PRIVATMEGLEREN
GRÜNERLØKKA

GRØNVOLL ALLÉ 64

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

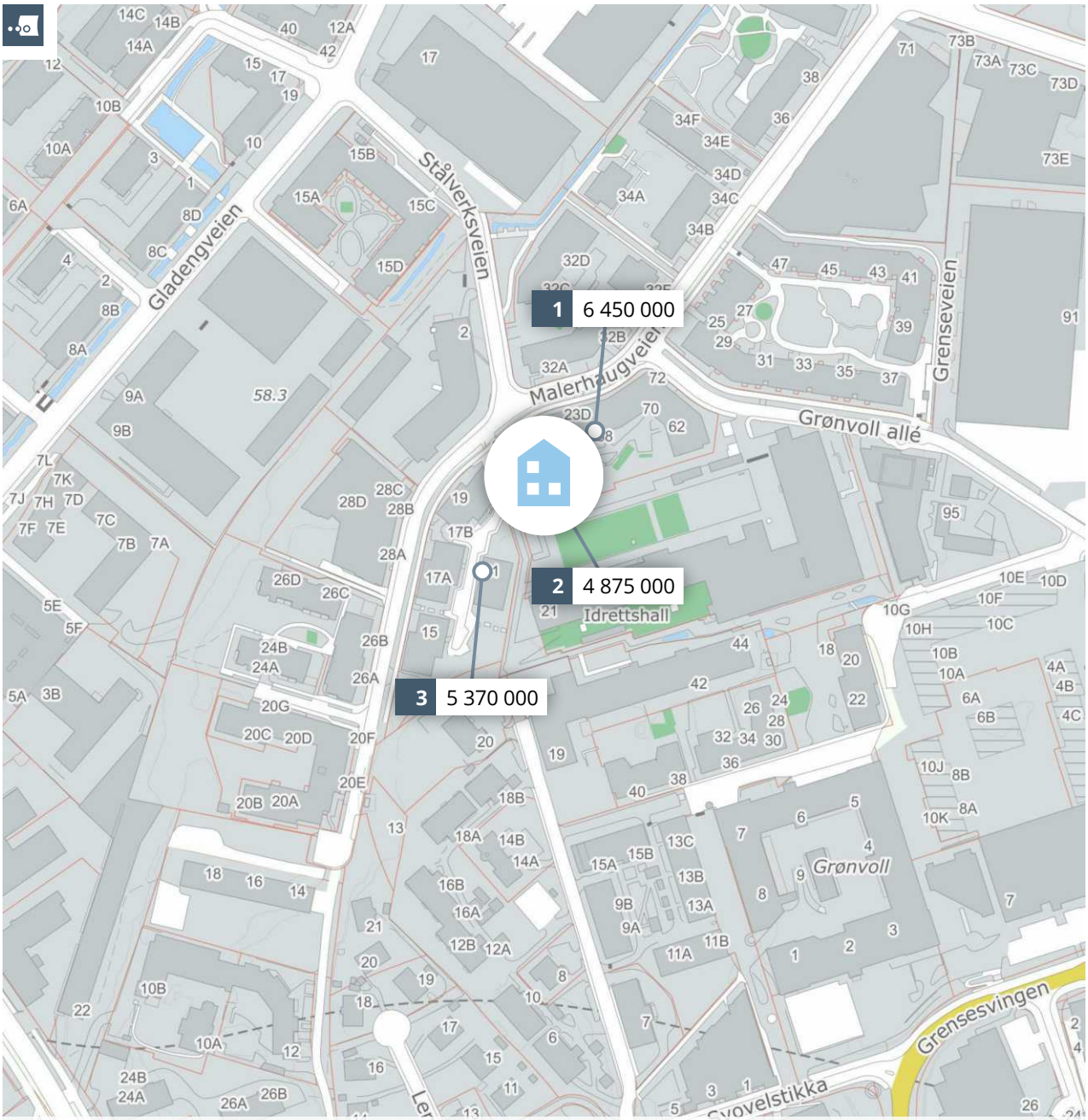
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GRØNVOLL ALLÉ 64

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 02.08.2025

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: Karoline Selvåg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Grønvoll allé 64, 0661 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2022

GNR 130 BNR 74 FNR 0 SNR 121 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Ensjø øst

Verdivurdert til

4 990 000

0	4 990 000	86 034
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	58 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2022

Fellesutgifter	1 807
Formue	0
Soverom	2
Etasje	4
Heis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Grønvoll allé 68 62 m²	2022	2. etg	2 sov	11.02.2025	6 200 000	**6 450 000**	0	6 450 000	**104 032**
2	Grønvoll allé 64 49 m²	2022	1. etg	1 sov	12.12.2024	4 900 000	**4 875 000**	0	4 875 000	**99 490**
3	Malerhaugveien 21 53 m²	2024	2. etg	1 sov	22.07.2024	2 320 000	**2 700 000**	2 670 000	5 370 000	**101 321**

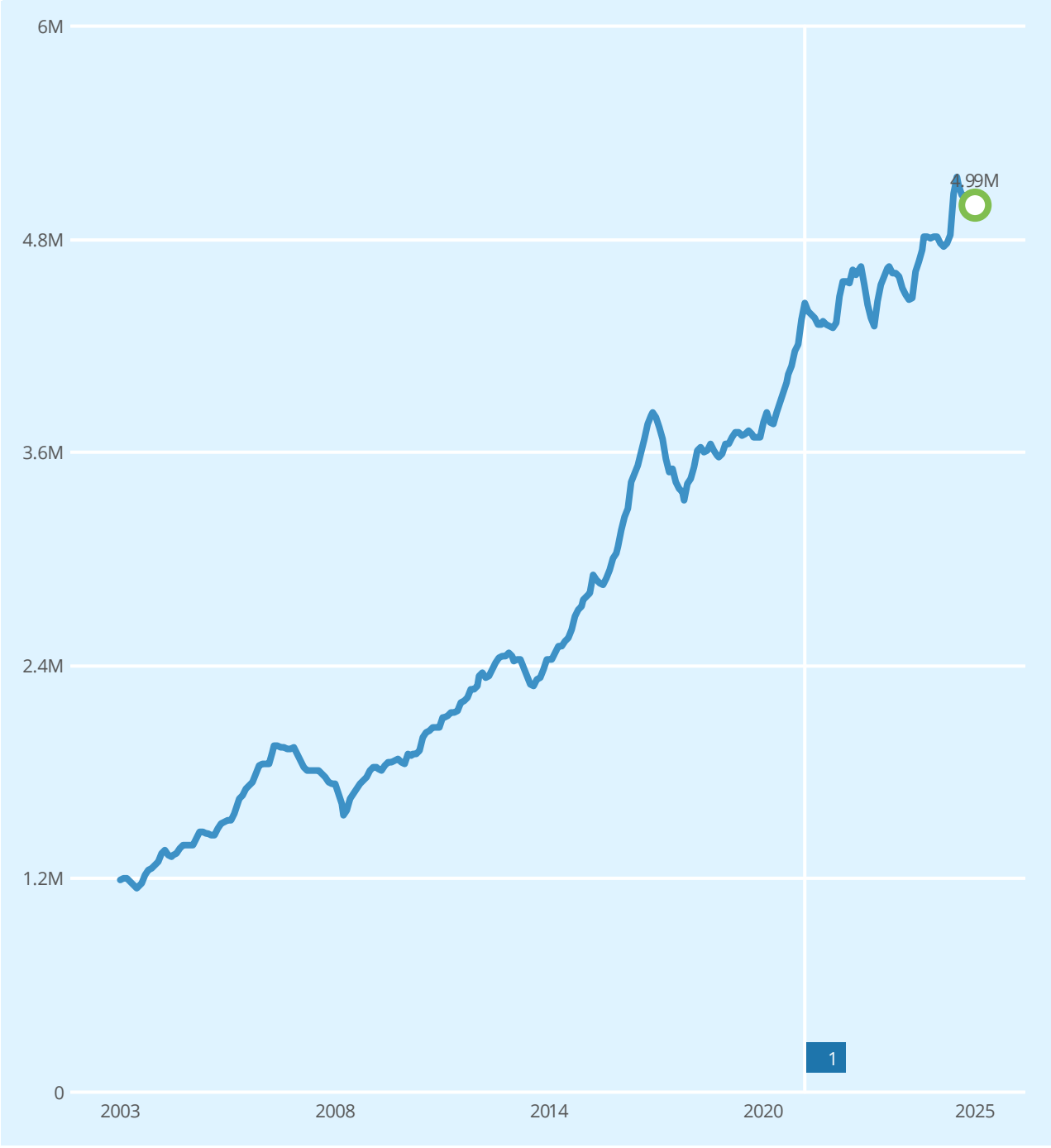
Strøken 3-roms sentralt på Løren.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
22.12.2022		22.12.2022	-	4 150 000	-	4 150 000

Leiligheter til salgs i Ensjø øst grunnkrets nå

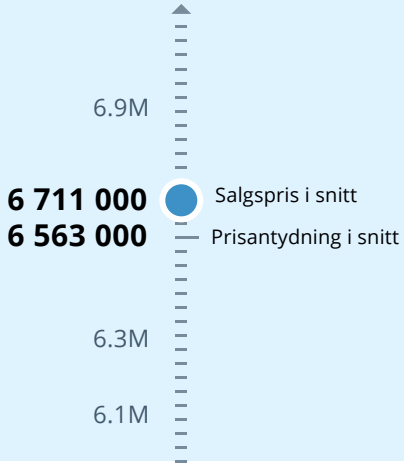
5
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
51
dager

Leiligheter solgt i Ensjø øst grunnkrets siste 3 mnd

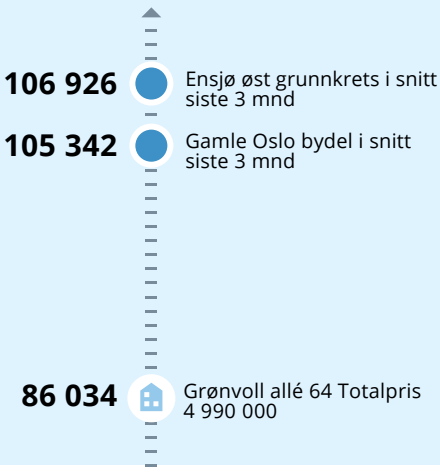
17
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
30
dager

for 2.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Grønvoll allé 64, 0661 OSLO

OSLO kommune

gnr. 130, bnr. 74, snr. 121

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 31.07.2025 **Rapportdato:** 02.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22359-1226 **Referansenummer:** AP1490

Foretak: MEGLERPARTNER AS **Takstingeniør:** Hans Christian Gjestvang **Vår ref:**

MeglerPartner
Vi forenkler boligsalget

B
ENERGIMERKE

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

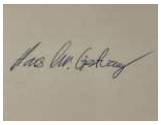
Meglerpartner AS

Vårt hovedområde er å tilby profesjonell boligtaksering og tilstandsrapporter. Med vårt erfarne team av takstmenn kan du være trygg på at du får nøyaktige og pålitelige vurderinger av dine eiendommer som kan brukes til: Salg, eiendomstransaksjon, samlivsbrudd, dødsbo eller for refinansiering.

En grundig og nøyaktig tilstandsrapport fra en erfaren takstmann kan gi potensielle kjøpere viktig informasjon om kvaliteten og tilstanden til eiendommen din. Dette gir trygghet og tillit til potensielle kjøpere, og kan bidra til å øke interessen og hastigheten på salget. Vårt erfarne og kunnskapsrike team står klare til å hjelpe deg.



Rapportansvarlig



Hans Christian Gjestvang
Uavhengig Takstingeniør
hc@meglerpartner.no
900 64 200

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Trevinduer med 3-lags energiglass. Vinduer har innvendig screens. Ytterdør til felles gang med brann- og lydmotstand og kikkehull.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av: Gulv: Parkett. Vegg: Malte glatte flater. Himling: Malte glatte flater. Standard fra 2022.
Det kan være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.
Etasjeskille er utført i betong. Skjevheter og høydeforskjeller i etasjeskillere er kontrollert med
krysslaser. Det er ikke funnet nevneverdige avvik, kun mindre høydeforskjeller på ca. 5-15mm. gjennom stuen er registrert. Lokale større avvik kan likevel påregnes. Dette er ikke unormalt i denne type boliger.
Knirk registrert i parkett.
Etasjeskillerne synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Glatte finerte innvendige dører. Dør med glass mellom stue og entre.
Justeringer må kunne påregnes på tredører som kan bevege seg gjennom ulike årstider. Enkelte sår/merker må påregnes (normal bruksslitasje)

VÅTROM Gå til side

Bad
På vegg er: Fliser. I himling er: Himlingsplater. Fliser på gulv med gulvvarme. Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier. Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene.
Plastsluk. Merk at kontroll av våtrom er visuell kontroll med overflatesøk med fuktindikator i våtsone,gjenstander er ikke flyttet på og det er utført måling av fall fra terskel til topp sluk. Der dokumentasjon på utførelse og oppbygging er forevist blir det kommentert. Badet er ca 3 gammelt og det er ikke fremvist dokumentasjon, men dersom det er ferdigattest på bygget, forutsetter det at nødvendig dokumentasjon foreligger.

