	-42 000
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	16	-8	-17 478	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 561	-11 715	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-382 775	-364 015	-390 000	-410 000
Konsulenthonorar	7	-44 319	-126 598	-220 000	-220 000
Kontingenter		-200	-200	0	0
Drift og vedlikehold	8	-2 876 699	-2 125 259	-10 890 000	-5 170 000
Forsikringer		-610 430	-556 413	-625 000	-738 000
Kommunale avgifter	9	-1 821 855	-1 569 747	-1 801 000	-2 041 000
Ladekostnader EL-bil		-487	0	0	0
Energi/fyring	10	-1 034 807	-1 287 015	-1 550 000	-1 550 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 192 212	-1 136 560	-1 200 000	-1 248 000
Andre driftskostnader	11	-921 806	-955 525	-924 000	-953 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 240 460**	**-8 492 825**	**-17 962 300**	**-12 693 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**4 542 918**	**3 805 479**	**-4 073 300**	**1 232 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		2 634 053	1 128 754	0	0
DRIFTSRESULTAT		**7 176 971**	**4 934 233**	**-4 073 300**	**1 232 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	227 499	172 824	100 000	100 000
Finanskostnader	13	-4 455 919	-3 377 263	-4 493 000	-4 386 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 228 420**	**-3 204 439**	**-4 393 000**	**-4 286 000**
ÅRSRESULTAT		**2 948 551**	**1 729 794**	**-8 466 300**	**-3 054 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 948 551	0		
Til annen egenkapital		0	1 729 794		

NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP
ORG.NR. 933 200 000, KUNDENR. 6032

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	1 164 783	1 164 783
Rehabilitering	15	13 969 241	8 580 967
Tomt		432 344	432 344
Andre varige driftsmidler	16	0	8
SUM ANLEGGSMIDLER		**15 566 368**	**10 178 101**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	6 387
Forskuddsbetalte kostnader		1 308 189	1 193 426
Andre kortsiktige fordringer	17	26 387	126 961
Driftskonto OBOS-banken		745 548	1 775 376
Sparekonto OBOS-banken		3 170 303	5 139 182
SUM OMLØPSMIDLER		**5 250 427**	**8 241 332**
SUM EIENDELER		**20 816 795**	**18 419 434**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	18	101 920	101 920
Overskuddsfond		3 533 588	3 533 588
Annen egenkapital	19, 20	-63 677 037	-66 625 588
SUM EGENKAPITAL		**-60 041 529**	**-62 990 080**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	78 160 821	75 901 413
Borettsinnskudd	22	1 982 418	1 982 418
Annen langsiktig gjeld	23	146 775	146 775
SUM LANGSIKTIG GJELD		**80 290 014**	**78 030 606**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		544 265	2 939 693
Påløpte renter		24 046	364 994
Påløpte avdrag		0	74 221
SUM KORTSIKTIG GJELD		**568 311**	**3 378 908**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**20 816 795**	**18 419 434**
Pantstillelse	24	118 181 518	118 181 518
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.04.2025
Styret i Nygårdkollen Boligaksjeselskap

Geir Haatveit /s/ Dantcho Petkov /s/ Thomas Plettenberg /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 642 682
Kapitalkostnader IN lån II	826 445
Trappevask	355 152
Garasjeleie	129 640
Eiendomsskatt	4 436
Kapitalkostnader på IN-lån	4 407 644
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	15 317
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	62 897
Overført til kapitalkostnader	-5 312 303

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 131 910**
REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Garasje	-7 408
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 124 502**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger (vaskeri)	107 613
Bodleie og parkering	233 157
Nøkler	2 850
Skilt	353
SUM ANDRE INNTEKTER	**343 973**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	**-42 300**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 300 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 294, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 561.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-27 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 694
SUM KONSULENTHONORAR	**-44 319**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Selvaag Prosjekt AS	-1 363 029
OBOS Prosjekt AS	126 503
Balco AB	5 228 092
Oslo Kommune, Plan-og bygningsetaten	20 970
Norconsult Norge AS	12 710
Aktiverte kostnader i balansen (balkongprosjekt)	-5 388 275
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 363 029**
Drift/vedlikehold bygninger	-114 092
Drift/vedlikehold VVS	-28 856
Drift/vedlikehold elektro	-41 340
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-290 402
Drift/vedlikehold heisanlegg	-712 480

Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-29 724
Drift/vedlikehold brannsikring	-175 920
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-45 897
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-54 152
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-10 806
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 876 699**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-4 442
Vann- og avløpsavgift	-1 211 880
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-605 260
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 821 855**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-194 934
Strøm oljefyr el.bereder	-839 873
SUM ENERGI / FYRING	**-1 034 807**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 010
Container	-61 157
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 894
Lyspærer og sikringer	-4 647
Vaktmestertjenester	-299 944
Renhold ved firmaer	-290 991
Snørydding	-141 033
Andre fremmede tjenester	-28 516
Kontor- og datarekvisita	-1 820
Serviceavtale og livsstilkonsept	-29 456
Trykksaker	-8 662
Andre kostnader tillitsvalgte	-294
Andre kontorkostnader	-20 707
Telefon, annet	-692
Porto	-3 250
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-3 475
Kontingenter	-9 800
Bank- og kortgebyr	-3 101
Velferdskostnader	-5 358
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-921 806**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 069
Renter av sparekonto i OBOS-banken	161 120
Kundeutbytte fra Gjensidige	54 290
Andre renteinntekter	20
SUM FINANSINNTEKTER	**227 499**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-3 669 241
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-786 523
Renter på leverandørgjeld	-155
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 455 919**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris	9 345 405	
Avskrevet tidligere år	-8 986 597	358 808
Rehabilitering/vindusutskiftning		
Kostpris	3 002 138	
Avskrevet tidligere år	-2 196 163	805 975
SUM BYGNINGER		**1 164 783**

Tomten ble kjøpt i 1956.
Gnr.135/bnr.15
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
REHABILITERING

Enerhaugen Arkitektkontor AS	34 299
OBOS Prosjekt AS	354 341
Balco AB	13 469 168
Oslo Kommune, Plan-og bygningsetaten	51 690
Norconsult Norge AS	59 743
SUM REHABILITERING	**13 969 241**

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin		
Tilgang 2019	62 500	
Avskrevet tidligere	-62 499	
Avskrevet i år	-1	
		0
Snøfreser		
Tilgang 2019	24 900	
Avskrevet tidligere	-24 899	
Avskrevet i år	-1	
		0
Traktor nr. 1		

Tilgang 2013	280 000	
Avskrevet tidligere	-279 999	
Avskrevet i år	-1	
		0
Antenneanlegg		
Tilgang 2001	96 040	
Avskrevet tidligere	-96 039	
Avskrevet i år	-1	
		0
Container		
Tilgang 2006	40 375	
Avskrevet tidligere	-40 374	
Avskrevet i år	-1	
		0
Garasjeanlegg		
Tilgang 2001	225 534	
Avskrevet tidligere	-225 533	
Avskrevet i år	-1	
		0
Lekeapparat		
Tilgang 2006	148 311	
Avskrevet tidligere	-148 310	
Avskrevet i år	-1	
		0
Lekeplass		
Tilgang 2017	399 944	
Avskrevet tidligere	-399 943	
Avskrevet i år	-1	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**0**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-8**

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto, IN	26 387
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**26 387**

NOTE: 18
AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr 101920, fordelt på 196 aksjer á kr 520
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 19
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-68 753 358
Egenkapital fra IN tidligere år	3 054 249
Egenkapital fra IN 2024	2 634 053
Reduksjon EK fra IN	-611 981
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-63 677 037**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 20
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.
Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

NOTE: 21
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken 1		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,58 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2018	-77 904 297	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 431 771	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	753 720	
Nedbetalt tidligere, IN	3 054 249	
Nedbetalt i år, IN	2 344 577	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-64 319 980
OBOS-banken 2		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,58 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2023	-8 500 000	
Økning i år	-5 750 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	16 864	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	102 819	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	289 476	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-13 840 841
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-78 160 821**

NOTE: 22
BORETTSINNSKUDD

Saldo 1.1	-1 982 418
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 982 418**

NOTE: 23
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Antenneinnskudd	-47 775
Garasjeinnskudd	-99 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-146 775**

NOTE: 24
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 982 418
Pantelån	78 160 821
Beregnede IN-forpliktelser	5 076 321
TOTALT	**85 219 560**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 164 783
Tomt	432 344
TOTALT	**1 597 127**

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Nygårdkollen Boligaksjeselskap

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nygårdkollen Boligaksjeselskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 boligaksjeselskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: 1LF5O-6OKY7-3QJD0-W3STN-LL1MB-RM6U3

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om boligaksjeselskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 29. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 1LF5O-6OKY7-3QJD0-W3STN-LL1MB-RM6U3

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Willumsen, Arve
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-04-29 16:21:21 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 1LF5O-6OKY7-3QJD0-W3STN-LL1MB-RM6U3

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

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

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

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

Ståle Sandvik Holm
Arnljot Gellines Vei 29
0657 Oslo

13.02.2025

Valgkomiteens oppgaver i Nygårdkollen Boligaksjeselskap

Valgkomiteens oppgave er å finne representanter som ønsker å stille til styreverv og innstille disse til valg ved årets generalforsamling. Valgkomiteen arbeider uavhengig av styret, men bør kontakte styremedlemmer som er på valg med forespørsel om de ønsker gjenvalg.

Vi gjør oppmerksom på at styrene nå har anledning til å gjennomføre forberedelsene til ordinær generalforsamling digitalt ved hjelp av Styrerommet.no. Det innebærer at styret utformer agenda og kan motta forslag til saker og kandidater til verv digitalt, uavhengig av om møtet gjennomføres fysisk eller digitalt. Ta kontakt med styret for å koordinere gjennomføring av prosessen.

Valgkomiteens medlemmer er:

Ståle Sandvik Holm	Arnljot Gellines Vei 29
Kjersti Toverud Klette	Arnljot Gellines Vei 33
Tone Liljedahl Stavseth	Arnljot Gellines Vei 33

Følgende tillitsvalgte står på valg:

A) Valg av leder for 2 år

Leder:	Geir Haatveit	Arnljot Gellines Vei 33

B) Valg av 1 styremedlem for 2 år

Følgende styremedlemmer står på valg:

Nestleder:	Thomas Plettenberg	Arnljot Gellines Vei 29

C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Følgende varamedlemmer står på valg:

Varamedlem:	Terje Fjeldsgård Andersen	Arnljot Gellines Vei 33
Varamedlem:	Wenche Lise Kverneland	Strandengveien 29

D) Valg av 2 - 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

E) Valg av dugnadskomite, 2 eller flere kandidater

Valgkomiteens innstilling
Vi oppfordrer valgkomiteen om å skrive navnene på kandidatene korrekt. Innstillingen skal også inneholde kandidatenes adresse.

Vi anbefaler at komiteens innstilling tas med i innkallingen til generalforsamlingen.
Frist for innsendelse er innen **01.04.2025.**

Innstillingen kan sendes til undertegnede på e-post john.mankarios@obos.no.

Aksjeselskapets tillitsvalgte siste år framgår av vedlagte oversikt.

Med hilsen
Nygårdkollen Boligaksjeselskap
Org.nr. 933200000

OBOS Eiendomsforvaltning AS

John Mankarios /s/
rådgiver eiendomsforvaltning
john.mankarios@obos.no

Tilsvarende brev er sendt alle valgkomiteens medlemmer.

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Geir Haatveit	Arnljot Gellines Vei 33
Nestleder	Thomas Plettenberg	Arnljot Gellines Vei 29
Styremedlem	Dantcho Petkov	Arnljot Gellines Vei 31
Varamedlem	Terje Fjeldsgård Andersen	Arnljot Gellines Vei 33
Varamedlem	Wenche Lise Kverneland	Strandengveien 29

VALGKOMITEEN

Ståle Sandvik Holm	Arnljot Gellines Vei 29
Kjersti Toverud Klette	Arnljot Gellines Vei 33
Tone Liljedahl Stavseth	Arnljot Gellines Vei 33

ANDRE UTVALG

Dugnadskomite:

- Genevieve Chevalier
- Terje Fjeldsgård Andersen
- Kjersti Toverud Klette

6032 Nygårdkollen Boligaksjeselskap
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Geir Haatveit …….. Adresse Arnljot Gellines vei 33 ……..
E-postadresse……..

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Dantcho Pektkov …….. Adresse Arnljot Gellines vei 31 ……..
E-postadresse……..
Navn:…….. Adresse……..
E-postadresse……..

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Thomas Plettenberg …….. Adresse… Arnljot Gellines vei 35 ……..
E-postadresse……..
Navn:…….. Adresse……..
E-postadresse……..

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Wenche Lise Kverneland …….. Adresse. Arnljot Gellines vei 33 ……..
E-postadresse……..
2. Navn: Terje Fjeldsgård Andersen …….. Adresse. Arnljot Gellines vei 33 ……..
E-postadresse……..
3. Navn:…….. Adresse……..
E-postadresse……..