Innredning med servant, dusjhjørne med garnityr, blandebatteri og glassdører, gulvmontert toalett og opplegg vaskemaskin. Det registreres ingen avvik på sanitærutstyr og innredninger utover normal bruksslitasje og det virker til at bygningsdelene oppfyller sin tiltenkte funksjon på befaringsdagen.
Balansert ventilasjon og tilluft under dør. Tilluft i dør. Det er varme i gulv.
Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med glatte fronter. Laminerte benkeplater Nedfelt oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Avsatt plass til kjøleskap. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin. Vannstoppersystem med sensorer forutsettes under oppvaskmaskin(flowstop registrert i fordelerskap) og komfyrvakt er registrert. Spotlights i himling.
Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass. Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Innredninger synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.
Avtrekk fra kjøkken montert over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør.
Innvendig hovedstoppekran er plassert i fordelerskap.
Fordelingsskap plassert på bad.
Synlige avløpsrør i: Plast.
Sentralt varmtvannsberedning i bygget.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i gang. Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.
Forutsatt ihht forskrift fra byggeår.
- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat
- Sprinkelanlegg

TOMTEFORHOLD Gå til side

Flat, pent opparbeidet fellestomt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

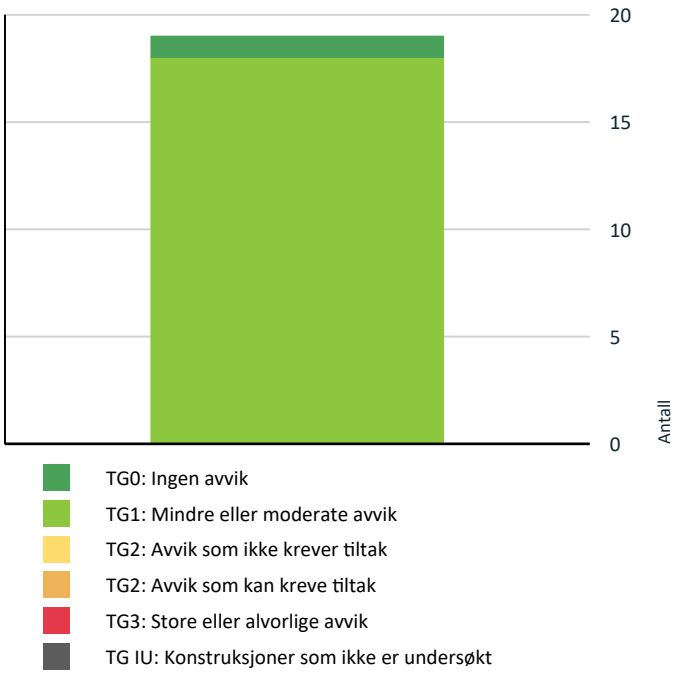
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen. Tegninger stemmer med seksjonsbegjæringen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Boligens energimerking



Beskrivelse

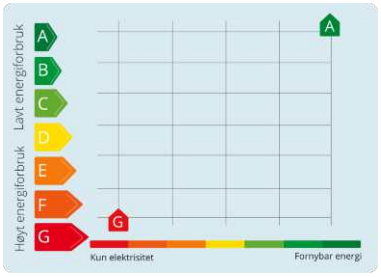
Energimerket og andre data i denne attesten
er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier
da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over
oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer
informasjon om beregninger, se
https://www.enova.no/energimerking/om-
energimerkeordningen/om□energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.
Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2022
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 53
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei
Teknisk installasjon
Oppvarming: Fjernvarme
Ventilasjon Balansert ventilasjon

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2022

Kommentar
Opplysninger hentet fra Eiendomsverdi - avvik kan forekomme.

Anvendelse
Leilighet i 4. etasje med heisadkomst.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Trevinduer med 3-lags energiglass. Vinduer har innvendig screens.

Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.
Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.





TG 1 Dører

Ytterdør til felles gang med brann- og lydmotstand og kikkehull. Det registreres løs tettelist under ytterdør. Tiltak må påregnes.

Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av: Gulv: Parkett. Vegg: Malte glatte flater. Himling: Malte glatte flater. Standard fra 2022.
Det kan være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.





Enkelte områder med fargeforskjeller registrert på vegg. Særlig hovedsoverom.

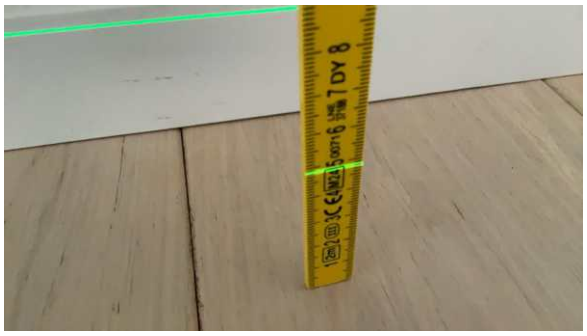
TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført i betong. Skjevheter og høydeforskjeller i etasjeskillere er kontrollert med
krysslaser. Det er ikke funnet nevneverdige avvik, kun mindre
høydeforskjeller på ca. 5-15mm. gjennom stuen er registrert. Lokale større avvik kan likevel påregnes. Dette er ikke unormalt i denne type boliger.
Knirk registrert i parkett.
Etasjeskillerne synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Tilstandsrapport





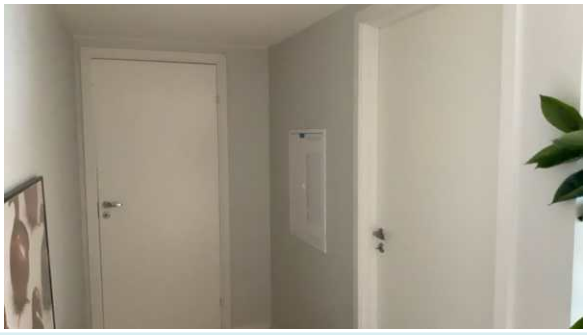


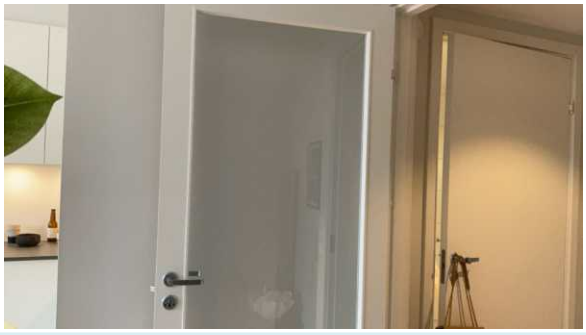
TG 1 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Glatte finerte innvendige dører. Dør med glass mellom stue og entre. Noe svelling registrert i nedre del av baderomsdør.
Justeringer må kunne påregnes på tredører som kan bevege seg gjennom ulike årstider. Enkelte sår/merker må påregnes (normal bruksslitasje)





VÅTROM

4.ETASJE > BAD

Generell

Det forutsettes ferdigattest på bygget.
En ferdigattest på bygg er et offisielt dokument fra kommunen som bekrefter at et bygg eller et byggeprosjekt er ferdigstilt i henhold til godkjente byggetillatelser og relevante regelverk. Ferdigattesten viser at bygget er oppført i samsvar med byggesøknaden og at alle nødvendige kontrolltiltak er gjennomført. Den er ofte nødvendig for å kunne ta bygget i bruk, og i mange tilfeller kreves den for å kunne selge eller pantsette eiendommen.

Tilstandsrapport



4.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

På vegg er: Fliser. I himling er: Himlingsplater. Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert verdier utover hva som forventes som normalt.





4.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er målt ca 27 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Fliser på gulv med gulvvarme. Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier. Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene.

Tilstandsrapport









4.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Merk at kontroll av våtrom er visuell kontroll med overflatesøk med fuktindikator i våtsone,gjenstander er ikke flyttet på og det er utført måling av fall fra terskel til topp sluk. Der
dokumentasjon på utførelse og oppbygging er forevist blir det kommentert. Badet er ca 3 gammelt og det er ikke fremvist dokumentasjon, men dersom det er ferdigattest på bygget, forutsetter det at nødvendig dokumentasjon foreligger.





4.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant, dusjhjørne med garnityr, blandebatteri og glassdører, gulvmontert toalett og opplegg vaskemaskin. Det registreres ingen avvik på sanitærutstyr og innredninger utover normal bruksslitasje og det virker til at bygningsdelene oppfyller sin tiltenkte funksjon på befaringsdagen.

Tilstandsrapport






4.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon og tilluft under dør. Tilluft i dør. Det er varme i gulv.




4.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter. Laminerte benkeplater Nedfelt oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Avsatt plass til kjøleskap. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin. Vannstoppersystem med sensorer forutsettes under oppvaskmaskin(flowstop registrert i fordelerskap) og komfyrvakt er registrert. Spotlights i himling.
Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass. Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Innredninger synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Tilstandsrapport





4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk fra kjøkken montert over kokesone.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde,
og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid. I tillegg må komponenter som f.eks. armaturer skiftes oftere.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere
avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvann og vedlikeholdet.

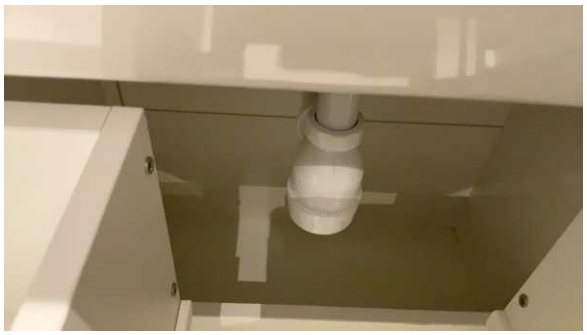
Røranlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon. Innvendig hovedstoppekran er plassert i fordelerskap.
Fordelingsskap plassert på bad.



Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast. VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndiges kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt.
Avløpsanlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvann og vedlikeholdet. Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

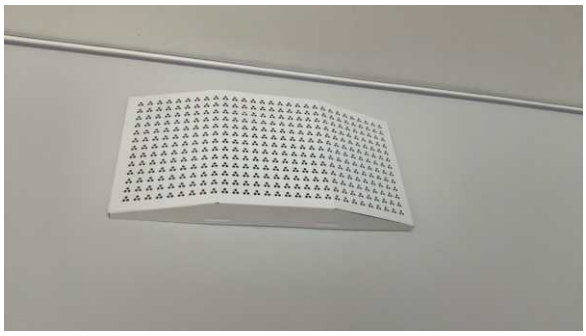




TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.





TG 1 Varmesentral

Oppvarming via vannbåren varme. Oppvarming med fjernvarme. Ingen synlige varmekilder på soverom.
Bygningssakkyndig er ikke VVS fagmann og har ikke tilfredsstillende kunnskap til å vurdere anleggets tekniske tilstand. Det anbefales på disse områder å ta kontakt med rørlegger/VVS-fagmann.



TG 1 Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning i bygget.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i gang. Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.
Forutsatt ihht forskrift fra byggeår.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for bygningssakkyndig. Forutsettes ihht ferdigattest.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen.





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat
- Sprinkelanlegg

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Pga. lukket konstruksjon er ikke forhold rundt brann/lyd mot evt. tilstøtende bruksenheter vurdert.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport







Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

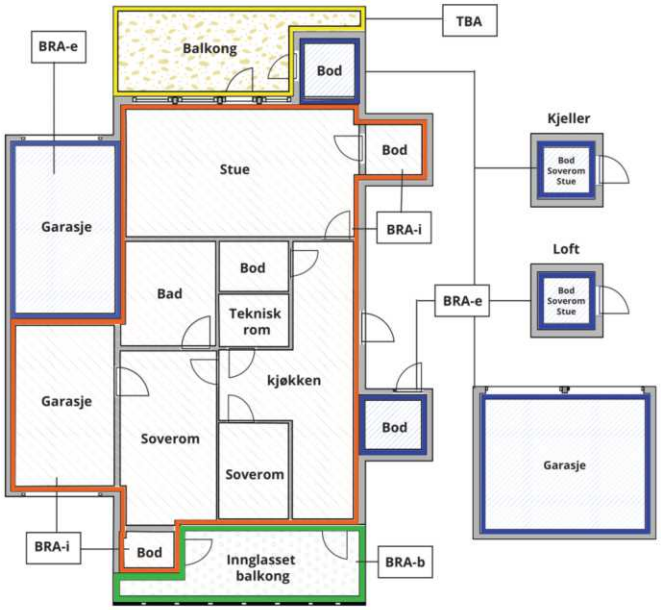
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4.Etasje	53	5		58	
SUM	**53**	**5**			
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.Etasje	Bad, Soverom 1, Entré, Stue/kjøkken, Soverom 2	Bod	

Kommentar

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig, avvik må påregnes.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen. Tegninger stemmer med seksjonsbegjæringen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	53	0

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.7.2025	Hans Christian Gjestvang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	130	74		121	4710 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Grønvoll allé 64

Hjemmelshaver
Merino Eiendom AS

Kommentar
Boligselskapets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/kongslokken
Kontaktskjema til styret: https://home.solibo.no/secure/styreportal/25322/hjemmeside/

Økonomiske opplysninger om leiligheten pr dags dato: (dette kan endre seg.)
Felleskostnader kr 1.555,- pr. md.
Felleskostnader likt kr 252,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 1.807,- pr. md.

Sameiet har pt ingen lån.

Boligselskap	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Kongsløkken Eierseksjonssameie	SOLIBI	930517224

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Grønvoll Allé 64/Kongsløkken ligger sentralt til på Ensjø med kort vei til både bykjernen og grøntområder. Området kombinerer urbane fasiliteter med rolige omgivelser, og har gangavstand til T-bane, buss, skole og dagligvare. Dette er et populært område for både barnefamilier og pendlere, med enkel adkomst til E6 og kollektivtransport som tar deg raskt til Oslo sentrum.

Det er kort avstand til Hasle Torg, Lille Tøyen og Ensjø Torg samt nærhet til barnehager og skole.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Pent opparbeidet fellesareal med gressplen og trær samt
asfalterte gangveier og sitteplasser.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbok ikke innhentet. Bygningssakkyndig oppfordrer alltid til å lese vedtektene og styrets årsberetning/innkalling til årsmøte. Boligen er en del av ett boligsameie. Dette betyr juridisk at alle deleiere eier all tomtegrunn og bygningsmasse sammen men at hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på hoveddeler og tilleggsdeler til sin seksjon. I praksis tar alle seg av sin egen bolig utvendig og innvendig, men juridisk har alle bl.a. vedlikeholdsansvar for alle bygninger på hele eiendommen, etter sameiebrøken. Det er ikke opplyst om at der er etablert noe sameieavtaler eller innbetaling til felleskostnader i sameiet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 150 000	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF..	SP5560880.1.6			

Kommentar
Felles forsikring i sameiet - gjelder bygget og ikke innbo.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eier har ikke bebodd eiendommen eller har kunnskap om eiendommen, egenerklæringen er derfor ikke utfylt.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Forutsetning enebolig/tomannsbolig/fritidsbolig mm:
Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår i rapporten. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dette dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Der årstall ikke er oppgitt på bygningsdeler er utgangspunktet i rapporten byggeåret. Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energiøkonomisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggeregler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetraktning er vurdert ut fra
levetidstabeller utarbeidet av Sintef. Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.
Takstmannen var alene på befaringen. Det betyr at informasjon som kunne vært fortalt om og vist kanskje ikke er kommentert selv om det burde vært sagt noe om. Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet Begrensning av rapportens omfang:
For rapporter som gjelder leiligheter i et sameie eller aksje/andelslag er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten. Det

Forutsetninger

gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.
GYLDIGHET:
Skal rapporten være gyldig , må eier/selger ha betalt rapporten i sin helhet til MeglerPartner AS. Rapporten ansees som ugyldig og brukes denne er det for selgers egen risiko frem til den er betalt. MeglerPartner AS frasier seg alt ansvar i rapporten dersom betaling ikke er gjennomført. Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Grünerløkka

Oppdragsnr.
302251023

Selger 1 navn
Eivind Roksund

Gateadresse
Grønvoll Alle 64

Poststed	Postnr
OSLO	0301

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 7

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: 302251023

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

Svar | Nei

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 | Nei

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

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302251023

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302251023

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: 302251023

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eivind Roksund	09dd6f15e2dec6502edfb0c0f6577aeeb9d7f96a	30.07.2025 18:13:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 302251023

- 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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

STAV ARKITEKTER AS
Øvre Banegate 28
4014 STAVANGER

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 15.02.2024
	202002522 - 147 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Andreas Juul Bergene	

Adresse: GRØNVOLL ALLÉ 62 - 72, MALERHAUGVEIEN 23
Eiendom: 130/74/0/0
Tiltakshaver: MALERHAUGVEIEN 19 23 AS
Søker: STAV ARKITEKTER AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Grønvoll allé 62 - 72, Malerhaugveien 23

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligbygg, mottatt 15.01.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202002522			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 3. etasje			1/38
Plan 4. etasje			1/39
Plan 5. etasje			1/40
Plan 6. etasje			1/41
Plan 7. etasje			1/42
Plan tak			1/43
Langsnitt 1-1			1/45
Tverrsnitt 2-2 og 4-4			1/46
Tverrsnitt 3-3			1/47
Avkjørselsplan	T Z 001	10.02.2020	19/6
Landskapsplan	L-BS-01-06	07.06.2022	113/6
Situasjonsplan	A-10-00-00-01	19.05.2020	119/4

Plan 02	A2202At	29.09.2022	126/3
Fasade gavl	A4201At	29.09.2022	126/4
Fasade gårdsrom 1	A4202At	29.09.2022	126/5
Fasade gårdsrom 2	A4203At	29.09.2022	126/6
Fasade øst	A4207At	29.09.2022	126/7
Fasade nordøst	A4206At	29.09.2022	126/8
Fasade 1	A4204At	29.09.2022	126/9
Fasade 2	A4205At	29.09.2022	126/10
Plan 01	A2201At	07.11.2023	146/10
Plan U2	A22U1At	07.11.2023	146/11
Plan U1	A22U1At	07.11.2023	146/12

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 15.01.2024.

Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt 26.01.2024.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Andreas Juul Bergene - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
MALERHAUGVEIEN 19 23 AS, c/o Urbanium AS, Postboks 1688 Vika, 0120 OSLO

Privatmegleren Grünerløkka
E-post: karoline.selvag@privatmegleren.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Kongsløkken Eierseksjonssameie**

Megleropplysninger 28.07.2025
Vi viser til forespørsel av 22.07.25

Boligselskap:	Kongsløkken Eierseksjonssameie
Organisasjonsnr:	930 517 224
Gnr./bnr:	130 / 74
Eier(e):	Merino Eiendom AS
Seksjons-/andelsnr:	121
Adresse:	Grønvoll allé 64, 0661 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	https://home.solibo.no/hp/kongslokken
Kontaktskjema til styret:	https://home.solibo.no/secure/styreportal/25322/hjemmeside

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	If Skadeforsikring, avtalenr. SP5560880.1.6
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkering:**	Seksjonen disponerer ikke garasjeplass

Informasjon om lån: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 1.555,- pr. md.
Felleskostnader likt	kr 252,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 1.807,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:
Ikke mottatt av tidligere forr.fører.

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1888

KONGSLØKKEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i KONGSLØKKEN EIERSEKSJONSSAMEIE

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 årsmøtet:

26. mars 2025 kl. 18:00, Hasle Skole, Hovinveien 48 a (10 min gange fra Kongsløkken).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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. eierandel.
- 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.

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. Tilgjengeliggjøre referat etter hvert styremøte
8. Endring av vedtektene
9. Utleie av fellesareal 1
10. Utleie av fellesareal 2
11. Ny bredbåndsleverandør 2026
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i KONGSLØKKEN EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Espen Kvam

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

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

Som fører av protokollen ble Ragnvald Svendby foreslått. Protokollvitner velges på møtet.

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 fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. 1888 Kongsløkken Sameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak

Kr 250 000,-

Sak 7

Tilgjengeliggjøre referat etter hvert styremøte

Forslag fremmet av:
Lise Mette Kjellberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret i sameiet forvalter fellesinteressene våre og tar beslutninger som påvirker oss alle. For at beboerne skal ha innsyn i saker som behandles, og for å sikre en åpen og transparent kommunikasjon, foreslår jeg at styret etter hvert styremøte publiserer et kortfattet referat med agenda og beslutninger.

Formålet med dette er å holde alle beboere informert om viktige saker, skape forståelse for styrets arbeid og bidra til et godt bomiljø. Referatet skal være lett tilgjengelig, for eksempel på Vibbo og oppslagstavlene i oppgangen.

Konfidensielle saker, som naboklager eller personsensitive forhold, skal naturligvis unntas.

Forslag til vedtak
Tilgjengeliggjøre referat etter hvert styremøte

Sak 8

Endring av vedtektene

Forslag fremmet av:
Lise Mette Kjellberg

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styremedlemmer (inkludert styreleder) i Kongsløkken Eierseksjonssameie velges i dag for en toårsperiode, og varamedlemmer for en ettårsperiode.

Jeg foreslår at fremover velges styrelederen for en ettsårsperiode. Dette gir beboerne større mulighet til å vurdere styrelederens arbeid og påvirke sameiets styring oftere. Styreleder er den viktigste rollen i styret, og en kortere valgperiode vil gi bedre balanse mellom stabilitet og innflytelse. En kortere periode kan også føre til mer mangfold blant kandidatene, da en del kvalifiserte personer vil kvie seg for å stille opp i en toårsperiode. I dag praktiseres det ulikt fra boligselskap til boligselskap, men jeg ser at flere sameier ønsker ettårsperioder av samme grunn. Forslaget gjelder fra og med dette årsmøtet.

Forslag til vedtak: Vedtektenes punkt 8-1 (2) endres fra «Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges» til «Ordinære styremedlemmer tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styreleder velges for ett år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges»

Styrets innstilling

Styrets ønsker å beholde dagens praksis hvor styreleder velges for 2 år. Ett lengere engasjement gir styreleder muligheten til å samle mer erfaring og gjøre mer informerte beslutninger til sameiets beste. Kontinuitet og innsikt er nøkkelen til et velfungerende sameie.

Forslag til vedtak

Styreleder velges for ett år

Sak 9

Utleie av fellesareal 1

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Matbutikken på hjørnet av Grønvoll allè og Malerhaugveien ønsker å leie lokaler til lager/avfalls rom. Vi har i dag ett rom for plassering av barnevogner på 35 m². Avfalls rom kan etableres ved å skille ut 12 m² og har da egen inngang for dette formålet. På denne måten å unngår unødige konflikter som gjelder håndtering av avfall samt tilstrekkelig plass for mellom lagring av vareleverings traller til butikken. Leiekontrakt utformes ihht leiekontrakten deres (10 år) og indeksreguleres. Leieinntekter til sameiet over en 10-års periode beløper seg til ca kr. 400 000,- pluss felleskostnader, som bidrar til sameiets felles økonomi. Det må etableres en vegg for å skille disse to rommene. Kostnaden beløper seg til ca kr 20 000,- og deles likt mellom sameiet og eier av næringslokalet.

Styrets innstilling

12,5 m² av fellesarealet leies ut til søppel/lager rom til næringsseksjonen.

Forslag til vedtak

12,5 m² av fellesarealet leies ut til søppel/lager rom til næringsseksjonen.

Vedlegg

3. UTLEIE AV FELLESAREAL 1.pdf

Sak 10

Utleie av fellesareal 2

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Inngang til venstre for næringsseksjon 2, har vi i dag ett sprinkler rom på 81 m² som er overdimensjonert for dette formålet. Dette er ikke en del av fellesareal som eiere normalt har tilgang til, da det inneholder varmesentral fra Celsio til vannbåren varme, inntak av kaldtvann samt hovedkran for sprinkleranlegget. Ved etablering i næringsseksjon 2 kan det komme spørsmål om utleie til garderobe, lager eller lignende. Dette kan etterkommes ved å skille rommet med lettvegger. Pt er omregulering av dette næringslokalet til behandling

hos kommunene. Vi ønsker imidlertid å være forberedt på å svare eventuelle henvendelser angående utleie. Leieinntekter fra dette rommet vil bidra til sameiets felles økonomi.

Styrets innstilling

Inntil 40 m² av fellesarealet (sprinkler rom) leies ut til lager, garderobe eller lignende til Næringsseksjonen.

Forslag til vedtak

Inntil 40 m² av fellesarealet (sprinkler rom) leies ut til lager, garderobe eller lignende til Næringsseksjon.