D. Som valgkomité foreslås:

Navn: Ståle Sandvik Holm …….. Adresse. Arnljot Gellines vei 35 ……..
E-postadresse……..
Navn: Sturla Smari Hanssen …….. Adresse. Arnljot Gellines vei 35 ……..
E-postadresse sturlahanssen@gmail.com
Navn: Kjersti Toverud Klette …….. Adresse. Arnljot Gellines vei 33 ……..
E-postadresse……..

E. Andre utvalg - Dugnadskomiteen

Navn: Aksel S. Næss …….. Adresse. Arnljot Gellines vei 33 / aksel.s.ness@gmail.com

Navn: Martine W. Breivik …….. Adresse. Arnljot Gellines vei 35 / martinewb@gmail.com

Navn: Terje Fjeldsgård Andersen …….. Adresse. Arnljot Gellines vei 33 ……..

Dato…12.04.25…… I valgkomiteen for Nygårdkollen Boligaksjeselskap

Ståle S. Holm …….. Tone L. Stavseth ……..

Kjersti T. Klette …….. ……..

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.06.25
Selskapsnummer: 6032 **Selskapsnavn:** NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Nygårdkollen Boligaksjeselskap

---

Møtedato: 03.06.2025
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Kruttverket

Til stede: 35 aksjonærer, 18 representert ved fullmakt, totalt **53** stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved John Mankarios.

Møtet ble åpnet av Geir Haatveit.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble *John Mankarios* foreslått.

   Vedtak: Valgt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker** som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble John Mankarios foreslått. Som protokollvitne ble

   Hanne Zakariassen og *Jorid Rekstad* ble foreslått.

   Vedtak: Valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

   Vedtak: Godkjent

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat i 2024 foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til **kr 300 000.**

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Endring av Husordensreglene. Åpne vaskeriet på helligdager. Fra styret.
Av dagens regelverk følger det at vaskeriet er stengt på skjærtorsdag, langfredag, første påskedag, Kristi himmelfartsdag, første pinsedag, julaften, samt første og annen juledag. Dette er en bestemmelse som henger igjen fra da vaskeriene var stengt på søndager. Det foreslås å oppheve stengingen på helligdagene, slik at vaskeriene er åpne alle dager. Dette innebærer at siste setning i husordensreglenes kapittel "Vaskeriene" fjernes.

Nåværende ordlyd:
«Vaskeriet er stengt skjærtorsdag, langfredag, første påskedag, Kristi himmelfartsdag, første pinsedag, julaften, samt første og annen juledag».

Forslag til vedtak:
Vaskeriene åpnes alle dager. Siste setning i husordensreglenes kapittel "Vaskeriene" fjernes.

Vedtak: Vedtatt

8. Plenklipping. Fra Aksel Næss (C95) og Maria Trosviken (NKBA C32)

Vi har fått inn to nærmest likelydende forslag som vi ber generalforsamlingen behandle under ett:
Forslag fra Maria Trosviken (NKBA C32)
-Så blomstereng i skråning fra lekeplassen ned til fotballbanen.
For å spare plenklipping og verne om insekter så kan det sås blomstereng i deler av skråningen. Noen steder er det så bratt at det ikke egner seg for soling/piknik osv. Her kan man så eng for å spare litt penger og tid på plenklipp samt tilrettelegge for insekter. Dette vil også gagne kjøkkenhagen og frukttrærne på fellesområdene.
Dette kan man kanskje søke om støtte til fra Oslo kommune?

Forslag fra Aksel Næss C95
Plenklipping
Reduser hyppigheten av klippingen, og unngå helt å klippe skråningen sør for de nedre benkene. Per i dag klippes gresset unødvendig ofte, noe som oppleves som sløsing med ressurser. Skråningen brukes ikke til aktiviteter som krever jevnlig klipping, og det vil være positivt for biodiversiteten å la gress og blomster gro.
Det foreslås også å så flerårige engblomster i skråningen.

Styrets innstilling
Styret støtter forslagene om å stoppe klipping av skråningen i fra gangstien og oppover et passende stykke, og gjennomføre dette som en prøveordning.

Forslag til vedtak
Som en prøveordning, stanses klippingen i et passende område fra gangstien. Tiltaket evalueres på en senere generalforsamling.

Vedtak: Innholdet i styrets innstilling ble vedtatt.

9. Bedre lys ved gangstien langs fotballbanen. Fra, Maria Trosviken (C32)
Det er svært mørkt der og barna syns det er skummelt å gå der på kvelden. Jeg ønsker bedre belysning og at de tre lyktene fornyes/byttes ut til noen som gir litt bedre lys, kanskje de samme som er på parkeringsplassen?

Styrets innstilling
Avhengig av type lampe, estimerer styret en utskiftning vil komme på mellom kr. 50-70.000 for tre lamper av god kvalitet. Styret overlater vurderingen til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak
Ja, eller Nei

Vedtak: Vedtatt, utføres iht. styrets innstilling.

10. Gjerde langs elva ved parkeringsplassen. Fra, Maria Trosviken (C32)
Det er ingen sikring, kun kjetting, langs elva ved parkeringsplassen fra søpledunkene ved blokk 33 og bort til gjesteparkering. Her er det et stup på 25-30 meter nesten rett ned i elva. Barna ferdes her på sykkel og skulle de være uheldig så er det katastrofalt. Dette må sikres. Gå gjerne ut på inspeksjon? Legger ved bilder som viser hvor langt det er ned, se bilen og søplekassene på toppen.

Styrets innstilling
Det er viktig å merke seg at området ligger foran parkerte biler, og at det ikke er et vanlig område for barn å sykle. Per dags dato har det ikke vært noen hendelser i dette området. Vi oppfordrer derfor foreldrene til å ta opp temaet med barna sine og sikre at de er bevisste på potensielt farlige områder og steder der det kan være risikabelt å ferdes.

Det bør også påpekes at små barn ikke bør sykle på parkeringsplassen, da risikoen for å bli truffet av et kjøretøy er høyere enn faren for å havne i skråningen.
Det aktuelle området er relativt stort, og det vil trolig medføre betydelige kostnader å sette opp et gjerde. Et gjerde kan også hindre effektiv snøbrøyting og føre til ekstra vedlikeholdsbehov som følge av brøytearbeidet.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Vedtak: Innsendt forslag ble ikke vedtatt

11. Etablere togstasjon. Fra, Birthe Helland og Tamas Mikes (A92)

Styret skal starte forarbeidet for å etablere Etterstad togstasjon.
En ny togstasjon i nærmiljøet vil fremme både bokvalitet og verdi på boligene i NKBA betydelig. Da vil Oslos viktigste trafikknutepunkt, Oslo S / Jernbanetorget, bare være 4-5 min. unna NKBA. Det er naturlig å plassere en ekstra togstasjon på Etterstad, da det er et stort antall mennesker som bor i dette området, uten særlig god offentlig kommunikasjon mot Oslo sentrum pga. enveiskjørt busstrasé. Videre vil Etterstad togstasjon være plassert i en avstand fra både Oslo S og Bryn stasjon, som tilsvarer dagens avstand mellom de øvrige stasjonene østover. Vi ønsker at styret undersøker og setter i gang forberedende prosessene slik at Etterstad togstasjon blir etablert, samt koordinerer seg med øvrig beboelse (styrene) i togstasjonens naturlige nærområde. Styret må gjerne som et ledd i denne prosessen invitere beboerne til møter for å diskutere temaet, relaterte muligheter og koble på personer med nødvendig kompetanse.

Styrets innstilling
En togstasjon på Etterstad kunne absolutt hatt positive effekter for bokvalitet og boligverdier.

Dette ligger imidlertid utenfor styrets mandat og ansvarsområde. Planlegging og bygging av nye togstasjoner håndteres av statlige og kommunale myndigheter som Bane NOR, Jernbanedirektoratet og Oslo kommune. Slike prosjekter krever omfattende ressurser, planlegging og koordinering som boligselskapet ikke har kapasitet til.
Vi anbefaler forslagsstiller å kontakte relevante myndigheter eller engasjere seg i lokalmiljøets interesseorganisasjoner for å fremme saken videre.

Forslag til vedtak
Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Vedtak: Innsendt forslag ble ikke vedtatt

12. Etablere felles takterasser. Fra, Birthe Helland og Tamas Mikes (A92)

Styret skal vurdere muligheter og priser for å etablere felles takterrasser på blokkene. Med felles takterrasser på blokkene vil alle beboerne kunne nyte maksimalt av den eksepsjonelt flotte utsikten og de gode solforholdene på tomten, samt øke verdien på samtlige leiligheter betydelig. I tillegg vil felles takterrasser åpne opp for økt sosialisering for beboerne. Vi ønsker derfor at styret innhenter tilbud for etablering av takterrasser, og deretter gjennomfører en avstemning blant aksjonærene for å avklare om det skal gjennomføres.

Styrets innstilling
Å bygge takterrasser vil være et omfattende prosjekt med store kostnader og tekniske utfordringer knyttet til byggets konstruksjon, sikkerhet og nødvendige offentlige tillatelser. I tillegg vil en slik løsning påvirke beboerne i tilstøtende leiligheter negativt, særlig de som har vinduer ut mot takområdet, med tanke på støy, innsyn og redusert privatliv. Vi har store og fine utearealer med sittegrupper, grillplass osv. I tillegg har nå også alle leiligheter egne balkonger.

Vi vil også påpeke at et lignende forslag tidligere har blitt behandlet og nedstemt på generalforsamlingen. Styret ser derfor ikke grunnlag for å gjenoppta saken, spesielt siden de tidligere innvendingene fortsatt er relevante.

Forslag til vedtak
Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Vedtak: Innsendt forslag ble ikke vedtatt

13. Gangstier. Fra, Birthe Helland og Tamas Mikes (A92)
Styret skal utbedre stier på tomten, slik at det etableres gode snarveier mellom blokkene og ned mot gangvei/gangbro. Stiene er allerede etablert i dag, men med noen små og rimelige oppgraderinger vil det løfte bokvalitet ved å redusere avstand og gåtid til f.eks. buss, butikk, barnehage og naboer.

Styrets innstilling
Vi ønsker å presisere at etablering av en ny gangvei, i stedet for en sti, vil medføre krav til vedlikehold, sikring og snøbrøyting. Stien ned til gangbroen er også ganske bratt, noe som kan gjøre det utfordrende å sikre god fremkommelighet og trygghet for alle.
Det bratte terrenget mot den etablerte gangveien gjør det utfordrende å sikre trygg fremkommelighet for alle, spesielt om vinteren. For å oppfylle kravene til sikkerhet og tilgjengelighet vil det være nødvendig å bygge en trapp med repos, noe som vil medføre betydelige kostnader.

En ny gangvei kan også føre til økt gjennomgangstrafikk, særlig med den planlagte utbyggingen på nabotomten (A.G 29). Styret ønsker å bevare ro og trygghet i våre grøntområder og vil unngå at eiendommen blir en gjennomfartsvei for uvedkommende – noe vi allerede har erfart.
Det er allerede etablerte gode å trygge gang- og fortau til og fra broen som gir enkel tilgang til buss, butikk, barnehage og naboer. Styret mener disse løsningene tilstrekkelig ivaretar beboernes behov for trygg og effektiv ferdsel.

Forslaget om å forbedre stiene mellom blokkene og gangveien/gangbroen ble tidligere tatt opp på generalforsamlingen, men ble nedstemt.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Vedtak: Innsendt forslag ble ikke vedtatt

14. Innskjerping av støyregler. Fra, Birthe Helland og Tamas Mikes (A92)
Styret skal skjerpe reglene om støy - slik at det ikke er tillatt med uanmeldt forstyrrende og plagsom støy på dagtid. I tillegg skal det etableres en metode for forhåndsvarsling av nødvendige støyende arbeider.
Siden mange av oss i større grad nå enn tidligere har hjemmekontor, oppleves høy musikk med bass, samt oppussingsstøy på dagtid som svært forstyrrende og plagsomt.
Vi forstår at det i utgangspunktet er innenfor å "støye på dagtid" men vi ønsker en innskjerping av disse reglene, slik at det ikke er tillatt med verken urimelig høy musikk eller støyende arbeider. Styret må etablere regler for forhåndsvarsling av planlagt støy, f.eks. oppussing, flytting o.l., slik at beboere som har hjemmekontor lettere

kan planlegge arbeidsdagene. En måte å forhåndsvarsle naboer på kan f.eks. være å henge opp informasjon i inngangspartiet, via Vibbo e.l.

Styrets innstilling
Dagens støyregler er laget for å sikre trivsel for alle beboere, med tydelige begrensninger på kvelds- og nattestid, samt på helge- og høytidsdager. På dagtid må det forventes en viss grad av aktivitet, som oppussing og flytting. Reglene gir en rimelig fleksibilitet for beboerne. Styret vurderer at de eksisterende støyreglene er tilstrekkelige og ser ikke behov for innskjerping.