Vedlegg

4. UTLEIE AV FELLESAREAL 2.pdf

Sak 11

Ny bredbåndsleverandør 2026

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Utbygger tegnet kontrakt med Global Connect for leveranse av fibernett og utstyr til Kongsløkken med 36 måneders varighet. Ved årsskiftet utløper denne avtalen og sameiet står fritt til å velge en annen bredbåndsleverandør.

OBOS NETT har tilbudt sameie 1000/1000 Mbit bredbånd til kr 179,- pr måned. Global Connect tar til sammenligning kr 549,- for samme tjeneste pr dd.

OBOS NETT forutsettes kollektivt abonnement med 36 måneders varighet.

Hver enkelt husstand velger selv om de skal abonnere på TV-tjenester på samme måte som i dag.

Styrets innstilling

Sameiet inngår 36 måneders avtale med OBOS NETT for leveranse av bredbånd ved utløp av kontrakten med Global Connect.

Forslag til vedtak

Sameiet inngår 36 måneders avtale med OBOS NETT for leveranse av bredbånd ved utløp av kontrakten med Global Connect.

Vedlegg

5. Tilbud Kongsløkken Eierseksjonssameie - OBOS Nett - Fiber - Bredbånd - TV og strømmetjenester - 240125 - LJ.pdf

---

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Espen Kvam

  Jeg har erfaring som styreleder for Kongsløkken siden innflytting i 2023. Jeg har god kontakt med mange i sameiet og koordinerer felles arrangementer hvor styremedlemmer har ansvaret. Jeg har meget god kjennskap til bygget, service avtaler og økonomiske forhold. Jeg ønsker å bidra videre i to nye år.

- Tage Almark

  Tage Almark har en bred erfaring med styrevirksomhet og har allerede sett flere punkter som kan forbedres i sameiet. Dette skal gagne alle, ikke bare økonomisk. Mvh, Ermira

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

- Kjetil Østebrød

  Har lært masse de to siste årene som styremedlem og ønsker å fortsette i bidra til fellesskapet. Liker å sette meg inn i nye saker, er serviceinnstilt og besluttsom. Utdannet siviløkonom som kommer bra med med tanke på å planlegge en sunn og god økonomi for sameiet i fremtiden.

- Tage Almark

  Tage Almark har en bred erfaring med styrevirksomhet og har allerede sett flere punkter som kan forbedres i sameiet. Dette skal gagne alle, ikke bare økonomisk. Mvh, Ermira

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

- Varamedlem 1
- Varameldem 2

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024

Styret holder månedlige møter, unntatt i sommermånedene.

I løpet av vårt andre driftsår har vi satt oss mål om å fullføre reklamasjonssaker knyttet til utbygger og entreprenører. Det gjenstår noen få saker som vil bli avsluttet i løpet av først halvår 2025. Vi har lykkes med å få tilbakebetalt 75 % av kostnader betalt i 2024 for engasjementet av byggeteknisk kompetanse fra Asenso AS.

I 2023/24 opplevde vi flere innbrudd i boder og garasjer. For å møte dette problemet iverksatte vi tiltak i april og august. Arbeidet bestod av ekstra lås på bodene og kameraovervåkning i garasjen. Disse tiltakene har vist seg å være 100 % effektive.

Vi har reforhandlet viktige og kostbare avtaler, deriblant vår bygg forsikring. I forbindelse med ny avtale med IF, ble det gjennomført en bygningssjekk og tilstandsanalyse, hvor de observerte feilene og skadene ble vurdert av en fagperson.

Vi har hatt fokus på kostnadsbesparende tiltak som:

- Installasjon av vann- og avløpsmåler med stipulert besparelse på mellom 300.000 - 400.000 kroner.
- Stenging av en avfallsbrønn, med stipulert besparelse på 120.000 kroner.
- Pause/oppsigelse i vaktholdavtalen med Avarn.

Alle serviceavtaler for VVS, ventilasjon, dører/låser, brannteknisk mv. har blitt gjennomført dette året. Rapportene og funnene fra disse tjenestene vil bli ettersendt til beboere ved forespørsel.

Styret har jobbet med følgende saker:

- Innbruddsikring bod- og parkeringsanlegg med kameraovervåking
- Wifi i garasjeanlegget
- Bytte av garasjeport og installasjon av signallampe
- HMS-vedlikehold og drift av bygget og fellesarealer
- Måling og godkjenning av ventilasjonsanlegget i fellesarealer og boenheter
- Ferdigstillelse av de fleste reklamasjonssaker overfor utbygger, samt behandling av forliksklage
- Etablering av barnevognrom.
- Gjennomføring av dugnader og brannøvelse
- Bygningssjekk
- Besvart beboerhenvendelser fortløpende
- Grønn Trivsel gruppen har bidratt med vedlikehold og urtehage på takterrassen

KONGSLØKKEN EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 930 517 224, KUNDENR. 1888

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 244 718	3 007 874	2 968 000	3 509 000
Andre inntekter	3	263 792	762 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 508 510**	**3 769 874**	**2 968 000**	**3 509 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	0	-35 000	-35 000
Styrehonorar	5	-250 000	0	-250 000	-250 000
Avskrivninger	14	-8 570	-8 570	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 188	-14 250	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-157 950	-150 000	-159 000	-165 000
Konsulenthonorar	7	-17 503	-79 300	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 001 904	-401 160	-512 000	-780 000
Forsikringer		-269 486	-276 776	-280 000	-220 000
Kommunale avgifter	9	-1 025 417	-1 169 732	-1 195 000	-1 055 000
Energi/fyring	10	-368 657	-656 828	-440 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-24 398	-15 240	-15 500	-16 000
Andre driftskostnader	11	-573 214	-563 880	-585 200	-510 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 747 536**	**-3 335 736**	**-3 491 700**	**-3 451 000**
DRIFTSRESULTAT		**-239 026**	**434 138**	**-523 700**	**58 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	9 245	18 933	0	0
Finanskostnader	13	-13 924	-873	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 679**	**18 060**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-243 705**	**452 198**	**-523 700**	**58 000**

Overføringer:	
Til opptjent egenkapital	
Fra opptjent egenkapital	-243 705

KONGSLØKKEN EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 930 517 224, KUNDENR. 1888

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	0	17 140
SUM ANLEGGSMIDLER		**0**	**17 140**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		23 730	10 245
Forskuddsbetalte kostnader		10 269	295 802
Energiavregning	15	39 332	0
Driftskonto OBOS-banken		780 885	698 685
Sparekonto OBOS-banken		20 424	613 898
SUM OMLØPSMIDLER		**874 639**	**1 618 630**
SUM EIENDELER		**874 639**	**1 635 770**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		208 493	452 198
SUM EGENKAPITAL		**208 493**	**452 198**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		165 072	106 965
Leverandørgjeld		497 075	256 677
Energiavregning	15	0	37 960
Annen kortsiktig gjeld	16	4 000	781 971
SUM KORTSIKTIG GJELD		**666 147**	**1 183 572**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**874 639**	**1 635 770**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.02.2025
Styret i Kongsløkken Eierseksjonssameie

Espen Kvam/s/ Ole-Christian Emaus/s/ Kjetil Østebrød/s/

Andreas Nordsjø/s/ Maurizio Velo/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader brøk	2 734 350
Felleskostnader likt	384 048
Garasje	126 320
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 244 718**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Vedtatt kapitalinnkalling til låser	177 800
Tilskudd fra Consto AS	62 000
Opprydding kundereskontro	116
Portåpner	970
Parkering	13 536
Gevinst salg av snøfreser	7 930
Utleie	1 440
SUM ANDRE INNTEKTER	**263 792**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	**-35 250**

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 250 000.
I tillegg har styret fått dekket servering for kr 4 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 188.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-565
Boliginstituttet AS	-9 750
EK Takst AS	-7 188
SUM KONSULENTHONORAR	**-17 503**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-307 574
Drift/vedlikehold VVS	-199 534
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 662
Drift/vedlikehold heisanlegg	-85 835
Drift/vedlikehold brannsikring	-150 550
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-209 025
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-24 277
Egenandel forsikring	-9 740
Kostnader dugnader	-2 707
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 001 904**

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-637 210
Renovasjonsavgift	-388 207
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 025 417**

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-209 839
Fjernvarme	-157 610
Andre fyringskostnader	-1 208
SUM ENERGI / FYRING	**-368 657**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 368
Container	-8 421
Håndverktøy	-3 793
Datautstyr	-1 287
Vaktmestertjenester	-361 995
Vakthold	-142 329
Snørydding	-813
Andre fremmede tjenester	-30 587
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 500
Andre kontorkostnader	-4 244
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-4 152
Velferdskostnader	-3 625
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-573 214**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter bank	8 759
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	464
Andre renteinntekter	22
SUM FINANSINNTEKTER	**9 245**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-13 924
SUM FINANSKOSTNADER	**-13 924**

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Snøfreser

Tilgang 2023	25 710	
Avskrevet tidligere	-8 570	
Årets avskrivning	-8 570	
Nedskrevet 2024 , solgt	-8 570	0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**0**

NOTE: 15

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 450 008
SUM INNTEKTER	**-1 450 008**

KOSTNADER

Techem	85 027
Fjernvarme	1 282 018
SUM KOSTNADER	**1 367 045**

Uoppgjorte avregninger	122 294

SUM ENERGIAVREGNING	**39 332**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Øvrig kortsiktig gjeld	-4 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-4 000**

Til årsmøtet i Kongsløkken Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kongsløkken Eierseksjonssameie 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 sameiets 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 konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

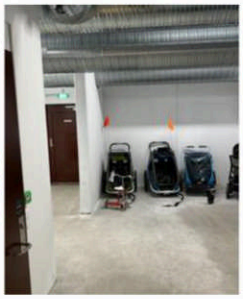
Oslo, 6. Mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

UTLEIE AV FELLESAREAL 1

Matbutikken på hjørnet av Grønvoll allè og Malerhaugveien ønsker å leie lokaler til lager/avfalls rom. Vi har i dag ett rom for plassering av barnevogner på 35 m2. Avfalls rom kan etableres ved å skille ut 12 m2 og har da egen inngang for dette formålet. På denne måten å unngår unødige konflikter som gjelder håndtering av avfall samt tilstrekkelig plass for mellom lagring av vareleverings traller til butikken. Leiekontrakt utformes ihht leiekontrakten deres (10 år) og indeksreguleres. Leieinntekter til sameiet over en 10-års periode beløper seg til ca kr. 400 000,- pluss felleskostnader, som bidrar til sameiets felles økonomi. Det må etableres en vegg for å skille disse to rommene. Kostnaden beløper seg til ca kr 20 000,- og deles likt mellom sameiet og eier av næringslokalet.

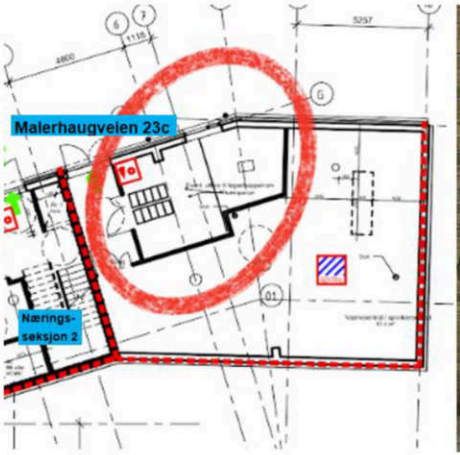


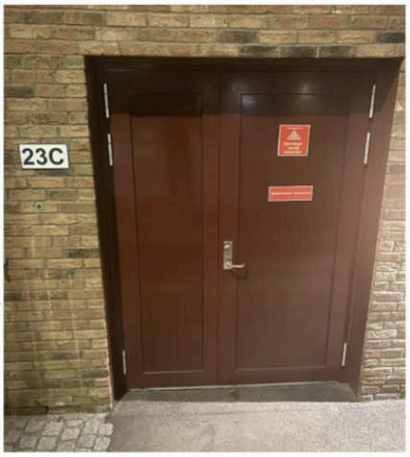


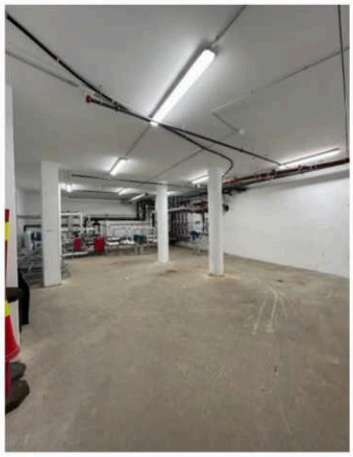



UTLEIE AV FELLESAREAL 2

Inngang til venstre for næringsseksjon 2, har vi i dag ett sprinkler rom på 81 m2 som er overdimensjonert for dette formålet. Dette er ikke en del av fellesareal som eiere normalt har tilgang til, da det inneholder varmesentral fra Celsio til vannbåren varme, inntak av kaldtvann samt hovedkran for sprinkleranlegget. Ved etablering i næringsseksjon 2 kan det komme spørsmål om utleie til garderobe, lager eller lignende. Dette kan etterkommes ved å skille rommet med lettvegger. Pt er omregulering av dette næringslokalet til behandling hos kommunene. Vi ønsker imidlertid å være forberedt på å svare eventuelle henvendelser angående utleie. Leieinntekter fra dette rommet vil bidra til sameiets felles økonomi.