Forslag til vedtak
Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Vedtak: Innsendt forslag ble ikke vedtatt

15. Røykeforbud/støy/mv. på altanene. Fra, Birthe Helland og Tamas Mikes (A92)
Det skal tilføyes et forbud mot sjenerende og plagsom atferd på balkonger, i Husordensreglene. Se forslag under, hvor opprinnelig tekst er i blå kursiv, og ny tilføyelse er i rød kursiv.
[Eksisterende tekst]
«Balkonger
Antenner, flaggstenger, markiser og utvendige blomsterkasser tillates ikke satt opp uten styrets samtykke.
Ved vanning av blomster på balkonger, eller ved rengjøring av disse, må det påses at det ikke drypper vann på balkongene under. Om vinteren påhviler det leieboerne å holde balkongene rene for snø og is. Avløpsrør skal til enhver tid holdes åpent.

Det tillates bruk av elektrisk grill. Det tillates ikke å grille etter kl. 22.00
Balkongene skal ikke nyttes til opplagsplass for ski, emballasje, skrot o.l.
Fluktlukene på balkongen må ikke stenges eller sperres av faste installasjoner eller av uforholdsmessig tunge ting som skap, benker o.l».

«[Forslag til tilføyelse]
«Beboere plikter å ta hensyn til naboer ved bruk av altaner, særlig i sommerhalvåret.
Sjenerende og plagsom atferd som er til ulempe for naboer, er ikke tillatt. Eksempler er:
– Røyking hvor røyklukt trenger inn i naboens bolig eller oppleves som sjenerende
– Høy musikk, støyende aktiviteter eller andre forstyrrelser
– Nakenhet eller annen plagsom opptreden»

Styrets innstilling
Husordensreglene inneholder allerede en generell bestemmelse om at det skal være ro etter kl. 23:00, som også omfatter støyende atferd på balkonger.
Når det gjelder røyking, presiseres det at røykeloven regulerer i hovedsak ikke røyking utendørs eller i private hjem. Røyk som siver inn fra bakgårder, andre balkonger eller leiligheter faller utenfor lovens virkeområde.

Røyking i eget hjem tilhører den private sfæren og vil være utenfor de ordensregler borettslaget kan fastsette. Dette gjelder i utgangspunktet også på balkonger. Som følge av dette kan vi ikke innføre et totalforbud mot røyking på private balkonger.
Det er viktig å merke seg at slike forhold kan være svært vanskelige å håndheve, ettersom det kan være utfordrende å kontrollere og dokumentere hva som skjer på private balkonger.

Forslag til vedtak
Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Vedtak: Innsendt forslag ble ikke vedtatt

16. Oppgradering av fellesarealer. Fra, Aksel Næss (C95)
Den innsparte arbeidstiden fra redusert plenklipping kan med fordel brukes til å male fellesarealer, som sårt trenger en oppfriskning.

Styrets innstilling
Styret ser ikke at redusert plenklipping vil gi store besparelser, da det fortsatt vil være kostbart å engasjere et malerfirma til oppfriskning av fellesarealene. Men støtter som nevnt forslaget om å redusere klippingen.

Styret vurderer kontinuerlig behovet for vedlikehold og må balansere kostnader og finne riktig tidspunkt for nødvendige tiltak.

Forslag til vedtak
Styrets redegjørelse tas til etterretning.

Vedtak: Generalforsamlingen tar styrets redegjørelse til etterretning

17. Frist for innmelding av forslag til generalforsamlingen. Fra, Aksel Næss (C95)
Fristen for å sende inn forslag var i år kun ≈ 2 uker fra varselet, selv om det gjenstår 12 uker til selve generalforsamlingen. Dette oppleves som en unødvendig kort frist, som gjør det vanskelig å innhente nødvendig innsikt før forslag må sendes inn. Det foreslås at fristen utvides til minimum 6 uker.

Styrets innstilling
For å sikre en korrekt og effektiv innkalling til generalforsamlingen, er det avgjørende at styret og forretningsfører har tilstrekkelig tid til grundige forberedelser. Dette er særlig viktig ettersom perioden frem mot generalforsamlingen ofte sammenfaller med flere fri- og helligdager. Fristene er fastsatt for å sikre at innsendte forslag oppfyller gjeldende lovkrav, inneholder klare og gjennomarbeidede vedtaksforslag og kan inkluderes i innkallingen innen tidsfristen. I mange tilfeller må styret returnere forslag til forslagsstilleren for avklaringer eller justeringer, noe som ytterligere understreker behovet for tidlige og godt utformede innspill.
Forslagsstillere har ansvar for å levere fullstendige og velformulerte forslag innen den angitte fristen. Siden generalforsamlingen avholdes årlig, kan forslag utarbeides når som helst i løpet av året – det er ikke nødvendig å vente på en formell kunngjøring.

For å effektivisere prosessen og legge til rette for best mulig forberedelse, vil styret innføre en fast, årlig påminnelse om fristen. Denne vil bli distribuert via nyhetsbrev rundt årsskiftet.

Forslag til vedtak
Styrets redegjørelse tas til etterretning.

Vedtak: Generalforsamlingen tar styrets redegjørelse til etterretning

18. Beredskapslager. Fra, Anne Reistad (A23)
Jeg har et forslag til generalforsamlinga eller bare til styret, som jeg og flere ønsker at dere sjekker ut. Det gjelder en reportasje på nyhetene på nrk, vedr. at borettslag går sammen for å lagre vann til beredskap i et fellesrom. Og jeg forhørte meg inne på facebooksida vår, og flere ytra at det hadde vært kjempefint. Det er mange av oss som ikke har plass til beredskapsutstyr hverken hjemme eller i boden.
Kan dere sjekke ut muligheten til en sånn løsning?

Styrets innstilling
Styret ser flere praktiske utfordringer med en felles løsning, spesielt med nesten 200 leiligheter og flere beboere per leilighet. En slik ordning vil kreve betydelig plass, og det vil være vanskelig å organisere ansvar for lagring, vedlikehold, hygiene og tilgang på en rettferdig og praktisk måte for alle.

Alle beboere har tilgang til egne kjellerboder som kan benyttes til lagring av beredskapsutstyr, inkludert vann, og styret mener at dette bør ivaretas individuelt. Styret ønsker også å presisere at Facebook-gruppen ikke er tilknyttet Nygårdkollen Boligaksjeselskap (NKBA) og administreres ikke av styret.

Forslag til vedtak
Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Vedtak: Innsendt forslag ble ikke vedtatt

19. Garasjene. Fra, Endre Bjørnsen (B122)
Garasjene er i veldig dårlig forfatning. Vedlikeholdet som ble gjort for noen år siden var kun midlertidig og bygningsmassen er anbefalt revet innen noen få år. Jeg foreslår at generalforsamlingen velger et garasjestyre på 3-5 medlemmer som (uten honorar) får mandat til å utrede forskjellige løsninger for garasjene. Det er fint hvis noen som har garasje og byggfaglig bakgrunn melder seg til tjeneste.

Styrets innstilling
Eksterne faglige vurderinger viser at garasjene er i tilfredsstillende stand. Vedlikeholdet som ble gjennomført for noen år siden var ikke bare en midlertidig løsning, men inkluderte tiltak som har forlenget garasjenes levetid med minst 10 år. Ved utløpet av denne perioden vil det bli gjennomført en ny ekstern evaluering av tilstanden.

Å etablere en egen komité for å utrede alternative løsninger for garasjene anses som unødvendig. Dette vil medføre unødvendig bruk av tid og ressurser, da det per i dag ikke er dokumentert behov for ytterligere tiltak. Det er også viktig å presisere at begrepet

«garasjestyre» er misvisende. NKBA har allerede et styre som har ansvar for vedlikehold og overvåking av bygningsmassen.

Styret følger nøye med på vedlikeholdsbehovet og vil naturligvis iverksette nødvendige tiltak dersom situasjonen endrer seg.

Forslag til vedtak
Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Vedtak: Innsendt forslag ble ikke vedtatt

20. Riving/omgjøring av garasjer. Fra, Endre Bjørnsen (B122)
Jeg foreslår at det utredes rundt to mulige løsninger:
- Å gjøre om garasjene, eller deler av dem, til åpen carportløsning. Her vil man eventuelt kunne tilby låsbar bod og ladepunkt. Dette for å gjøre det billigst mulig.
- Rive og bygge opp nye garasjeplasser, kanskje litt færre for å få noe bredere plasser, etter modell av eksiterende anlegg. Dette vil jo bli dyrt, men verdien vil bli tilsvarende og antagelig stige i verdi. Det må legges opp til muligheten for eksiterende eiere til å finansiere, kjøpe seg opp i nytt anlegg, men også mulighet til å selge seg ut. Det bør ses på muligheten til å fjerne beboerkravet, slik at plasser kan selges til markedspris også til andre naboer.

Styrets innstilling
Som nevnt tidligere viser vurderinger fra eksterne fagmiljøer at garasjene er i tilfredsstillende stand, og at vedlikeholdet som ble gjennomført for noen år siden har forlenget levetiden med minst 10 år. Å utrede ombygging til en åpen carportløsning eller å rive og bygge nye garasjer vurderes som unødvendig på nåværende tidspunkt. Slike omfattende tiltak vil medføre betydelige kostnader, både for fellesskapet og for den enkelte garasjeeier. I tillegg vil det være krevende å utvide garasjeplassene uten å redusere det totale antallet plasser, noe som kan skape ytterligere utfordringer.
Videre vil det å legge til rette for kjøp, salg eller utleie av garasjeplasser til andre enn beboere kreve både juridiske avklaringer og eventuelle vedtektsendringer. Dette er en omfattende prosess som ikke anses nødvendig all den tid garasjene fungerer som tiltenkt og det ikke er påvist et faktisk behov for slike endringer.
Eksisterende planer og vedlikeholdsrutiner ivaretar allerede behovet for garasjenes langsiktige bruk og levetid.

Forslag til vedtak
Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Vedtak: Innsendt forslag ble ikke vedtatt

21. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble foreslått: *Geir Haatveit*

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som 1 styremedlem for 2 år, ble foreslått: *Thomas Plettenberg*

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som 2 varamedlemmer for 1 år, ble foreslått:
Terje Fjeldsgård Andersen
Wenche Lise Kverneland

Vedtak: Begge ble valgt ved akklamasjon

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått:

Kjersti Toverud Klette
Ståle Sandvik Holm
Sturla Smari Hanssen

Vedtak: Alle ble valgt ved akklamasjon

E Som representant(er) til Dugnadskomité, ble foreslått:

Aksel S. Næss
Martine Wilhelmina Breivik
Terje Fjeldsgård Andersen

Vedtak: Alle ble valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19.45. Protokollen signeres av;

John Mankarios /s/
Møteleder og protokollfører

Hanne Zakariassen /s/
Protokollvitne

Jorid Rekstad /s/
Protokollvitne

Etter valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	**Adresse**	**Valgt for**
Leder:	Geir Haatveit	Arnljot Gellines Vei 33	2025-2027
Nestleder:	Thomas Plettenberg	Arnljot Gellines Vei 29	2025-2027
Styremedlem:	Dantcho Petkov	Arnljot Gellines Vei 31	2024-2026

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III *41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted: 135/15.Bl.C Arnljot Gellinesv.	Journalnr: 57/3451.	Tegn. nr.: 1-2-3-4-5
Arbeidets art: Boligblokk (höyhus).	Innlevert: 28/12-57	6-7-8-9-10.- 11.
Bygningens art:		
Byggherre: Stiftende Borettslag v/o.r.sakf.E. Sture Larre, Prinsensgt. 26.		
Byggemelder: Ark.ne Heiberg og Mörk Sandvik, Kirkegaten 15.		

Dato 3. juni 1958.
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:

Helserådets og brannvesenets betingelser av henholdsvis 18/1- og 8/4-58 må följes, kfr. vedlagte gjenparter.

Heiser må være overensstemmende med vedlagte regler. Rettede planer må innsendes.

Ventilasjonsanmeldelse må være godkjent för 1. etasjes gulv tillates stöpt.

Det må skaffes tilstrekkelig birom, se helserådets uttalelse.

Tilfluktsrommene må være forskriftsmessige.

Revidert kjellerplan må innsendes.
Forövrig vises det til omstående regler og spesielle krav, spesielt pkt. 6 og 7.
Planerings-og beplantningsplan må innsendes, kfr. vedlagte retningslinjer.
Angående beliggenheten vises det til situasjonskartet med byplankontorets påtegning av 4/12-57, samt til byplankontorets uttalelse av 26/4-58 som vedlegges i gjenpart.
Bygningskontrollen er uten ansvar for de mulige ulemper av industrivirksomheten på nabotomtene. Omkostningene ved opparbeidelse av parkbelte med beplantning forutsettes å påligge borettslaget.

Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

- [x] A. Ansvarshavende være godkjent.
  Tegningene være stemplet
- [x] B. Arbeidstillatelse foreligge fra Byggeløyvekontoret, Roald Amundsensgt. 4 tlf. *41 01 50.
- [x] C. Melding foreligge fra veivesenet om at gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erverv av gategrunn, er ordnet.
- [ ] D. Gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [x] E. Redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. Ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [x] G. Brukssammenföining være foretatt (se sit.kartet og byplankontorets uttalelse av 26/4-58.

Y. Riis.
bem.

J.S.Plåtou.

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.
Bemerk «Spesielle krav» og «Alminnelige regler» på siste side.

15000. 12-56. R. A.

Spesielle krav.

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

1. Det må innsendes plan i M — 1 : 200 som viser terrengets behandling, beplantning, innhegning etc. Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.

2. Det må treffes foranstaltninger til sikring mot utrasing av bakken mot nabo. Redegjørelse for dette må innsendes.

3. Arbeidet må drives frem slik at eksisterende bebyggelse ikke skades. Redegjørelse for arbeidets fremdrift må innsendes.

4. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og forsynes med fast dekke.

5. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.

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

7. Forslag til utvendige farger må innsendes.

Alminnelige regler.

Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill. Utføres etter konferanse med bygningsinspektøren.

Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsel til garasjer o. l. må gis avløp for overvann.

Hvor skjulte (innebygde) rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.

Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.

Røykpiper mot kott eller skap må ha minst 1 stens vange.

Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.

Avtrekk fra oljefyrt kjele må føres til egen røykpipe.

Feierluker må plaseres slik at de er lett tilgjengelige.

I badstubad må dører slå ut.

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.

Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.

Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1,2 m.

Redningstau må anbringes etter bygningskontrollens bestemmelser.

Skråtak i beboelsesrom må være isolert som yttervegg. K.verdi maks. 0,8.

Loftsbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.

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.

På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere etter bygningsinspektørens bestemmelse.

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 boligbygg i Oslo.»

Nevnte approbasjon innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming selvom enkelte rom mangler ovn.

Arkitektene Heiberg og Sandvik,
Kirkegt. 15,

Oslo.

10. oktober 1958.

Arkitekt Platou.

JSP/SH 57/3451

Ad: Boligblokk på gnr. 135, bnr. 15, Bl. C Arnljot Gellinesvei,
tilhörende: Stiftende Borettslag v/o.r.sakf. E. Sture Larre.

De reviderte tegninger med våre stempel-nr. 12-21 godkjennes under henvisning til tidligere approbasjon.

De overensstemmende situasjonskart er ifölge uttalelse fra byplan-kontoret i samsvar med den vedtatte bebyggelsesplan.

Tilfluktsrummene må godkjennes av Sivilforsvaret.

Söknaden om å innrede små nedkjölte matskap istedenfor matboder samt å slöife area utenfor klesboder, innvilges i henhold til anbefaling fra Helserådet.

Tidligere godkjente tegninger med våre stempel-nr. 1-11, samt det opprinnelig innsendte situasjonskart utgår, og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Y. Riis.
bem.

Tillegg:

13 x min.

= kr. 260

JSP

J.S.Platou.

9. desember 1960.

Arkitektene
Bernt Heiberg og Ola Mørk Sandvik,
Kirkegaten 15,
O s l o.

arkitekt Platou

JSP/Krw 57/3451

G.nr.135, b.nr. 15 bl.C. Arnljot Gellinesvei.
Boligblokk.
Byggherre: A/S Nygårdskollen borettslag.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempelnr. 22-23-24-25-26-27-28-29-30-31 approberes under henvisning til tidligere approbasjonsskriv.

Det må konfereres med brannvesenet angående rom for mopeder etc. Eventuelle krav må etterkommes.

Byggeløyvekontorets stempling av de nye tegningene er unødvendig.

Tidligere approberte tegninger, våre stempelnr. 12-13-14-15-16-17-18-19-20-21 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll.

A. Gjerstad
bem

J.S. Platou

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1
OVe/BK

KOPI

Oslo, den 11.1.71

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr 135 bnr 15 Arnljot Gellines vei nr.33.

Journalnr.
57/3451.

Arbeidets art
Boligblokk.

Avsluttende synsforretning
25.4.67.

Bygningens art
Nybygg.

Byggherre
Stiftende borettslag, v/o.r.sakfører E. Sture Larre, Prinsensgt. 26, Oslo 1.

Byggemelder
Ark.ne Bernt Haiberg og Ola Mørk Sandvik, Kirkegt.15, Oslo 1.

Ansvarshavende
Arnt Andreassen, Drammensvn. 20, Oslo 2.

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

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

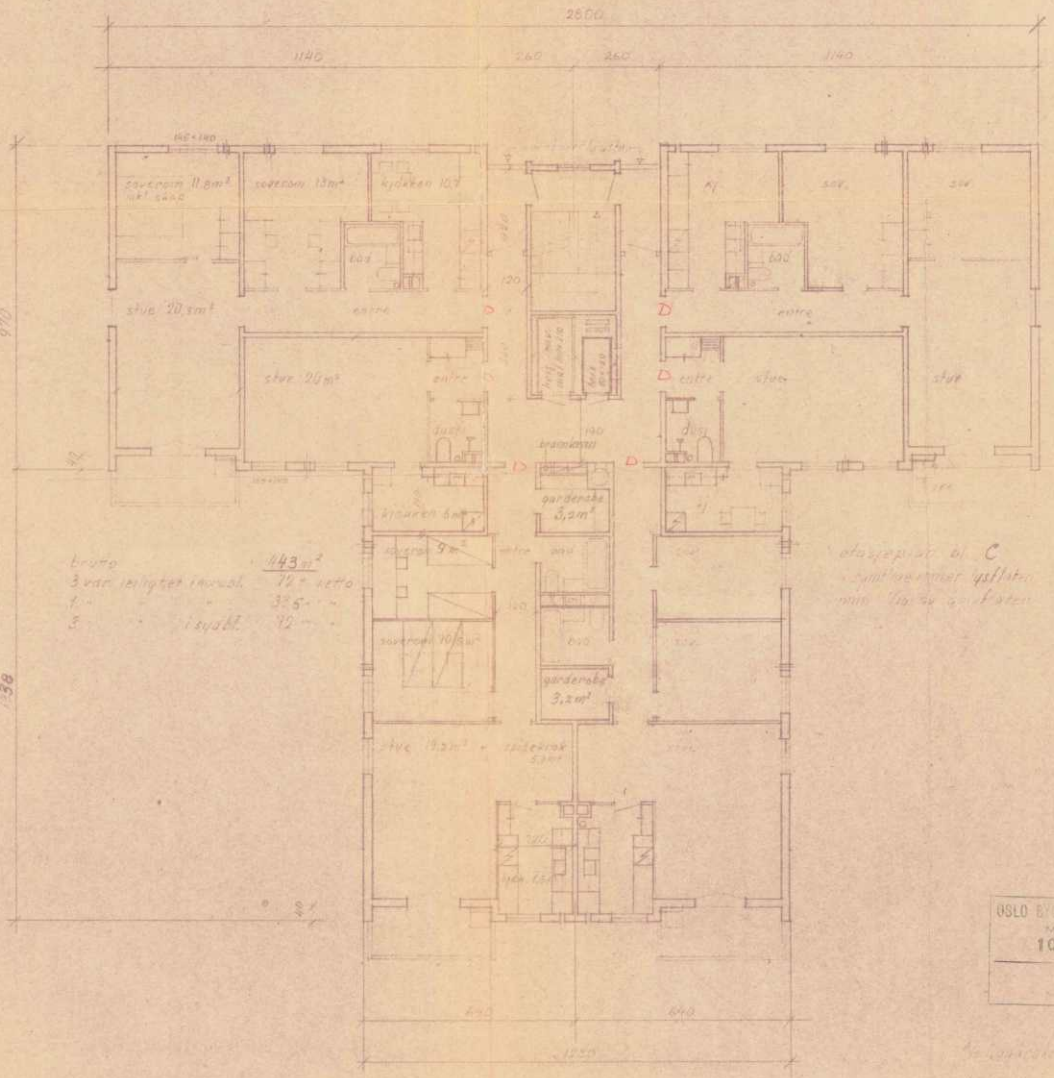
O.Ve

Distriktsingeniør

Olav Vevle

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

Skj. C-18. 4000. ANDVORD - 20946/69.



bruttoareal 143 m²
3 rom inntil 12 m² 72 = netto
1 - - 3,5 - -
3 - - i sydet. 12 - -

2/7-59 kor. ventiler, dusj- og kjøkkenmur i hybel, flyttet dører i soverr. og kjøkken i sydetl. - kor. utv. trapperomsvegg

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
10 JUL 1959

25

LZ1 C-04

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.

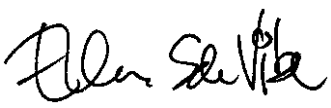
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler, 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.

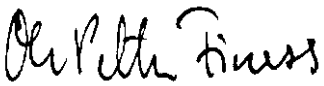
Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

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.

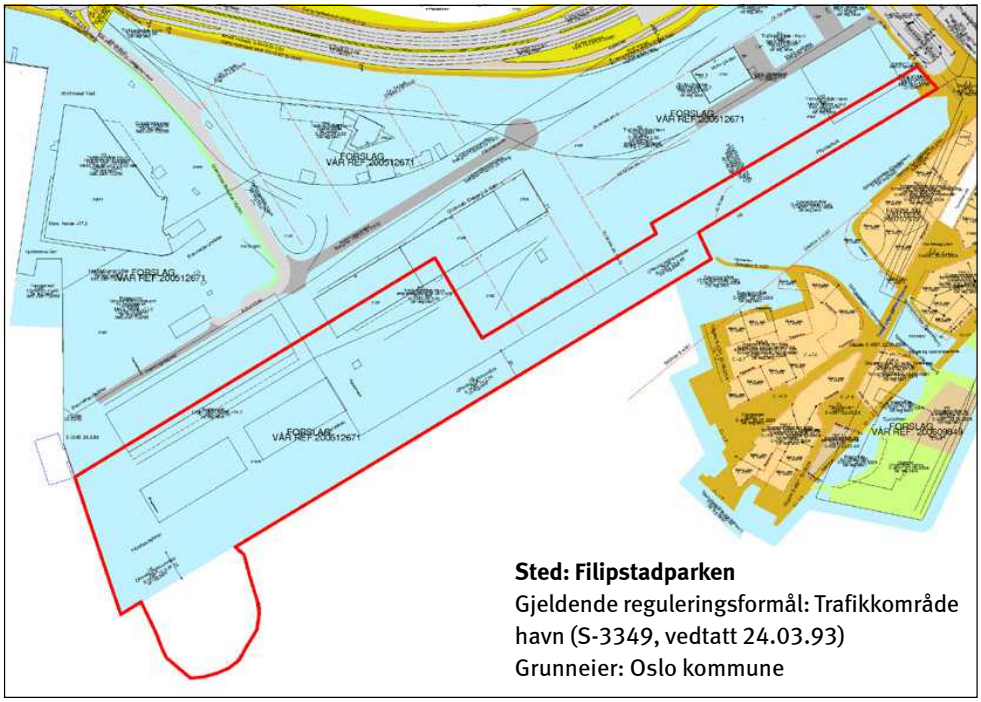
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke 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

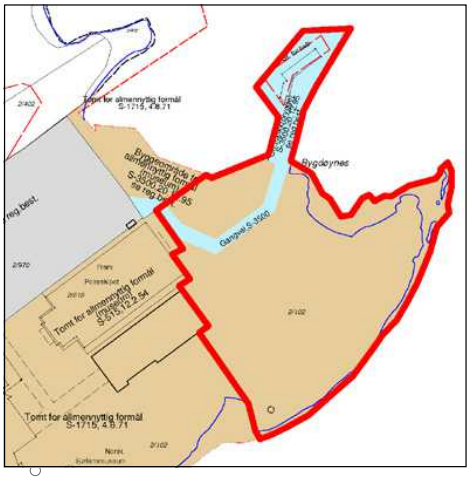
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet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