Tilbud
Kongsløkken Eierseksjonssameie

Oppgradering av fibernett, Bredbånd og TV-tjenester

24.01.2025



OBOS Nett

OBOS Nett

- OBOS Nett bygger fibernett for bredbånd og TV-tjenester i borettslag og sameier
- Siden 2010 har OBOS Nett levert fiber, og siden 2018 har vi vært en stolt del av OBOS-konsernet
- Alle nye OBOS-boliger leveres nå med fiber fra OBOS Nett, og stadig flere borettslag og sameier velger vår løsning for å sikre fremtidens digitale behov
- OBOS Nett leverer i dag tjenester til over 400 borettslag og sameier i Norge



Norsk eier, solid organisasjon

Oslo
- Salg og administrasjon
- Leveranse og prosjekt avd.
- Teknisk avd.
- Kundeservice «in-house»
- Teknisk personell 24/7/365 for overvåkning av nettet

Bergen
- Leveranse og prosjekt avd.
- Salg

Lokalt
- Teknisk servicepersonell i alle OBOS regioner lokalt





Oppgradering av eksisterende fibernett i boligselskapet

OBOS Nett

Tilbud:

Hver leilighet får internett med

1000/1000

Mbit/s bredbånd

Månedspris per leilighet

Kr 179,-

Inkludert mva.

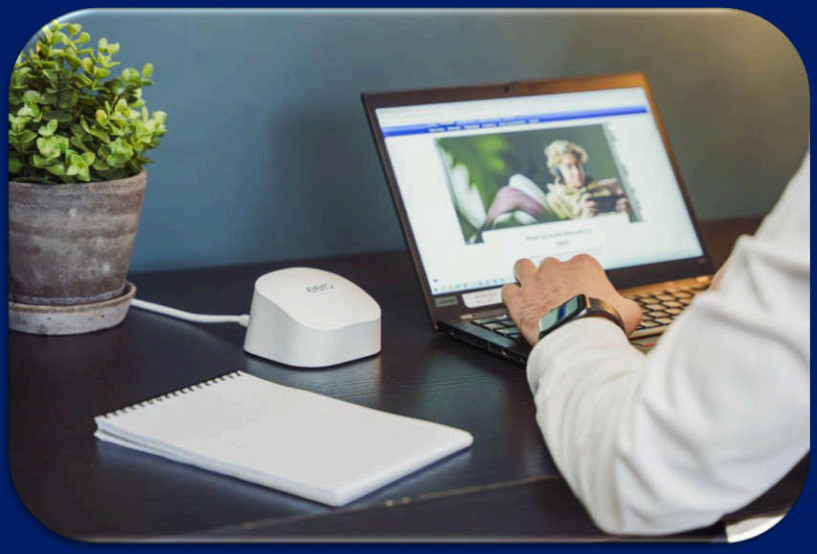
Etablering av fibernett i boligselskapet

Kr 0,-*

OBOS Nett dekker etableringskostnaden

TV er valgfritt –private abonnement velges av de husstandene som ønsker TV

Wifi6 ruter og modem leveres og kobles opp for alle

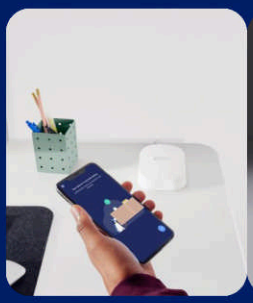






OBOS Nett

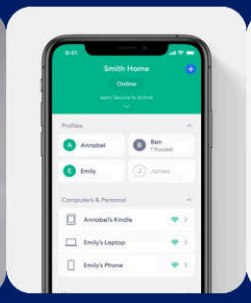
Trådløst eller kablet nett – sikkert og enkelt



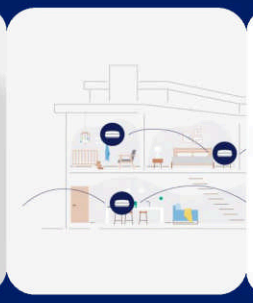
Høyhastighet bredbånd med internett til alle leiligheter



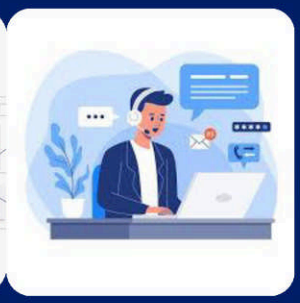
Trådløs ruter for hastigheter opptil 1000Mbps



Enkelt oppsett og full kontroll gjennom app



Kan enkelt utvides til mesh-nett med flere enheter

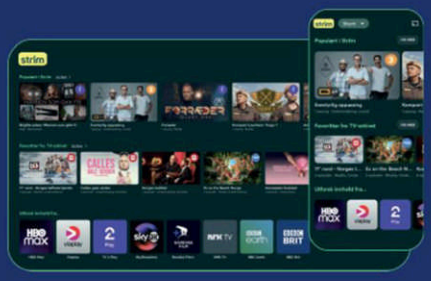


OBOS Nett kundeservice står til tjeneste

TV & Strømmetjenester - valgfritt for husstandene

Hver enkelt husstand velger selv om den skal abonnere på en TV-tjeneste eller ikke.
TV-tjeneste velges individuelt fra Allente, RiksTV, og Strim.

For mer info: obos.no/boligselskap/nett/beboer/tv

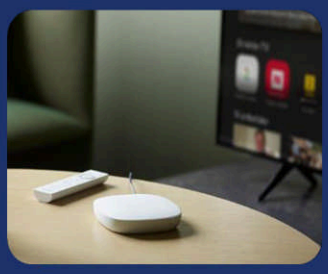


allente

strim

RiksTV





Fordeler med valgfri TV

- Tv kan velges helt bort, og penger spares for de som ikke ønsker tradisjonelle TV abonnement
- Mulighet for lavere felleskostnader
- Husstandene får friheten til å velge leverandøren som passer best til sine ønsker og behov
- RiksTV, Allente og Strim gir faste rabatter til alle kunder fra OBOS Nett, og de kjører ofte ekstra kampanjer



Dersom kollektiv TV-tjeneste ønskes

Anbefalt tilbud mot tre års avtale på neste bilde



Eksempel:

Fellesavtale 3 år

allente

Stream Basic **229,-** ~~379,-~~

Streamingtjenester:

2 Play · viaplay

TV-kanaler:

N · 2 Direkte · 2 Nyheter · 2 Livsstil · 2 Zebra · 4 · MAX · 3+ · FEM · 6 · TV · BBC World News · CNBC · DW · MAT

NRK 1 · NRK 2 · NRK 3 · NRK super

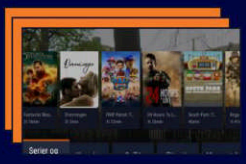
For å streame NRK-kanalene trenger du Allente1-boksen



Din nye TV-boks: Allente 1

- Du får med Allente 1 uten ekstra kostnad
- Støtte for 4K og HDR for maks bildekvalitet
- Rask og smidig med utvidet kapasitet og minne
- Innebygget Chromecast
- Enkelt å laste ned apper og spill

Se film, sport og serier - der du vil! YES!



Stream med Allente-appen

- Appen følger med abonnementet ditt, uansett
- Appen er tilgjengelig umiddelbart fra du blir kunde
- Se på Smart-TV, Apple-TV, mobil, Chromecast, nettbrett eller PC

Smart-TV · Mobil · Nettbrett · PC/Mac



Enkelt og fleksibelt!

- TV-kanaler, arkiv og streamingtjenester samlet
- Se på opptil 4 skjermer samtidig
- Se hjemme, på hytta, på toget eller hvor du måtte ønske
- Se i hele EU og EØS – ta med underholdning på ferie!

Oppsummert:

- OBOS Nett oppgraderer eksisterende fibernett i boligselskapet
- Nytt utstyr sentralt i boligselskapet, nytt modem og ruter (Wifi6) i husstandene
- Montør hjelper med oppkobling av levert utstyr på installasjonsdagen
- TV-tjeneste valgfritt for husstandene
- Vi tilbyr fellesavtale på TV
- Ingen etableringskostnad for boligselskapet
- 36 mnd. avtaleperiode
- Kundeservice - ett kontaktpunkt for alle kundeservicehenvendelser
- 1000/1000 Mbit/s bredbåndstjeneste med internett til alle i fellesavtale
- 179,- per mnd/ per husstand/ inkl. Mva
- Sameiet tar over eierskapet til fiberen etter avtaleperioden

* Kan utvides til mesh

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.03.25
Selskapsnummer: 1888 **Selskapsnavn:** KONGSLØKKEN EIERSEKSJONSSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

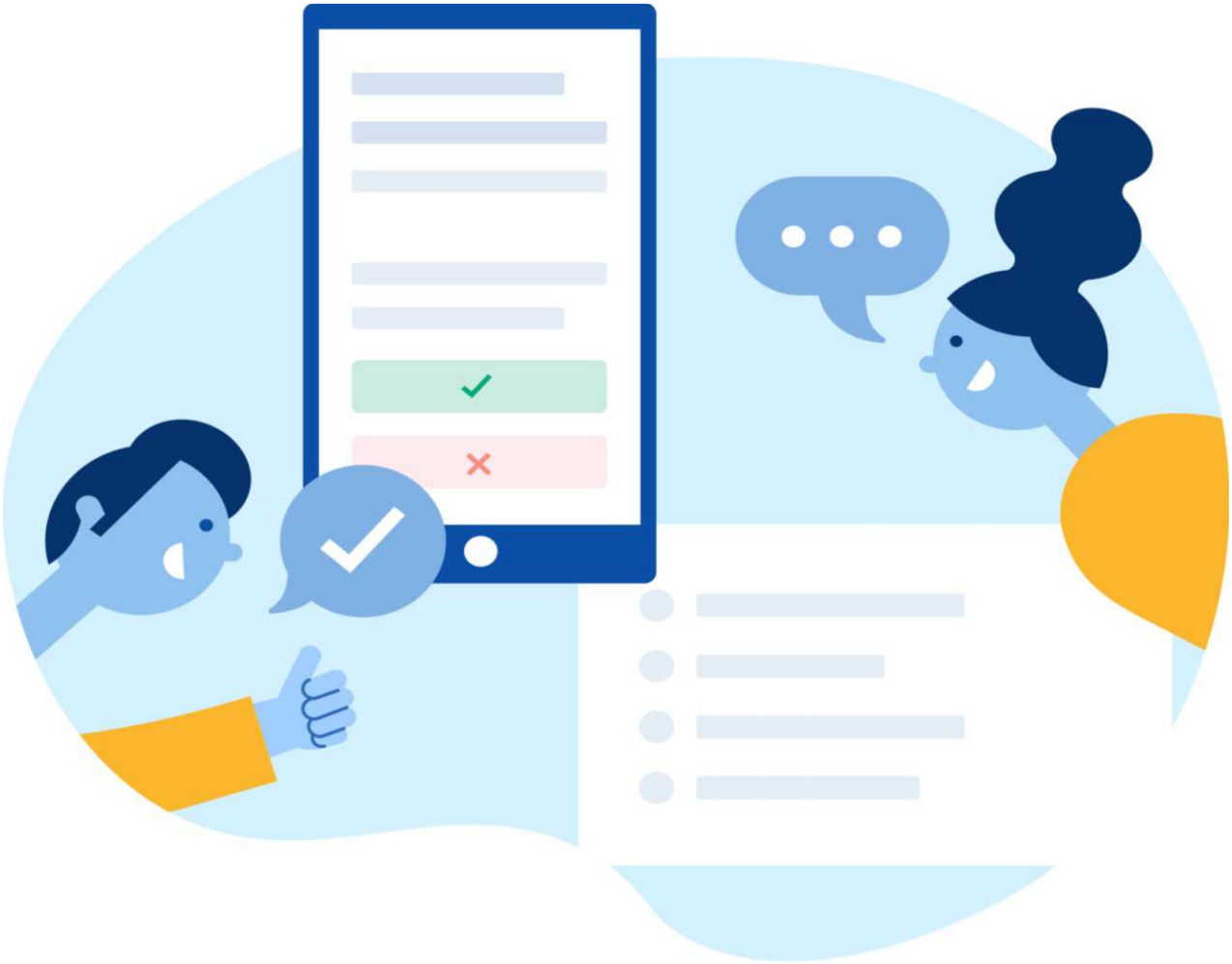
Eier gir herved fullmakt til:

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.