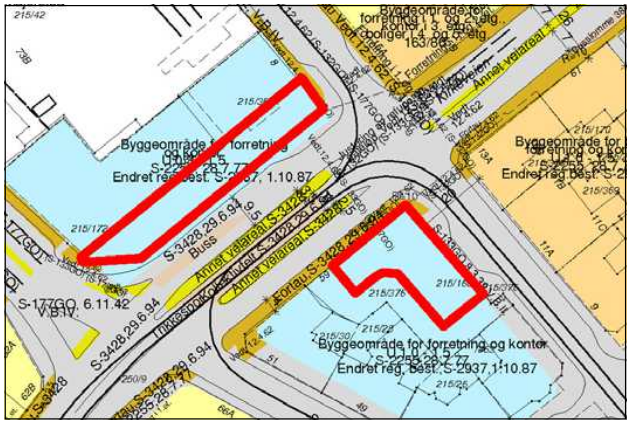


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



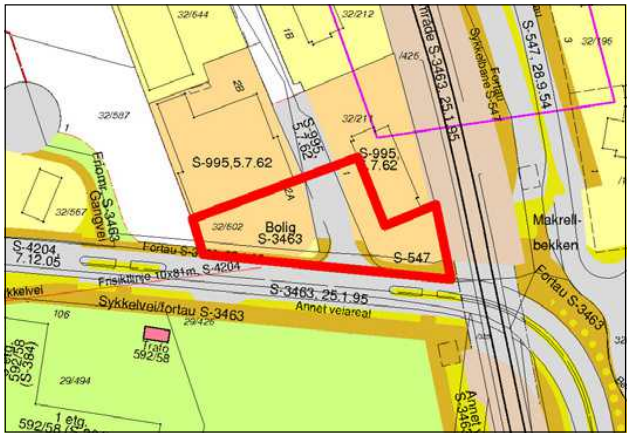
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

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



Bydel Vestre Aker

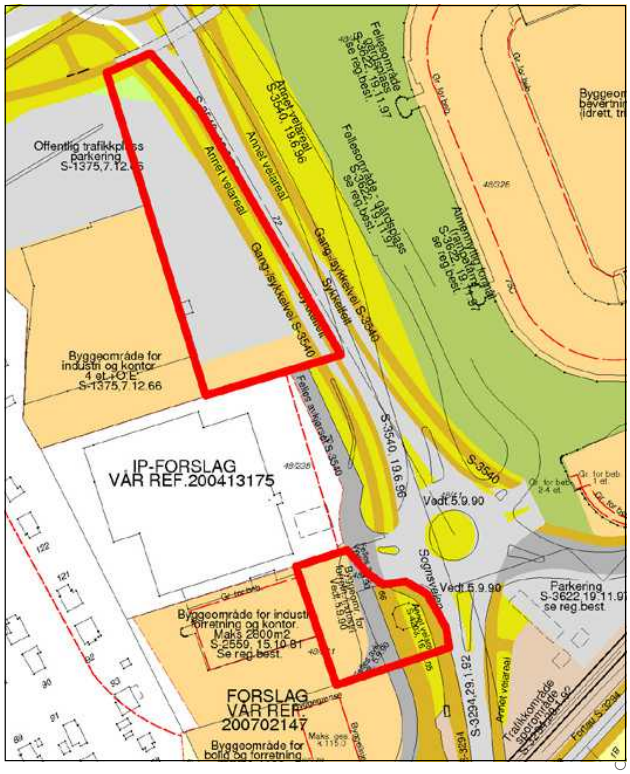
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

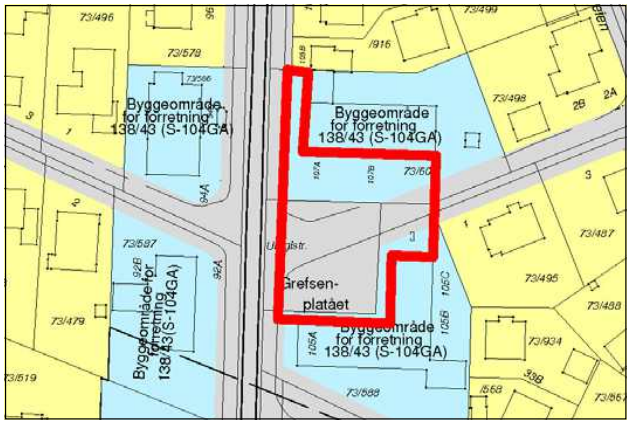


Bydel Nordre Aker

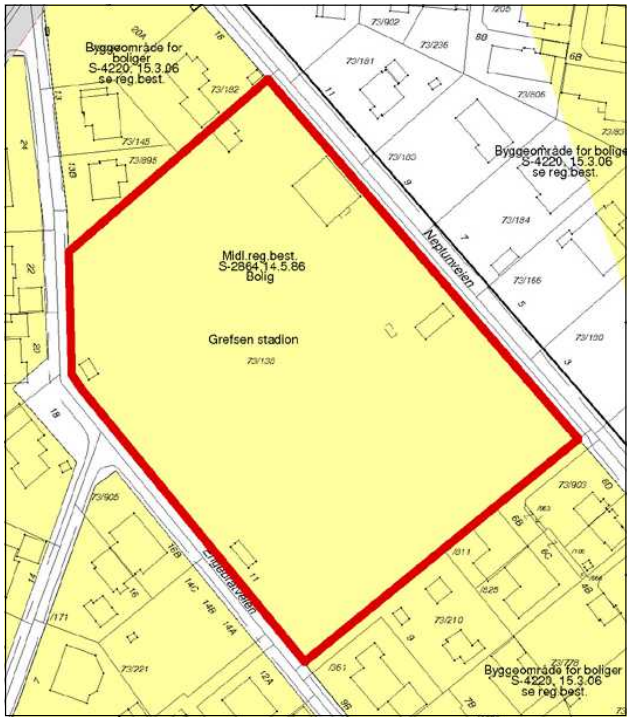
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

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



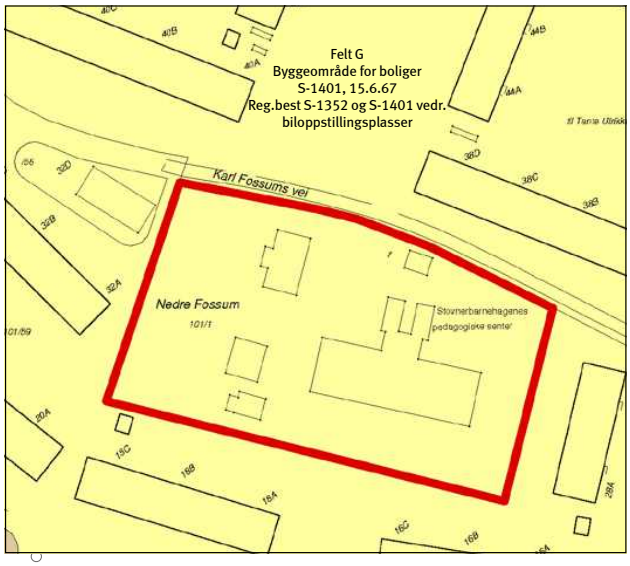


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



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

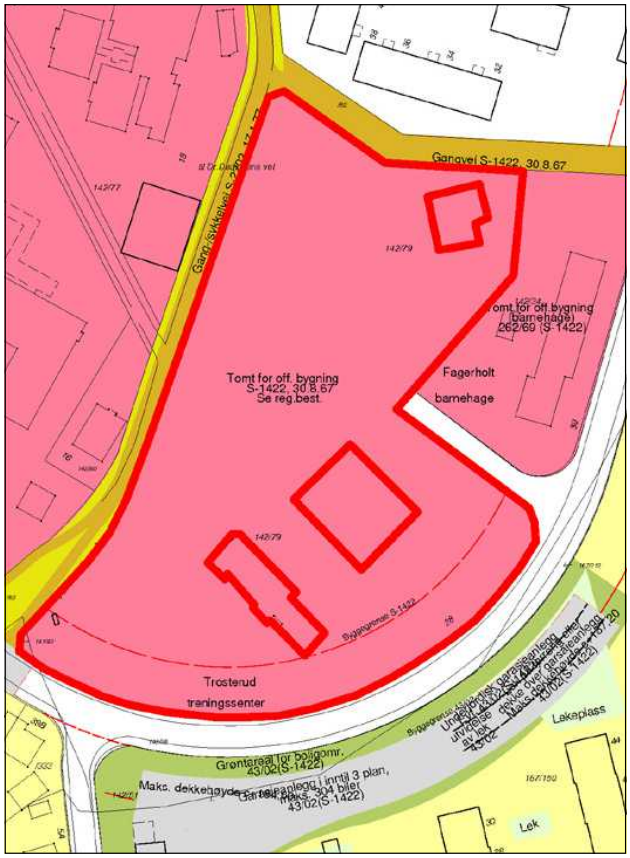
Bydel Stovner



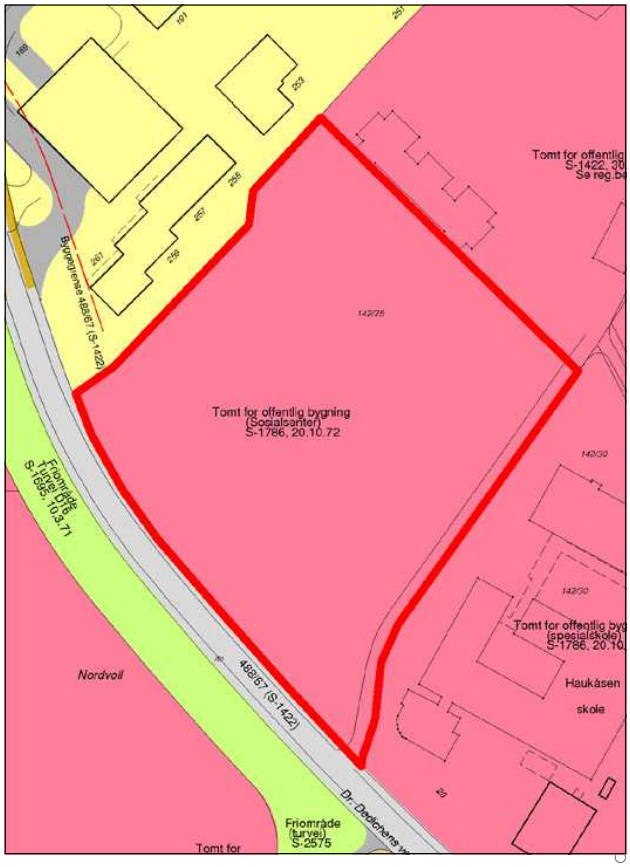
Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

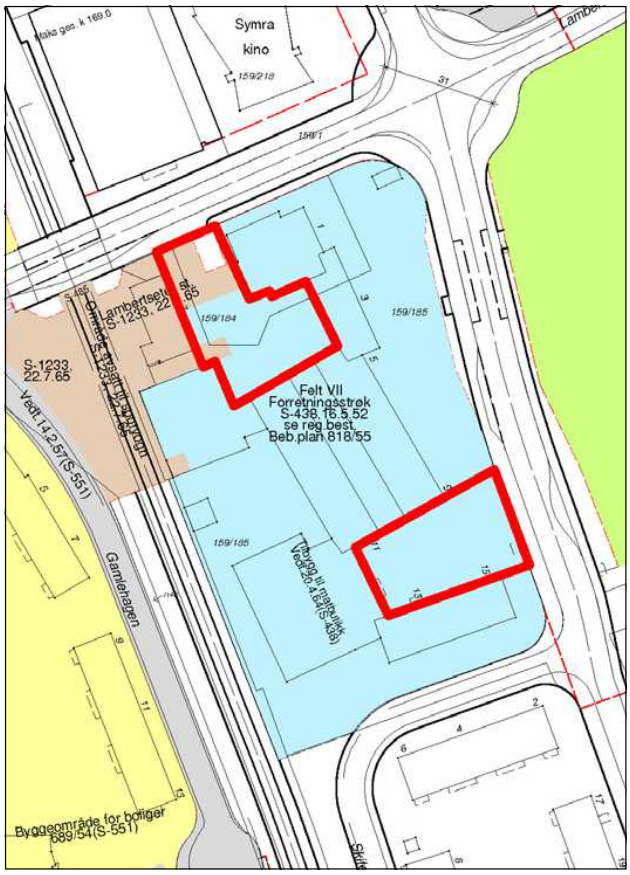
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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

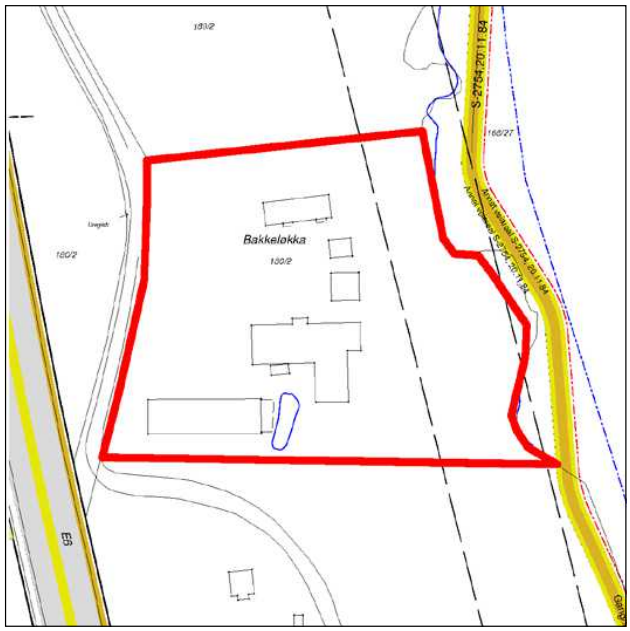


Bydel Nordstrand



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.

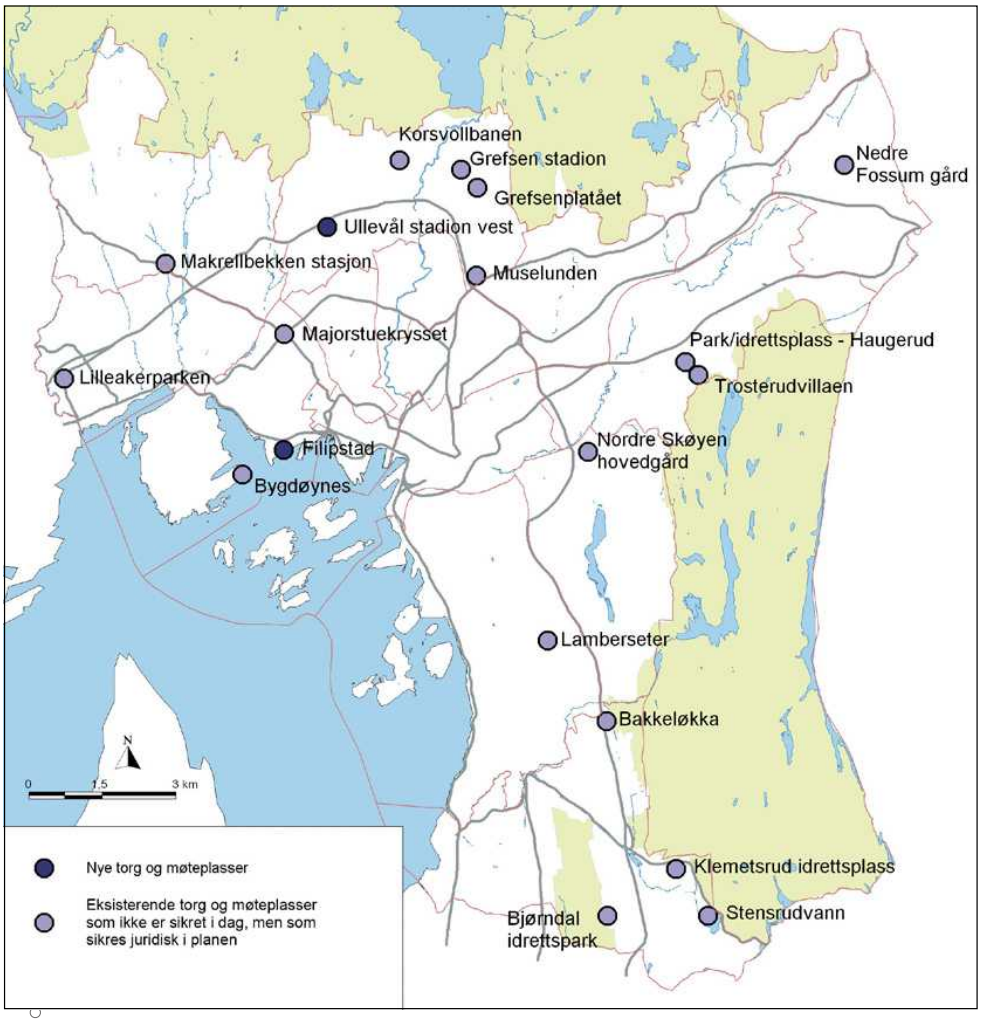
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

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.



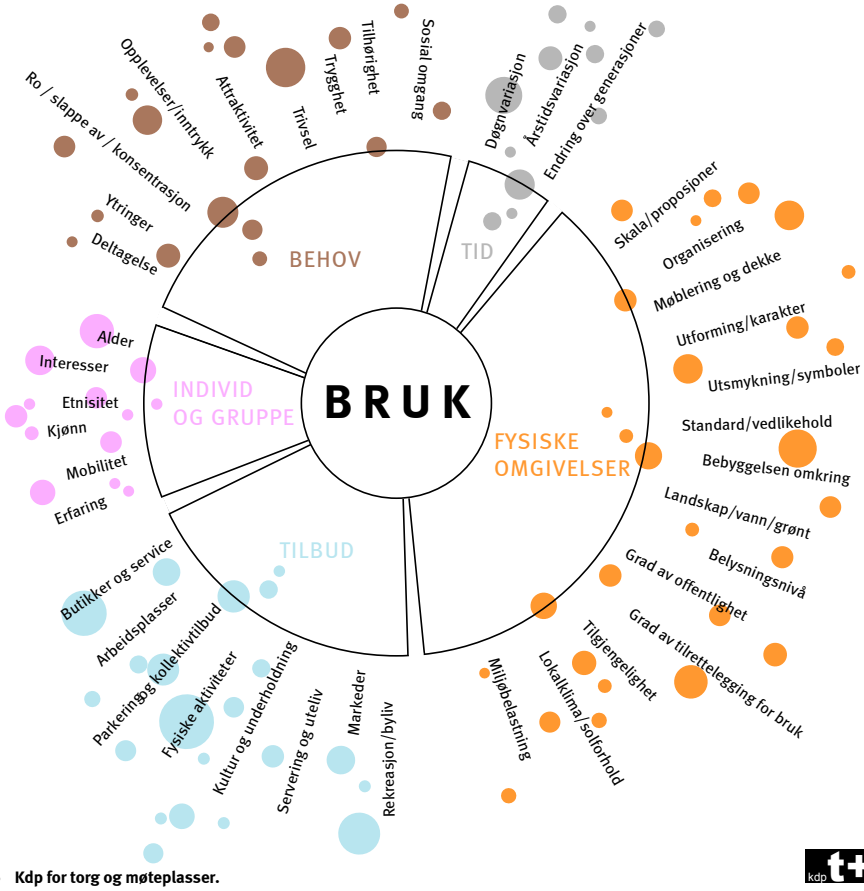
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan 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

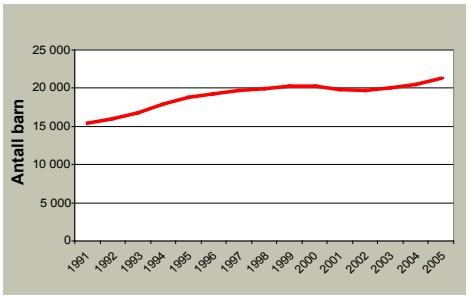
BY- OG BYLIV I ENDRING

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).

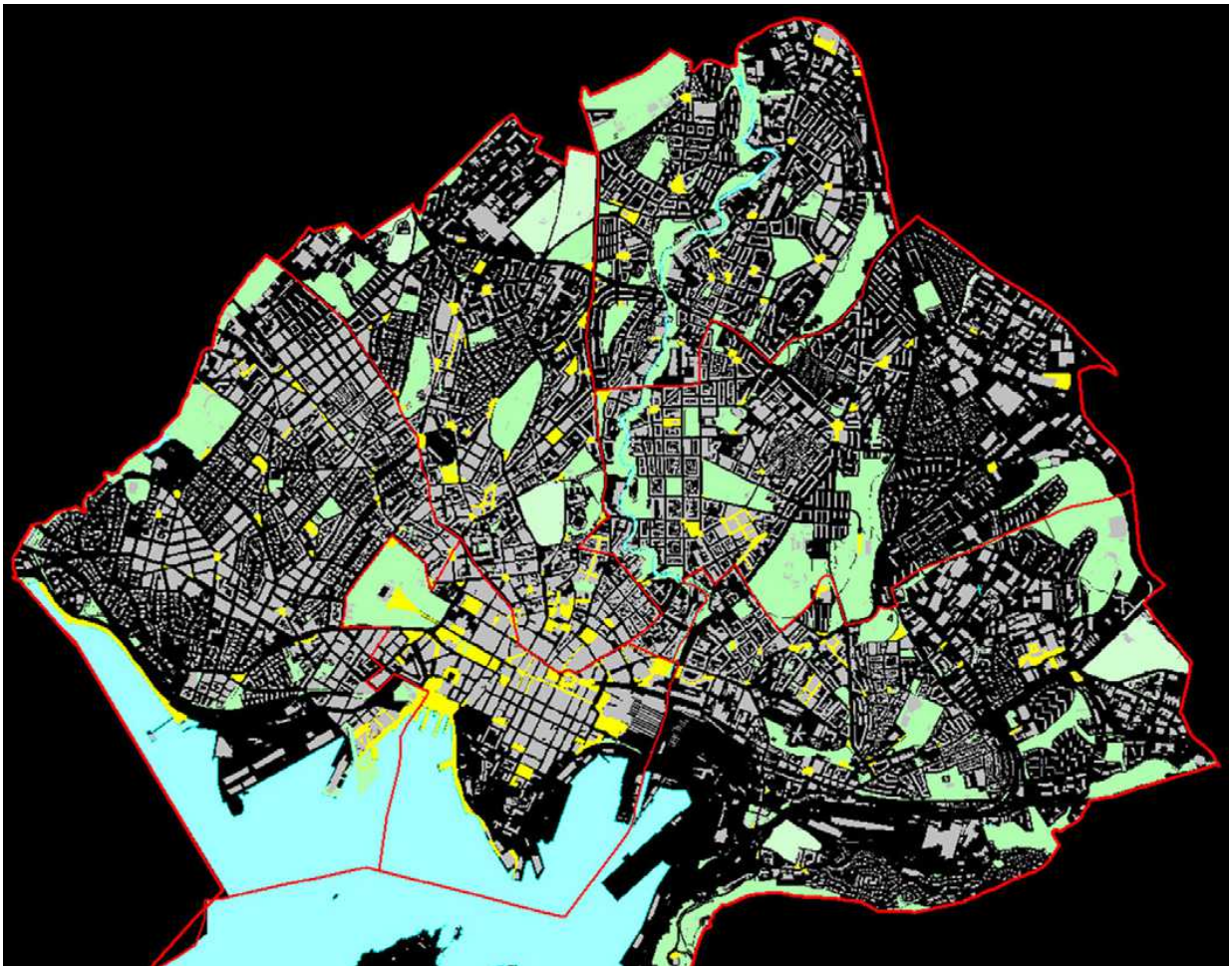
6.3 Fysiske utfordringer

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

KDP-18

Kommunedelplan for Alna miljøpark.

Vedtaksdato: 15.05.2013

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200505546

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

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

OSLO KOMMUNE

KOMMUNEDELPLAN FOR ALNA MILJØPARK. MÅL, BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

MÅL

Hovedmål

Kommunedelplan for Alna miljøpark skal tilrettelegge for gjenåpning og miljøoppgradering av Alna og viktige sidevassdrag fra Alnsjøen til fjorden innen 2020. Den skal gi grunnlag for en variert utvikling av vassdraget med sidearealer for å øke attraktiviteten og gi en styrket identitet til hele Groruddalen. Planen skal utarbeides etter mønster fra kommunedelplan for Akerselva miljøpark.

Delmål

1 Alna miljøpark skal bidra til å styrke byens blågrønne struktur og gi befolkningen gode muligheter for rekreasjon.
Planen skal danne grunnlag for:
a) gjenåpning av Alna og viktige partier av sidevassdrag/bekker
b) bevaring og videreutvikling av det sammenhengende vassdraget og tilstøtende areal- og bygningskvaliteter
c) styrking og videreutvikling av den blågrønne strukturen som premiss for byutviklingen i tilgrensede områder/arealer
d) bevaring og bruk av det eldre bosettingsrelaterte kulturlandskapet og kulturminner av ulik tidsalder
e) utvikling av et sammenhengende turveinett langs Alna med sidebekker
f) bedret tilgjengelighet til Alnas rekreasjonsområder fra byområdene rundt

2 Alna miljøpark skal sikre biologisk mangfold og god vannkvalitet.
Planen skal danne grunnlag for:
a) sikring av viktige leveområder for planter og dyr
b) at viktige naturområder ikke nedbygges
c) at kravene i vannforvaltningsforskriften oppfylles så langt som mulig
d) skjøtsel og bærekraftig bruk av lokal, kulturbetinget vegetasjon og kulturlandskap

3 Alna miljøpark skal legge til rette for urban utvikling som bygger på de mulighetene som aktiv bruk av vann gir.
Planen skal danne grunnlag for:
a) bruk av Alna som drivkraft i en framtidsrettet byutvikling
b) sikring og viderebygging på kulturminner og lokale verdifulle særtrekk
c) utforming av nye vannløp, sedimentasjonsdammer og vannspeil
d) utvikling av harmoniske byrom med rike opplevelses- og trivselselementer

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

A. INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1 Avgrensing
Planområdet omfatter de områder som vist på plankart datert 18.06.2009, sist revidert 28.02.2013.