Ekstraordinært årsmøte 2023

Kongsløkken Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 22. mai - 25. mai 2023

Selskapsnummer: 1888

OBOS

Velkommen til årsmøte i Kongsløkken Sameie

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 22. mai kl. 12:00 og lukker 25. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1888

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Kongsløkken Sameie

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Ragnvald Svendby er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Espen Kvam er valgt.

Sak 3

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 4

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer.

Styreleder er på eget valg.

Kandidatene til styret er også kandidater som varamedlem - de to med flest stemmer i hver kategori velges. Man kan altså stemme på de samme kandidatene som både styremedlem og varamedlem. Får de samme personene flest stemmer i i begge kategoriene, velges de inn som styremedlem, og vervet som vara går da til den neste på listen.

Roller og kandidater

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

- Espen Kvam
  Jeg er 56 år gammel, gift og har to hunder. Til daglig jobber jeg i administrativt i restaurantbransjen. Jeg har god erfaring med økonomi, prosjektstyring, IT og gode administrative/praktiske egenskaper. Jeg har også erfaring fra ett tidligere styreverv. Jeg ivrer for god dialog når det er spørsmål på Vibbo eller når vi møtes i fellesarealene. Jeg iverer for gode fellesregler som gir ett godt felles bomiljø.

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

- Andrea Elisabeth G. Furseth
  Jeg heter Andrea Elisabeth G. Furseth, og har mastergrad i rettsvitenskap fra Universitetet i Oslo. Jeg jobber som seniorskattejurist i Skatteetaten. Med min erfaring så har jeg mye å bidra med hva gjelder både styreerfaring, plan og bygningsrett, og interesse for mennesker, det å skape godt samhold mellom ulike mennesker, og folks ve og vel. Min motivasjon til å stille som kandidat til boligsameiet sitt styre er at jeg ønsker å være med å bidra til at vi alle beboere får et godt og veletablert bomiljø og sørge for at forventningene vi alle har til dette nye boligkomplekset vi bor i skal bli innfridd. Jeg vil alle skal føle at de blir hørt, og at bygget og fasilitetene innendørs og utendørs blir så bra som overhodet mulig. Om jeg blir valgt kan du forvente en person med pågangsmot, og jeg vil gjøre alt jeg kan for å være tilgjengelig for alle for små og store spørsmål og henvendelser så mye som mulig. Jeg bryr meg om at alle skal ha det bra og jobber hardt for å hjelpe til så godt jeg kan der det trengs for at alle skal føle at

hjemmet deres er det beste stedet å være, både inne og ute.
Jeg har erfaring som tillitsvalgt, herunder både som plasstillitsvalgt og som styremedlem i fagforeningsstyret. Videre har jeg vært henholdsvis leder og styremedlem i arbeidsplassens velferdsforening, samt som styremedlem i politisk parti.
Om du ønsker en engasjert representant i styret, stem på meg!

- Anette Hansen
  Jeg er Anette Hansen, og er 34 år, opprinnelig fra Bergen. Jeg har jobbet i syv år som IT-konsulent med roller som blant annet senior prosjektleder og innkjøpsleder. I oppdragene mine via jobb har jeg hatt ansvar for å planlegge oppgaver, sette opp realistiske budsjetter, forhandle med leverandører og å kommunisere/informere alle som er berørte. Før dette, tok jeg to mastergrader: en i logistikk og en i IT. Dette samlet, tror jeg kan bidra inn som god kompetanse og gode erfaringer i et styre, der hvor vi skal jobbe for at alle beboere skal trives og ha det kjekt. Jeg brenner for et hyggelig og fint uteareal, der hvor vi får på plass et allsidig møblement, planter og vekster som passer i fellesgården vår, samt at vi planlegger gode løsninger på hvordan vi kan få best mulig glede av (kanskje den flotteste i Oslo?) takterrassen vår. Jeg er opptatt av en god, saklig, åpen og ærlig dialog med alle beboere slik at vi sammen kan skape best mulig trivsel. Jeg er folkelig og åpen, og slår mer enn gjerne av en prat på markterrassen min som er på bakkeplan, om ting som engasjerer dere.
- Behzad Hahsempour Salut
  Jeg heter Behzad Hashempour Salut og er 37 år gammel. Jeg bor i blokk C leilighet 602. Jeg er en sosial og utadvendt person og dette skal jeg bruke i kontakt med naboer og andre styremedlemmer. Jeg har arbeidserfaring innen oppussing av bolig og anlegg arbeid. Jeg studerte bachelor i statsvitenskap på Azad Universitetet i Teheran, Iran noe som hjelper med å finne gode løsninger i tilfelle det er behov for å kontakte med offentlige organer. Jeg jobbet også som miljøarbeider i Asker kommune med barnevernstjenesten. Kokk på Manpower og nå som pikket i Connect Bus i avdeling Rosenholm.
  Jeg behersker flyttende persisk og tyrkisk og har tilstrekkelig kunnskap i norsk.
  Personlig er jeg veldig interessert i en jobb hvor jeg kan bistå mennesker og gjøre hverdagen lettere for naboer.
- Ekaterina Angelina Flakstad
  Ekaterina er pt. dagens styreleder. Hun må av personlig årsaker trappe ned, men ønsker å bidra videre som styremedlem. Det er styrets innstilling at hun velges til styremedlem grunnet hennes upåklagelige innsats så langt for sameiet.
- Kjetil Østebrød
  Jeg er gift, 45 år, ingen barn. Utdannet siviløkonom og jobber for tiden med prosjektledelse for Forsvarsbygg. Jeg søker meg inn i styret fordi jeg ønsker å være med å bidra til at alle vi som bor her får det trygt og hyggelig sammen. Jeg har erfaring som styreleder i borettslag på Grunerløkka (20 leiligheter) i ca. 8 år. Var med i styret i over 10 år. Vi var et lite borettslag, men hadde mange saker som oppussing av kjeller, drenering rundt bygget, pipe, sikkerhet, økonomi osv. Viktige saker for meg for sameiet på Kongsløkken vil være f.eks. sikkerhet i bakgården og møblering av takterrassen. Sikkerhet: ønsker at vi setter opp en bom ved inngangspartiet for å sterkt begrense

trafikken i bakgården. På denne måte kan vi gjøre det tryggere for barn å leke her. Får av og til hjerte i halsen når biler suser inn i bakgården mens unger sykler og leker. En bom vil også fjerne trafikk på kveldstid (og natta) og ulovlig parkering. Tilgang til bommen gjøres via kodelåsboks som styret har kode til og kan gis ut til beboere ved inn-utflytting eller levering av møbler eller andre store ting. Takterrasse: Det nærmer seg sommer og vi har en fantastisk takterrasse som trenger å møbleres med solsenger og mange sittepartier.

- Maurizio Velo
  Jeg er Maurizio Velo fra leiligheten C205 jeg er interesse å bli en av styre medlem. Jeg driver i dag med 2 bedrift i Norge jeg kunne blir hjelp med mye tingene i styre. Jeg har ganske mye erfaring som in kjøper av varer og alt så mulig. Jeg er fra Italia men jeg bodde i Norge 15 år. Jeg er løsning orientert å flink og ekspert på å finne de riktige løsningene i ulike situasjoner. Min svakhet er min Norsk, ikke perfekt skriftlig men det ville vært interessant å være medlem av sameiet og ta vare på sameiet på mange måter.

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

- Andrea Elisabeth G. Furseth
  Jeg heter Andrea Elisabeth G. Furseth, og har mastergrad i rettsvitenskap fra Universitetet i Oslo. Jeg jobber som seniorskattejurist i Skatteetaten. Med min erfaring så har jeg mye å bidra med hva gjelder både styreerfaring, plan og bygningsrett, og interesse for mennesker, det å skape godt samhold mellom ulike mennesker, og folks ve og vel. Min motivasjon til å stille som kandidat til boligsameiet sitt styre er at jeg ønsker å være med å bidra til at vi alle beboere får et godt og veletablert bomiljø og sørge for at forventningene vi alle har til dette nye boligkomplekset vi bor i skal bli innfridd. Jeg vil alle skal føle at de blir hørt, og at bygget og fasilitetene innendørs og utendørs blir så bra som overhodet mulig. Om jeg blir valgt kan du forvente en person med pågangsmot, og jeg vil gjøre alt jeg kan for å være tilgjengelig for alle for små og store spørsmål og henvendelser så mye som mulig. Jeg bryr meg om at alle skal ha det bra og jobber hardt for å hjelpe til så godt jeg kan der det trengs for at alle skal føle at hjemmet deres er det beste stedet å være, både inne og ute.
  Jeg har erfaring som tillitsvalgt, herunder både som plasstillitsvalgt og som styremedlem i fagforeningsstyret. Videre har jeg vært henholdsvis leder og styremedlem i arbeidsplassens velferdsforening, samt som styremedlem i politisk parti. Om du ønsker en engasjert representant i styret, stem på meg!
- Anette Hansen
  Jeg er Anette Hansen, og er 34 år, opprinnelig fra Bergen. Jeg har jobbet i syv år som IT-konsulent med roller som blant annet senior prosjektleder og innkjøpsleder. I oppdragene mine via jobb har jeg hatt ansvar for å planlegge oppgaver, sette opp realistiske budsjetter, forhandle med leverandører og å kommunisere/informere alle som er berørte. Før dette, tok jeg to mastergrader: en i logistikk og en i IT. Dette samlet, tror jeg kan bidra inn som god kompetanse og gode erfaringer i et styre, der hvor vi skal jobbe for at alle beboere skal trives og ha det kjekt. Jeg brenner for et hyggelig

og fint uteareal, der hvor vi får på plass et allsidig møblement, planter og vekster som passer i fellesgården vår, samt at vi planlegger gode løsninger på hvordan vi kan få best mulig glede av (kanskje den flotteste i Oslo?) takterrassen vår. Jeg er opptatt av en god, saklig, åpen og ærlig dialog med alle beboere slik at vi sammen kan skape best mulig trivsel. Jeg er folkelig og åpen, og slår mer enn gjerne av en prat på markterrassen min som er på bakkeplan, om ting som engasjerer dere.

- Behzad Hahsempour Salut
  Jeg heter Behzad Hashempour Salut og er 37 år gammel. Jeg bor i blokk C leilighet 602. Jeg er en sosial og utadvendt person og dette skal jeg bruke i kontakt med naboer og andre styremedlemmer. Jeg har arbeidserfaring innen oppussing av bolig og anlegg arbeid. Jeg studerte bachelor i statsvitenskap på Azad Universitetet i Teheran, Iran noe som hjelper med å finne gode løsninger i tilfelle det er behov for å kontakte med offentlige organer. Jeg jobbet også som miljøarbeider i Asker kommune med barnevernstjenesten. Kokk på Manpower og nå som pikket i Connect Bus i avdeling Rosenholm.
  Jeg behersker flyttende persisk og tyrkisk og har tilstrekkelig kunnskap i norsk. Personlig er jeg veldig interessert i en jobb hvor jeg kan bistå mennesker og gjøre hverdagen lettere for naboer.
- Ekaterina Angelina Flakstad
  Ekaterina er pt. dagens styreleder. Hun må av personlig årsaker trappe ned, men ønsker å bidra videre som styremedlem. Det er styrets innstilling at hun velges til styremedlem grunnet hennes upåklagelige innsats så langt for sameiet.
- Kjetil Østebrød
  Jeg er gift, 45 år, ingen barn. Utdannet siviløkonom og jobber for tiden med prosjektledelse for Forsvarsbygg. Jeg søker meg inn i styret fordi jeg ønsker å være med å bidra til at alle vi som bor her får det trygt og hyggelig sammen. Jeg har erfaring som styreleder i borettslag på Grunerløkka (20 leiligheter) i ca. 8 år. Var med i styret i over 10 år. Vi var et lite borettslag, men hadde mange saker som oppussing av kjeller, drenering rundt bygget, pipe, sikkerhet, økonomi osv. Viktige saker for meg for sameiet på Kongsløkken vil være f.eks. sikkerhet i bakgården og møblering av takterrassen. Sikkerhet: ønsker at vi setter opp en bom ved inngangspartiet for å sterkt begrense trafikken i bakgården. På denne måte kan vi gjøre det tryggere for barn å leke her. Får av og til hjerte i halsen når biler suser inn i bakgården mens unger sykler og leker. En bom vil også fjerne trafikk på kveldstid (og natta) og ulovlig parkering. Tilgang til bommen gjøres via kodelåsboks som styret har kode til og kan gis ut til beboere ved inn-utflytting eller levering av møbler eller andre store ting. Takterrasse: Det nærmer seg sommer og vi har en fantastisk takterrasse som trenger å møbleres med solsenger og mange sittepartier.
- Maurizio Velo
  Jeg er Maurizio Velo fra leiligheten C205 jeg er interesse å bli en av styre medlem. Jeg driver i dag med 2 bedrift i Norge jeg kunne blir hjelp med mye tingene i styre. Jeg har ganske mye erfaring som in kjøper av varer og alt så mulig. Jeg er fra Italia men jeg bodde i Norge 15 år. Jeg er løsning orientert å flink og ekspert på å finne de riktige løsningene i ulike situasjoner. Min svakhet er min Norsk, ikke perfekt skriftlig men

det ville vært interessant å være medlem av sameiet og ta vare på sameiet på mange måter.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.05.23
Selskapsnummer: 1888 **Selskapsnavn:** Kongsløkken Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Ragnvald Svendby er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Espen Kvam er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Espen Kvam