§ 2 Oversikt over formål, områder med særlige bestemmelser og områder unntatt fra rettsvirkning
Byggeområder (§ 20-4, 1. ledd nr. 1)
- Friområde: park
- Friområde: naturområde
- Friområde: idrettspark
- Bolig
- Næringsområder
- Blandet formål (gjeldende regulering opprettholdes)
- Offentlig/allmennyttig formål

Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag (§ 20-4, 1. ledd nr. 5)
- Elv/bekk
- Dam

Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (§ 20-4, 1. ledd nr. 6)
- Vei/jernbane/T-bane
- Hovedsykkelvei
- Hovedturvei
- Viktige tverrforbindelser
- Annen turvei
- Krysningspunkt mellom elv/bekk og infrastruktur

Områder med særlige bestemmelser
- Område med krav til ny reguleringsplan (§ 20-4, 2. ledd punkt a))
- Område med restriksjoner for lokalisering av bebyggelse (§ 20-4, 2. ledd punkt b))
- Siktlinjer (§ 20-4, 2. ledd punkt b))

Unntak fra rettsvirkning (§ 20-4, 2. ledd punkt h))
- Bolig/næring/offentlig/almennyttig formål
- Område unntatt fra juridisk bindende virkning
- Elv/bekk – prinsipptrasé unntatt juridisk binding
- Bevaringsverdig bygning/anlegg

§ 3 Planens rettsvirkning
Plankartet og tilhørende bestemmelser er juridisk bindende for planområdet, dersom ikke annet er angitt. Eksisterende planer opprettholdes i den grad de ikke er i strid med denne planen. Gjeldende planer i områder med forslag til ny arealbruk er vist i vedlegg 3.

§ 4 Hensikten med planen
Kommunedelplanen skal sikre og tilrettelegge Alna og Tokerudbekken som en viktig blågrønn struktur fra Lillomarka/Gjelleråsen til fjorden. Den skal legge til rette for bymessig utvikling som ivaretar de muligheter som aktiv bruk av vann gir. Den skal også sikre gjenåpning, miljøoppgradering, grønnstruktur, biologisk mangfold og kulturminnevern langs Alna og Tokerudbekken med viktige sidebekker på hele strekningen. Tilgjengelighet til miljøparken skal sikres for alle brukergrupper innenfor planens hovedmålsetning. Planen skal legge til rette for at vannforvaltningsforskriften oppfylles.

§ 5 Definisjoner
Med ”tiltak” i disse bestemmelser og retningslinjer menes tiltak etter plan- og bygningsloven.

B. FELLESBESTEMMELSER

§ 6 Byggeområder

I byggeområder angitt A – F og byggeområder – friområder skal det ikke iverksettes tiltak uten at dette skjer på grunnlag av ny reguleringsplan. Ombygginger og mindre til- og påbygg uten negative miljøvirkninger for Alna miljøpark kan av kommunen unntas fra plankravet. Åpne bekker skal opprettholdes. Ved gjennomføring av tiltak innenfor byggeområder angitt A – F og byggeområder - friområder skal det sikres at elv/bekk blir gjenåpnet i henhold til angitt prinsipptrasé. Ved tiltak i byggeområder – friområder skal det sikres at turvei eller annen offentlig tilgjengelig gangforbindelse blir etablert som vist i prinsipp på plankartet, med en bredde på minst 30 meter hvis ikke denne plan angir noe annet. Der det ikke er mulig å sikre grønne turdrag mellom friområder, skal viktige gangforbindelser utformes med høy materialkvalitet, bevisst bruk av vegetasjon og med utgangspunkt i lokale særtrekk. Tiltak i områdene der det er vist dammer på plankartet må sikre at disse blir anlagt i prinsipp som vist på plankartet. Dam tilrettelegges som sedimenteringsdam eller på annen måte med rensefunksjon for vannet og den skal ha en god biologisk funksjon. Større terrenginngrep, utendørs parkering eller lagring tillates ikke innenfor disse områdene. Utfylling i elv/bekk tillates ikke. Tiltak på eller ved bevaringsverdig bebyggelse vist på plankartet skal lokaliseres og utformes slik at den bevaringsverdige bebyggelsen bevares.

6.1 Byggeområder – boliger

Innenfor områdene markert som ”område med restriksjoner for lokalisering av bebyggelse” på plankartet tillates ikke tiltak lenger ut fra bygningskroppen enn 2 meter. Åpen bekk og kantvegetasjon skal opprettholdes.

6.2 Byggeområder - friområder

Innenfor disse områdene kan det ikke iverksettes tiltak, herunder terrenginngrep, som vanskeliggjør områdets bruk som friområde.

6.3 Byggeområder - friområder - park

I disse områdene prioriteres områdets bruk til friluftsaktiviteter uten særlig teknisk tilrettelegging. Mindre tiltak for å ivareta formålet kan tillates. Tiltak skal lokaliseres og utformes slik at verdifulle, karakteristiske landskapsformer og verdifull vegetasjon kan bevares.

6.4 Byggeområder – friområder - naturområde

I disse områdene skal områdets natur- og kulturlandskapsverdier prioriteres. Innenfor disse områdene kan det ikke gjennomføres tiltak, inklusive terrenginngrep, i strid med disse verdier. Enkel turvei, tilrettelegging for oppholdsarealer og gangforbindelse over elv/ bekk som tar hensyn til natur- og kulturminneverdiene kan tillates.

6.5 Byggeområder – friområder - idrettspark

I disse områdene skal områdets bruk til idrettsformål prioriteres. Tiltak som innbefatter slike formål kan gjennomføres i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Arealene skal være allment tilgjengelige.

§ 7 Gjenåpning av vassdrag

Der vassdragets omgivelser har en bymessig karakter og hvor tilgangen til ubebygde arealer er begrenset, skal tiltak gis en bymessig utforming med høy materialstandard for tiltaket og det gjenåpnede vassdraget.

§ 8 Landskap

Siktlinjer og utsiktspunkter som vist på plankartet skal opprettholdes for alle tiltak innenfor planområdet. Siktlinjene skal sikre utsyn og visuelle sammenhenger til/fra hovedelementer i bylandskapet.

§ 9 Lokalklima og luftkvalitet

Bebyggelse skal orienteres og utformes slik at områdets egenventilering opprettholdes.

§ 10 Trær og vegetasjon

Ved søknad om tiltak i områder med store trær og annen verdifull vegetasjon skal tiltaket lokaliseres og utformes slik at denne vegetasjonen kan bevares og gis gode vekstforhold. Vegetasjon som i kommunens naturdatabase er registrert som ”nasjonalt viktig”, ”regionalt viktig” og ”lokalt viktig naturtype” på kommunedelplanens vedtakstidspunkt, regnes alltid som verdifull vegetasjon. For store trær må det avsettes tilstrekkelig plass for utviklingsmuligheter til rotsystem og krone (rotsonen tilsvarer minst treets kronediameter). Som en del av utomhusplan for tiltak skal det utarbeides en marksikringsplan som viser tiltak for sikring av verdifull vegetasjon i bygge- og anleggsperioden.

§ 11 Kantvegetasjon

Areal for kantvegetasjon langs åpne strekninger av vassdrag skal sikres og kantvegetasjon skal opparbeides samtidig med tiltak etter plan- og bygningsloven.

§ 12 Kulturminner
Tiltak, herunder tilrettelegging av ferdsel og opphold, på eller ved bevaringsverdig bebyggelse vist på plankartet, skal lokaliseres og utformes slik at bevaringshensynet ivaretas. Tiltak skal forelegges Byantikvaren for uttalelse.

§ 13 Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av alle tiltak.

§ 14 Kryssing av vei, bane og annen infrastruktur
Ved tiltak som omfatter veier, baner, kabeltraseer og rørsystemer som krysser eller berører vassdrag, friområder og kulturminner skal tiltaket lokaliseres og utformes slik at den økologiske balansen i vassdraget opprettholdes/ reetableres, og de kulturhistoriske verdier opprettholdes og videreutvikles. Fremkommeligheten for turgåere langs vassdraget må sikres. Krysningspunkter for turvei skal gis en tydelig og trafikksikker utforming.

§ 15 Universell utforming
Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved tiltak innenfor planens hovedformål. Der hvor prinsippene kommer i konflikt med viktige landskaps-, kulturminne- og naturinteresser skal hensyn til dette balanseres mot hensyn til ferdsel og tilgjengelighet.

C. BESTEMMELSER FOR DELOMRÅDER

§ 16 Delområde 2 Grorudparken
I område B (”Shoddyfabrikken”) kan bebyggelsen brukes som kulturanlegg *eller til næringsformål.*

§ 17 Delområde 4 Tokerudbekken
I delområdet kan tillates anlegg for nødvendig etterdrift av Rommenfyllinga knyttet til gassoppsamling, sigevannsoppsamling, eventuell rensing med videre. Område F kan brukes til idrettsanlegg, fortrinnsvis knyttet til øvrige idrettsanlegg på Rommensletta. Tiltak skal tilrettelegge for at det opparbeides torg/ møteplass med god og trafikksikker gangforbindelse til Rommen T-banestasjon og til idrettsanleggene på Rommensletta, i tråd med kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vestlibanen idrettsanlegg ved Rommen skole forutsettes opprettholdt med areal som i eksisterende situasjon. Endelig plassering avklares i reguleringsplan sammen med vedtatt med blant annet trasé for gjenåpnet Tokerudbekk.

I Friområde – idrettspark, mellom Østre Aker vei og jernbanen, tillates etablert idrettsanlegg/hall for skating.

§ 18 Delområde 5 Nylandsparken
Tiltak, inklusive tiltak for tilrettelegging av ferdsel og opphold, på eller ved eksisterende jernbanebro (”AGA-broen”) over Alna tilknyttet gnr. 114 bnr. 102, skal utformes slik at bevaringshensynet ivaretas og broen kan brukes som gangforbindelse knyttet til Alna miljøpark. Tiltak skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

Alna idrettssenter forutsettes opprettholdt i samsvar med vedtatt reguleringsplan (S-4182, vedtatt 16.11.2005) og godkjent skjøtselsplan.

§ 19 Delområde 10 Kværner - Lodalen
Ved utbygging av eiendommen Enebakkveien 69 skal Alna med Kværnerfossen gjenåpnes, og det skal legges til rette for et grøntdrag med turveiforbindelse langs elven. Eksisterende vannløp til fjorden (rør og tunnel) legges til rette som overløp.

ROS-analyse og forslag til avbøtende tiltak knyttet til gjenåpning av Alna langs Dyvekes vei og fra Dyvekes bro til vannspeilet i Middelalderparken skal forelegges Jernbaneverket til uttalelse.

Retningslinjer

D. FELLES RETNINGSLINJER

R 1 Byggeområder
Landskapshensyn bør inngå som tema i tidlig fase i plan- og byggesaksprosesser. Ved større tiltak må dette temaet alltid vurderes. Behovet for utarbeiding av egen landskapsanalyse må vurderes. Det bør redegjøres for avbøtende tiltak. I reguleringsplan innenfor byggeområder betegnet A-F må konsekvenser for miljø, natur, rekreasjon, kulturminner/ kulturlandskap og vannkvalitet dokumenteres. Lysreklame eller flombelysning må ikke innrettes slik at de fremstår som visuelt forstyrrende sett fra miljøparkens friområder og turveier.
Terrenginngrep med sikte på fjerning av forurensede masser kan tillates. Det bør redegjøres for alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om tiltak. System for håndtering av overvann bør utnyttes som opplevelses- og estetisk element i grønnstrukturen. System for lokal overvannshåndtering må dimensjoneres slik at det tas høyde for fremtidige klimaendringer og forventede endringer i nedbørsmønster. Etablering av grønne tak bør vurderes som del av den lokale overvannshåndteringen.

R 2 Byggeområder - friområder
Terrenginngrep med sikte på fjerning av forurensede masser kan tillates.
Gjenåpning av elv/ bekk skal ha en utforming slik at minst ”moderat økologisk tilstand” i henhold til vannforvaltningsforskriften oppnås. Ved beplanting og massetilførsel i friområder bør det benyttes stedegne plantearter og rene masser uten fremmede arter. For å ivareta områdenes natur-, kulturminne- og rekreasjonsverdier bør det utarbeides skjøtselsplan for hvert område. Den enkelte skjøtselsplan bør inneholde mulighet for lokal involvering der det er hensiktsmessig. Dette kan brukes som middel til å skape lokalt ansvar og tilknytning for det enkelte delområde. Belysning bør plasseres og utformes med hensyn til områdenes miljø-, natur- og kulturminneverdi.

R 3 Byggeområder - friområder - park
Tiltak og forvaltning av vegetasjon bør skje i samsvar med skjøtselsplan for hvert område.

R 4 Byggeområder - friområder - naturområde
Stedegen og kulturbetinget vegetasjon søkes bevart og fremmede problematiske arter bør søkes fjernet. Åpning og biotopmessig restaurering av lukket bekk samt restaurering og skjøtsel (jordbruk, beite) av kulturbetinget vegetasjon kan tillates. Tiltak og forvaltning av vegetasjon bør skje i samsvar med skjøtselsplan for hvert område.

R 5 Gjenåpning av vassdrag - dam
Ved gjenåpning og restaurering av vassdrag bør det gjennomføres en naturfaglig vurdering av området som sammen med estetiske og byplanfaglige hensyn legges til grunn for beplantning og andre tiltak. Utforming av gjenåpnet vassdrag i tråd med naturfaglige prinsipper innebærer krav til utforming av elveprofil, bunnsubstrat og sidekanter som levested for dyr og planter. Gjenåpnede vassdrag bør tilrettelegges som opplevelseselement med høy estetisk kvalitet for å styrke den blågrønne strukturen og i størst mulig grad gjøres tilgjengelig for allmennheten. Der forholdene ligger til rette for det bør elv/ bekk i størst mulig grad gjenåpnes i sine historiske bekkeløp. Dammer må utformes slik at de kan være et attraktivt element i by- og lokalmiljøet. Konsekvenser for miljø, natur, rekreasjon, kulturminner/ kulturlandskap skal alltid dokumenteres i forbindelse med løsning for fremføring av gjenåpnet elv/ bekk.

R 6 Trær og kantvegetasjon
Etablert kantvegetasjon som har dokumentert ugunstig virkning for naturlig utlufting kan skjøttes på en måte som ivaretar hensyn både til utlufting og naturverdiene. Før gjennomføring skal skjøtselstiltak veies mot naturverdiene som ligger i å beholde etablert kantvegetasjon. Tiltak og forvaltning av kulturbetinget vegetasjon knyttet til kulturminner bør skje i samsvar med skjøtselsplan. Døde trær søkes bevart der de står eller ligger, dersom dette ikke strider mot hensyn til sikkerhet for opphold og ferdsel, kulturlandskap og kulturminner.

R 7 Kulturminner

Det er forbudt å skade eller utilbørlig skjemme med videre kjente automatisk fredete kulturminner, jamfør kulturminnelovens § 3. Byantikvaren har ansvar for å påse at det utføres nødvendige tiltak for pleie og anskueliggjøring av disse. Tiltakene bør innarbeides i skjøtselsplanen for området. Hensynet til automatisk fredete kulturminner er for øvrig ikke avklart i planen. For alle offentlige og større private tiltak kreves arkeologisk registrering jf. kulturminneloven § 9, med unntak av tiltak som er hjemlet i reguleringsplan vedtatt etter 15.02.1979. Tiltakshaver må ta kontakt med Byantikvaren i god tid før planlagt realisering av tiltak.

R 8 Stille områder
Samtlige "Byggeområder – friområder - naturområde" i planområdet, med unntak av område øverst langs Tokerudbekken og område øst for Smalvollveien, inngår i stille område "Alnaelvkorridoren" i Handlingsplan mot støy i Oslo 2008 – 2013. Stille områder bør forvaltes i tråd med statlig retningslinje for håndtering av støy i arealplanleggingen (rundskriv T-1442) eller senere retningslinjer som erstatter denne. Tiltak i planområdet som betyr økt støy innenfor stille område bør ikke tillates. Ved tiltak som etter kommunens vurdering kan bety økt støynivå for stille område bør støyforholdene dokumenteres. Det bør også redegjøres for hvordan støyforholdene kan forbedres gjennom avbøtende tiltak.

R 9 Viktige gangforbindelser utenom friområder
Eksisterende grønne kvaliteter langs gangforbindelsen bør bevares. I planforslag for områder med større eksisterende trær langs gangforbindelsen bør det vurderes å sikre trærne særskilt (avmerket på plankartet) i forslag til detaljregulering eller ved at de angis på eget marksikringskart. Utover de overnevnte forhold skal det legges til rette for sammenkobling med andre nærliggende turdrag og stier utenfor kommunedelplanen der det regnes som hensiktsmessig. Denne intensjonen må gjelde for hele elvedraget. Det er viktig at koblingen mellom byggeområde, friområde, park og naturområde i Alna Miljøpark sees i forhold til byens øvrige turveisystem og marka. Det skal tilrettelegges for en blågrønn korridor fra Østensjøvannet.

E. RETNINGSLINJER FOR DELOMRÅDER

R 10 Delområde 2 Grorudparken
Groruddammen bør ha badevannskvalitet og tilrettelegges for bading. Etablering av nærmiljøanlegg for idrett slik som fotballøkke, ballbinge eller lignende kan vurderes for å bringe aktivitet inn i området.

R 11 Delområde 4 Tokerudbekken
Gjenåpning av Tokerudbekken må skje på grunnlag av dokumentert løsning, etter uttalelse fra fagmyndighet, knyttet til fare for setninger i grunnen og lekkasje til deponi. Dam som etableres ved Rommen skole bør ha badevannskvalitet og tilrettelegges for bading. Ved regulering av område F må det legges fram dokumentasjon på tekniske løsninger med hensyn til jordforurensning knyttet til tiltak på Rommenfyllinga. Godkjenning av dokumentasjon og løsninger skal skje etter at fagmyndighet har uttalt seg.

R 12 Delområde 5 Nylandsparken
Det bør etableres et grøntdrag langs Nedre Kalbakkvei, fortrinnsvis minst 30 meter bredt, med gjenåpnet Veitvetbekk. Planlagt gang-/sykkelvei kan fungere som ledd i turveisystemet. Etablering av nærmiljøanlegg for idrett slik som fotballøkke, ballbinge eller lignende kan vurderes for å bringe aktivitet inn i området. Grøntdraget langs Nedre Kalbakkvei bør bygge opp om Nedre Kalbakkvei - Tvetenveien som en grønn, strukturerende tverrforbindelse mellom Lillomarka og Østmarka. Tverrforbindelsens rolle for kjøretrafikk, sykkeltrafikk og gangtrafikk må ivaretas i samsvar med vedtatte planer.

R 13 Delområde 6 Alfaset - Alnabru
Disse retningslinjene gjelder ikke innenfor planområdet for reguleringsplan for del av terminalområde på Alnabru, vedtatt den 17.02.2010 (S-4500).

R 14 Delområde 8 Bryn
Rammeplan for Bryn skal være veiledende for utviklingen i område betegnet D på plankartet. I dette området skal bebyggelsen orienteres i elveløpets lengderetning, for å sikre utlufting. Utbygging bør skje på grunnlag av detaljert klimavurdering. I dette området bør Oslo kommunes høyeste ambisjoner om fortetting og urbane grønne kvaliteter være en rettesnor. Det må velges strategier som ikke gjør Brynområdet til en fremtidig barriere i Alna Miljøpark. I henhold til paragraf 13 Overvannshåndtering kan dette være et område for utvikling

av grønne tak i forbindelse med nybygging. Trær og kantvegetasjon blir ekstra viktig for å beholde en form for grøntpreg langs denne delen av Alnaelva.

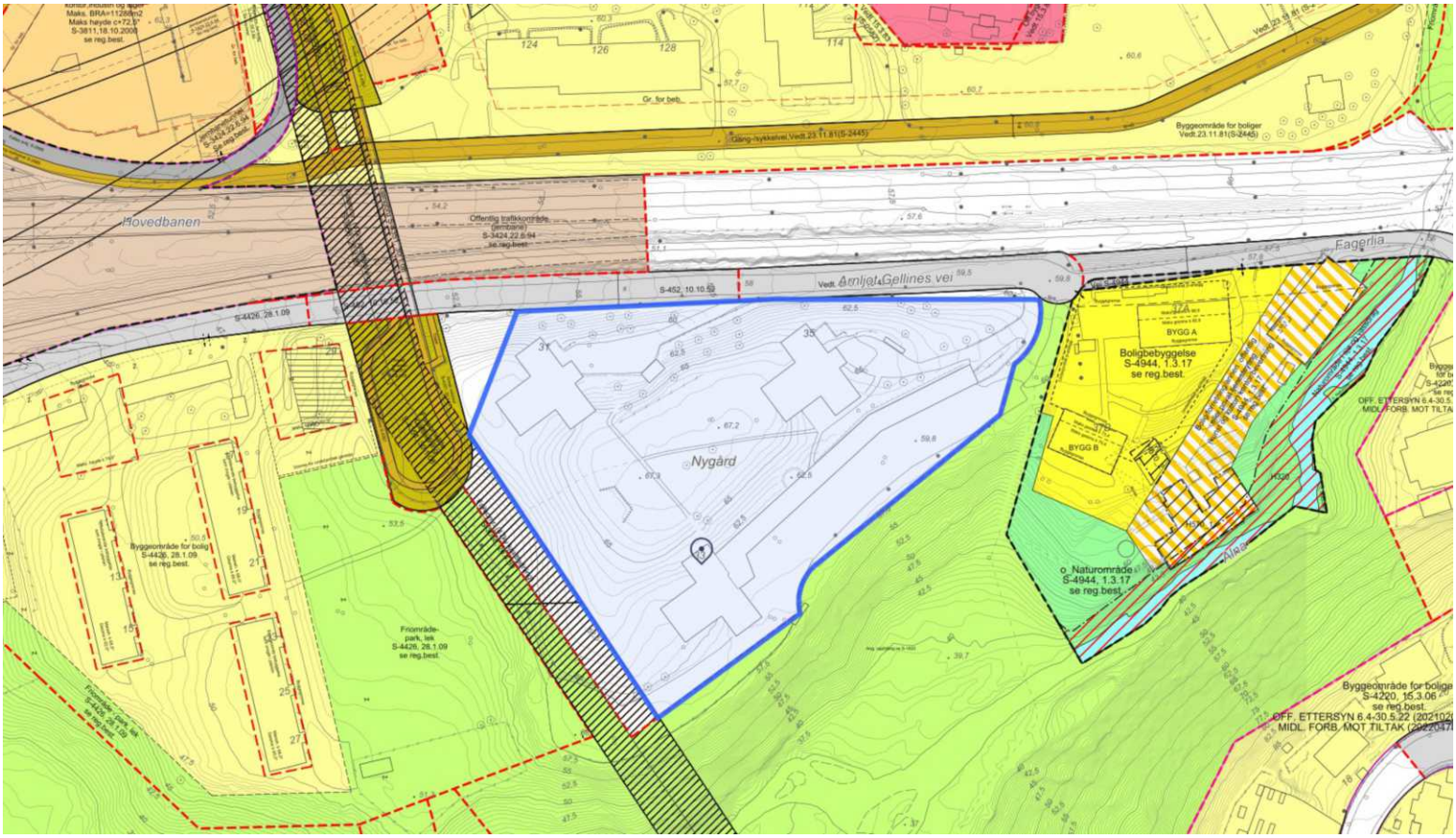
R 15 Delområde 9 Etterstad - Svartdalen
I område betegnet E på plankartet skal bevaringsverdig industribygning og verdifull vegetasjon søkes bevart. I området øst for Enebakkveien kan det vurderes etablering av nærmiljøanlegg for idrett slik som fotballøkke, ballbinge eller lignende for å bringe aktivitet inn i området.

R 16 Delområde 10 Kværner - Lodalen
I Kværnerområdet bør regulert vannspeil tilrettelegges slik at det blir en del av Alnas gjenåpnede løp gjennom området. Som grunnlag for endelig vedtak for gjenåpning av elvestrekning langs Dyvekes vei og videre til vannspeilet i Middelalderparken skal det foreligge dokumentasjon av tiltaket på prosjekteringsnivå. ROS-analyse som identifiserer mulige hendelser må foreligge og avbøtende tiltak må være fastlagt senest ved innlevering av rammesøknad for tiltaket.

Kommunedelplan med mål og bestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 06.03.2013 sak 62 og 15.05.2013 sak 154
Bestemmelsene og retningslinjene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 31.05.2013

Rune Raknes, bem.


Hovedbanen
Offentlig trafikkområde (jernbane)
S-3424.22.8.94
se reg.best.
Gang-/sykkelvei Vedt.23.11.81(S-2445)
Byggeområde for boliger
Vedt.23.11.81(S-2445)
Gr. for beb.
Vedt. Arnljot Gellines vei
S-452_10.10.59
Eagerlia
S-4426, 28.1.09
Nygård
Boligbebyggelse
S-4944, 1.3.17
se reg.best.
BYGG A
BYGG B
Naturområde
S-4944, 1.3.17
se reg.best.
Byggeområde for bolig
S-4426, 28.1.09
se reg.best.
Friområde-
park, lek
S-4426, 28.1.09
se reg.best.
Byggeområde for bolige
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (2021026
MIDL. FORB. MOT TILTAK (2021047

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:
Arnljot Gellines vei 33, 0657 Oslo
Gnr. 135, Bnr. 15, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306250156

Meglerforetak: Privatmegleren Komplett

Saksbehandler: Synne Vang

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 994 77 862

E-post: synne.vang@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.