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Andrea Elisabeth G. Furseth

☐ Anette Hansen

☐ Behzad Hahsempour Salut

☐ Ekaterina Angelina Flakstad

☐ Kjetil Østebrød

☐ Maurizio Velo

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Andrea Elisabeth G. Furseth

☐ Anette Hansen

☐ Behzad Hahsempour Salut

☐ Ekaterina Angelina Flakstad

☐ Kjetil Østebrød

☐ Maurizio Velo

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

**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 til årsmøte 2025 for KONGSLØKKEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 930517224
Møtet ble avholdt 26. mars kl. 18:00, Hasle Skole, Hovinveien 48 a (10 min gange fra Kongsløkken).

Antall stemmeberettigede som deltok: 20
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Espen Kvam er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Ragnvald Svendby foreslått.Som protokollvitne velges Maria Rydeng..
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Kr 250 000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Tilgjengeliggjøre referat etter hvert styremøte

Fremmet av: Lise Mette Kjellberg

Styret i sameiet forvalter fellesinteressene våre og tar beslutninger som påvirker oss alle. For at beboerne skal ha innsyn i saker som behandles, og for å sikre en åpen og transparent kommunikasjon, foreslår jeg at styret etter hvert styremøte publiserer et kortfattet referat med agenda og beslutninger.

Formålet med dette er å holde alle beboere informert om viktige saker, skape forståelse for styrets arbeid og bidra til et godt bomiljø. Referatet skal være lett tilgjengelig, for eksempel på Vibbo og oppslagstavlene i oppgangen.

Konfidensielle saker, som naboklager eller personsensitive forhold, skal naturligvis unntas.

> **Forslag til vedtak:**
> Tilgjengeliggjøre referat etter hvert styremøte
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Endring av vedtektene

Fremmet av: Lise Mette Kjellberg

Styremedlemmer (inkludert styreleder) i Kongsløkken Eierseksjonssameie velges i dag for en toårsperiode, og varamedlemmer for en ettårsperiode.

Jeg foreslår at fremover velges styrelederen for en ettsårsperiode. Dette gir beboerne større mulighet til å vurdere styrelederens arbeid og påvirke sameiets styring oftere. Styreleder er den viktigste rollen i styret, og en kortere valgperiode vil gi bedre balanse mellom stabilitet og innflytelse. En kortere periode kan også føre til mer mangfold blant kandidatene, da en del kvalifiserte personer vil kvie seg for å stille opp i en toårsperiode. I dag praktiseres det ulikt fra boligselskap til boligselskap, men jeg ser at flere sameier ønsker ettårsperioder av samme grunn. Forslaget gjelder fra og med dette årsmøtet.

Forslag til vedtak: Vedtektenes punkt 8-1 (2) endres fra «Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges» til «Ordinære styremedlemmer tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styreleder velges for ett år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges»

Styrets innstilling
Styrets ønsker å beholde dagens praksis hvor styreleder velges for 2 år. Ett lengere engasjement gir styreleder muligheten til å samle mer erfaring og gjøre mer informerte beslutninger til sameiets beste. Kontinuitet og innsikt er nøkkelen til et velfungerende sameie.

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

9. Utleie av fellesareal 1

Matbutikken på hjørnet av Grønvoll allè og Malerhaugveien ønsker å leie lokaler til lager/avfalls rom. Vi har i dag ett rom for plassering av barnevogner på 35 m². Avfalls rom kan etableres ved å skille ut 12 m² og har da egen inngang for dette formålet. På denne måten å unngår unødige konflikter som gjelder håndtering av avfall samt tilstrekkelig plass for mellom lagring av vareleverings traller til butikken. Leiekontrakt utformes ihht leiekontrakten deres (10 år) og indeksreguleres. Leieinntekter til sameiet over en 10-års periode beløper seg til ca kr. 400 000,- pluss felleskostnader, som bidrar til sameiets felles økonomi. Det må etableres en vegg for å skille disse to rommene. Kostnaden beløper seg til ca kr 20 000,- og deles likt mellom sameiet og eier av næringslokalet.

Styrets innstilling
12,5 m² av fellesarealet leies ut til søppel/lager rom til næringsseksjonen.

Forslag til vedtak:
12,5 m² av fellesarealet leies ut til søppel/lager rom til næringsseksjonen.
✓ **Vedtatt. Det forutsettes at det leies ut til markedspris, at leietaker bekoster skillevegg og at kontrakten utformes slik at det er mulig å si den opp om den misligholdes.**

10. Utleie av fellesareal 2

Inngang til venstre for næringsseksjon 2, har vi i dag ett sprinkler rom på 81 m² som er overdimensjonert for dette formålet. Dette er ikke en del av fellesareal som eiere normalt har tilgang til, da det inneholder varmesentral fra Celsio til vannbåren varme, inntak av kaldtvann samt hovedkran for sprinkleranlegget. Ved etablering i næringsseksjon 2 kan det komme spørsmål om utleie til garderobe, lager eller lignende. Dette kan etterkommes ved å skille rommet med lettvegger. Pt er omregulering av dette næringslokalet til behandling hos kommunene. Vi ønsker imidlertid å være forberedt på å svare eventuelle henvendelser angående utleie. Leieinntekter fra dette rommet vil bidra til sameiets felles økonomi.

Styrets innstilling
Inntil 40 m² av fellesarealet (sprinkler rom) leies ut til lager, garderobe eller lignende til Næringsseksjonen.

Forslag til vedtak:
Inntil 40 m² av fellesarealet (sprinkler rom) leies ut til lager, garderobe eller lignende til Næringsseksjon.
✓ **Vedtatt.**

11. Ny bredbåndsleverandør 2026

Utbygger tegnet kontrakt med Global Connect for leveranse av fibernett og utstyr til Kongsløkken med 36 måneders varighet. Ved årsskiftet utløper denne avtalen og sameiet står fritt til å velge en annen bredbåndsleverandør.

OBOS NETT har tilbudt sameie 1000/1000 Mbit bredbånd til kr 179,- pr måned. Global Connect tar til sammenligning kr 549,- for samme tjeneste pr dd.

OBOS NETT forutsettes kollektivt abonnement med 36 måneders varighet.

Hver enkelt husstand velger selv om de skal abonnere på TV-tjenester på samme måte som i dag.

Styrets innstilling
Sameiet inngår 36 måneders avtale med OBOS NETT for leveranse av bredbånd ved utløp av kontrakten med Global Connect.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet inngår 36 måneders avtale med OBOS NETT for leveranse av bredbånd ved utløp av kontrakten med Global Connect.
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Espen Kvam

Følgende stilte til valg:
Espen Kvam

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Tage Almark
Kjetil Østebrød

Følgende stilte til valg:
Tage Almark
Kjetil Østebrød

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Guro Breistøl
Maria Rydeng

Følgende stilte til valg:
Guro Breistøl
Maria Rydeng

Møtet ble hevet kl 19.25

Protokollen signeres av

Espen Kvam/s/	Maria Rydeng/s/
møteleder	protokollvitne

Ragnvald Svendby/s/

referent

Styret har nå følgende medlemmer:

Styreleder:	Espen Kvam	2025-2027
Styremedlem:	Tage Almark	2025-2027
Styremedlem:	Kjetil Østebrød	2025-2027
Styremedlem:	Ole-Christian Emaus	2024-2026
Varamedlem:	Guro Breistøl	2025-2026
Varamedlem:	Maria Rydeng	2025-2026

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Kongsløkken Sameie

Organisasjonsnummer: 930517224
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. mai kl. 12:00 til 25. mai kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 65.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Ragnvald Svendby er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **60**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Espen Kvam er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **62**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **63**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer.

Styreleder er på eget valg.

Kandidatene til styret er også kandidater som varamedlem - de to med flest stemmer i hver kategori velges. Man kan altså stemme på de samme kandidatene som både styremedlem og varamedlem. Får de samme personene flest stemmer i i begge kategoriene, velges de inn som styremedlem, og vervet som vara går da til den neste på listen.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Espen Kvam (59 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Espen Kvam

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Andrea Elisabeth G. Furseth (33 stemmer)
Kjetil Østebrød (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ekaterina Angelina Flakstad
Andrea Elisabeth G. Furseth
Anette Hansen
Behzad Hahsempour Salut
Maurizio Velo
Kjetil Østebrød

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Ekaterina Angelina Flakstad (16 stemmer)
Anette Hansen (29 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ekaterina Angelina Flakstad
Andrea Elisabeth G. Furseth
Anette Hansen
Behzad Hahsempour Salut
Maurizio Velo
Kjetil Østebrød

Protokollen signeres av

Ragnvald Svendby/s/
Møteleder

Espen Kvam/s/
Protokollvitne

Styret har nå følgende medlemmer:

Styreleder:	Espen Kvam	2023-2025
Styremedlem:	Andrea Elisabeth Furseth	2023-2025
Styremedlem:	Kjetil Østebrød	2023-2025
Styremedlem:	Marius Hole	2022-2024
Styremedlem:	Jon Andreas Nordsjø	2022-2024
Varamedlem:	Ekaterina Angelina Flakstad	2023-2024
Varamedlem:	Anette Hansen	2023-2024

HUSORDENSREGLER FOR

KONGSLØKKEN SAMEIE

VEDTATT I ÅRSMØTE 20.03.2024

§1 Hensikt

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

Seksjonseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet. Seksjonseiers forpliktelser følger av sameieloven og sameiets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§2 Ro

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

1. Unødig støy skal unngås. Det skal være alminnelig ro i leiligheten og ellers i bygget mellom kl 23.00 og kl 07.00. På søndager og helligdager gjelder nattero til kl 10.00.

2. Reparasjonsarbeider, banking, bruk av drill og annet arbeid som skaper støy skal ikke forekomme etter kl. 20.00. I tidsrommet lørdag kl. 17.00 til mandag kl. 07.00 er det forbudt å drive med støyende reparasjonsarbeider og oppussingsarbeider. Meddeler arbeidet ekstra støy må dette varsles naboene.

3. Fester og arrangementer som må antas å kunne sjenere naboer, skal varsles på forhånd i god tid med forventet varighet og kontaktinformasjon.

§ 3. Orden i fellesområdene

Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

1. Det er forbudt å sette fra seg gjenstander utenfor inngangsdøren til leiligheten, i felles trapperom, eller i ganger da dette er i strid med brannforskrifter og sperrer rømningsvei samt at dette er til hinder for renholder. Andelseierne er økonomisk ansvarlig for ødelagt gulvbelegg eller oppskrapede vegger som følger av slik handling. Unødig opphold i ganger og trapper er forbudt.

2. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

3. Sykler, El sparkesykkler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

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

5. Det er forbudt å frakoble arm til dørlukker i oppgangsdørene for å holde dem åpne. Dørene skal ikke holdes åpne uten tilsyn.

6. Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male utvendige flater, antenner/parabol, levegger eller lignende.

7. Gjerde på platting i 1. etg skal ikke være høyere enn 70 cm. Gjerde må være godkjent av styret.

8. Brannventil i oppgangene skal ikke åpnes, utenom utlufting etter brann. Erstatningsansvar kan oppstå hvis skade inntreffer.

§ 4. Sikkerhet

1. Garasjeportdør og felles inngangsdører skal alltid holdes låst. Dette gjelder også dører til kjellerrom som tavlerom, sykkelparkering og boder.

2. Barn skal ikke oppholde seg alene på takterrassen.

3. Beboerne skal ikke slippe inn uvedkommende i garasjen eller oppgangene.

4. Tap av nøkler eller portåpner skal meldes til styret omgående.

§ 5. Brannforebyggende sikkerhet

1. Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og det skal være røykvarsler på alle soverom. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

2. Utløses det sentrale røykvarslingsanlegget tilkalles Brannvesenet. Hvis brannvesenet skal avlyses, må alarmen avstilles innen 2 minutter på branntavle i første etasje ved inngangsdøren. Følg egen instruks ved branntavlen. Erstatningsansvar kan påberegnes.

3. Gårdsplass, takterrasse, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, og kjellerrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboere slik som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner som hindrer passasje. Dette av hensyn til brannsikkerhet/uhindret rømningsvei og for at utrykningskjøretøy og personell skal komme uhindret frem.

4. Dør til branntrapp må ikke holdes åpen.

5. Grilling med kull på balkong/veranda er forbudt på grunn av brannvern. Gass eller elektrisk grill er godtatt på balkong/veranda.

6. Det skal ikke oppbevares brannfarlige eller eksplosjonsfarlige stoffer i kjellerboden.

7. Gassbeholdere må ikke oppbevares i kjeller.

8. Det er forbudt å røyke i alle fellesarealer, inkludert takterrasse. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper eller snus fra balkongene, eller for øvrig på fellesområdene, inkludert takterrassen.

9. Det er ikke anledning til å bruke bodområdet som lekeplass eller oppholdssted.

Bodområdet skal holdes ryddig og boder skal kun benyttes til lagring. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander i fellesområder i bod-området.

10. Erstatningsansvar vil oppstå dersom skade påføres en annens eiendom, dette gjelder også for gjester, håndverkere og andre som den enkelte beboer har gitt tilgang til leilighet eller innvendig fellesareal.

§ 6. Avfallshåndtering

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

2. Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i grønn, lilla og restavfallsposer.

3. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder.

4. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

5. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. Kostnader til opprydding vil bli belastet den som forsøpler.

§ 7. Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i garasjen. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

1. Alle har et ansvar for å påse at uvedkommende ikke slippes inn i garasjen samt at porten er lukket før man kjører videre.

2. Utførelse av reparasjoner, brannfarlig arbeid, vasking og/eller lakkering av bil, mc, sykler eller lignende er forbudt.

3. Det er kun de som disponerer en parkeringsplass som kan parkere kjøretøy i garasjen. Parkering skal kun skje på respektive oppmerkede plasser. Håndhevelse av dette kan bli overdratt til ett parkeringsselskap.

4. Parkeringsplass som ikke benyttes kan leies ut til andre beboere i sameiet. Lading av el-bil er bare tillat fra egen ladeboks.

5. Den enkelte garasjeplasseier/bileier plikter å fjerne oljesøl og annen forurensing/ søl fra garasjeplassen og tilhørende vegger.

6. Det er ikke lov til å bore hull eller montere opphengsløsninger i tak eller på vegg.

7. Fellesarealer i garasjen skal ikke benyttes til lagring av private eiendeler eller søppel.

8. Ved varslet service og felles rengjøring av garasjeanlegget plikter den enkelte å fjerne sitt kjøretøy og etterkomme øvrige orienteringer relatert til renhold fra styret. Oppfylles ikke dette, vil styret v/ OBOS utstede en bot til eier av p-plass for manglende fjerning av kjøretøy. Botens størrelse fastsettes av styret. Styret har plikt til å varsle om service og renhold 2 uker i forkant.

9. Det er ikke lov til å parkere utenfor oppmerkede plasser. Feilparkerte biler vil bli tauet bort for eiers regning og risiko.

§ 8. Heis

1. Heisene har en spesiell sikkerhetsfunksjon som gjør at blokkering av dørene kan medføre at heisen går i stopp-tilstand. Heisleverandøren må da rykke ut og en avgift vil bli fakturert.

2. Bruk nøkkel ved tablå inne i heisen til å stoppe dørene. Styret skal kontaktes før man ringer heisleverandør med mindre det er en akutt situasjon.

3. Lek eller unødvendig opphold i heisene er strengt forbudt.

§ 9. Bruk av balkongene

1. Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

2. Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

3. Ved vanning i blomsterkasser må det påsees at vann ikke renner til naboen under.

4. Det må ikke kastes sneiper eller tomgods og andre gjenstander ut fra balkong.

5. Grilling skal avsluttes innen kl. 22.00

§ 10. Takterrasse

1. Du skal behandle takterrassen som om det var din egen, rydde etter deg og behandle all eiendom med varsomhet.

2. Lufting av hund og andre husdyr er forbudt på takterrassen.

3. Du skal passe på at det ikke oppstår ulempe for andre og at din bruk av takterrassen ikke stenger andre ute.

4. Etter bruk tas alt avfall med og kastes i søppelbrønn.

5. På grunn av brannfare er all bruk av åpen ild forbudt. Dette inkluderer også bruk av kullgrill, fakler o.l. Røyking er forbudt på takterrassen.

6. Vedrørende alkohol, så henstiller styret til måtehold, og minner om at store og små er brukere av terrassen.

7. Støyende aktiviteter og høy musikk er ikke tillatt og det skal til enhver tid tas hensyn til andre brukere av terrassen, og til beboerne.

8. Det skal ikke tråkkes på sedumdekket (utenfor treverket).

9. Det skal være alminnelig ro på takterrassen etter kl. 22.

10. Barn under 12 år som ikke er i følge med voksen har ikke adgang alene på terrassen.

11. Styret har anledning til å stenge terrassen i en periode ved bruk som strider mot reglene eller generell sikkerhet.

§ 11. Arbeider som krever autorisert personell

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

§ 12. Fasadeendringer

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

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

§ 13. Solskjerming

Det er tillatt å montere solskjerming etter nærmere angitte retningslinjer. Seksjonseierne ved bestilling er pliktig til å følge angitt kravspek - som til enhver tid finnes under "Solskjerming" som tema på Vibbo.

§ 14. Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen. Hundepose skal alltid benyttes.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskrapping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§15. Utleie

Leilighetene kan kun brukes til beboelse. Ved utleie/utlån over tre måneder må styret og forretningsfører få oppgitt navn på leietagere/lånere. Seksjonseier er ansvarlig for at leietagere/lånere er gjort kjent med husordensreglene samt at de blir overhold.

§16. Brudd på husordensreglene

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

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 17. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av sameiets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av dennes husstand og andre som blir gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

VEDTEKTER

FOR

KONGSLØKKEN EIERSEKSJONSSAMEIE

org. nr. 930 517 224

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Kongsløkken Eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 04.10.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 131 seksjoner, hvorav 127 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 130, bnr. 74 i Oslo kommune.

Næringsseksjonene er tildelt seksjonsnummer 1-4 (hvorav to er næringslokaler og to er parkeringsseksjoner med tilhørende areal) og boligseksjonene er tildelt seksjonsnummer 5-131.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler kan bestå av:

- Bod(er)
- Parkeringsplass(er)
- Private uteareal
- Annet som angitt i søknad om seksjonering

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken kommer frem av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal, ekslusive ballkonger, terrasser, uteareal og boder. For næringsseksjon 2 og 3 (parkering) er brøk fastsatt med bakgrunn i antall plasser, hhv. 3 og 39.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Boligseksjonene har sammen evigvarende enerett til å benytte sameiets bakgård og takterrasse.

Endring i etablerte evigvarende eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2 Enerett til bruk av fellesareal – særlig om vedlikehold av dette arealet
(1) I henhold det som fremgår under har de nærmere angitte seksjoner enerett til bruk av enkelte deler av fellesarealene, dette i medhold av eierseksjonsloven § 25 femte ledd. Bruksretten er ikke tidsbegrenset.

(2) Boligseksjonene 5-131 har overfor de øvrige seksjonseierne eksklusiv bruksrett til hele bakgården samt takterrassen i 7. etg.

(3) Seksjon 1 har enerett til bruk av den delen av fasaden/vegg som fremgår av vedlegg 1, for skilting iht. punkt 3.3, samt enerett til bruk av utomhusareal som ligger utenfor næringslokalet på bakkeplan iht. markering på vedlegg 3.

(4) Seksjon 4 har enerett til bruk av den delen av fasaden/vegg som fremgår av vedlegg 2, for skilting iht. punkt 3.3, samt enerett til bruk av utomhusareal som ligger utenfor næringslokalet på bakkeplan iht. markering på vedlegg 3.

3-3 Skilting mv. i tilknytning til seksjon 1 og 4
Seksjon 1 og 4 har rett til å sette opp skilt og annen informasjon på fasade tilknyttet seksjon 1 og 4, tilleggsdeler til seksjon 1 og 4. Det tillates kun plassert skilting i direkte tilknytning til seksjon 1 og 4 (se vedlegg 1 og 2). Seksjon 1 og 4 skal innhente alle nødvendige tillatelser fra

offentlige myndigheter som skal foreligge før skilt og annen informasjon kan settes opp. Det er ikke tillatt å sette opp skilt som er unødvendig generende overfor boligseksjonene, herunder er det forbudt å sette opp lysskilt som gir generende lys inn i boligseksjon eller blinkeskilt. Retten til å sette opp skilt på fellesareal følger også av eneretten beskrevet i punkt 3.2. Seksjon 1 og 4 har også anlendning til å bruke frittstående skilt/løsfotskilt i den grad gjeldende offentligrettslig regulering tillater det.

3-4 Øvrig bruk av seksjon 1 og 4

Seksjon 1 og 4 har rett til å drive den til enhver tid offentligrettslige tillatte virksomhet fra næringsseksjonen med tilhørende arealer. Dette inkluderer varelevering i tråd med gjeldende offentlige regler og retningslinjer. Eierseksjonssameiet er innforstått med at disse seksjonene skal benyttes til næring og at det vil kunne medføre forhold som kan oppfattes som negative tilknyttet varelevering, kundetrafikk og støy mv.

3-5 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering og rettslig disposisjonsrett mv.

(1) Sameiets/seksjonseiernes parkeringsplasser er organisert som to næringsseksjoner med eventuelle tilleggsdeler (snr. 2 og 3) og består av henholdsvis 3 og 39 parkeringsplasser i Plan U1 med egne vedtekter. Kjøper av parkeringsplass blir eier av ideell andel i den seksjon plassen ligger i. Styret i Kongsløkken Sameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av disse seksjonene i samsvar med vedtektene, med mindre eierne av snr. 2 og/eller 3 selv ønsker å etablere eget styre og selv påta seg ansvaret for dette. Kongsløkken Sameie vil under enhver omstendighet ha drifts- og vedlikeholdsansvaret for garasjeanlegget.

(2) Sameiet har ansvar for vedlikehold av parkeringsplassene.

(3) For parkeringsplasser knyttet til snr. 2 og 3 kreves inn et likt beløp per måned per plass som fastsettes av styret i sameiet, basert på de faktiske kostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget (feiing og vask av kjørebane, oppmerking, garasjeport etc)

(4) Parkeringsplasser kan kun eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet. Rettigheter og plikter fremgår av næringsseksjonens vedtekter, se vedlegg 4.

Utbygger av prosjekt Kongsløkken Sameie eller dennes rettsetterfølger vil eie de ideelle eierandeler/parkeringsplasser som ikke er solgt.

(1) Det er 42 parkeringsplasser i Plan U1. Av disse ligger samtlige plasser i 2

næringsseksjoner med tilleggdeler. Kjøper av parekringsplass blir ideell eier av næringsseksjonen, som eies i sameie av alle som har kjøpt p-plasser i seksjonen(e).

(2) Kostnadene for drift og vedlikehold tilknyttet parkeringsseksjonen bæres av de som eier en andel i parkeringsseksjonen. Det gjelder egne vedtekter for parkeringsseksjonen.

(3) I vedtektene til parkeringssameiet er det etablert en bytteordning som sikrer at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse i henhold til eierseksjonsloven § 26 annet ledd.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Kostnader til bredbånd/fiber, forretningsførsel, styrehonorar, revisjonshonorar, arbeidsgiveravgift og andre administrasjonskostnader fordeles med lik andel per seksjon.

(3) Kostnader til fjernvarme for oppvarming og varmt tappevann betales av den enkelte seksjon med et a konto beløp fordelt etter brøk og avregnes etter målt forbruk dersom det er montert målere i hver seksjon og inngått avtale om dette med leverandør.

(4) P-plasser (ink. evt. næringsseksjon parkering) betaler kun kostnader knyttet til drift- og vedlikehold av garasjeanlegget så som garasjeport, renhold av garasjeanlegget, andel av fellesstrøm eventuelt strøm etter egen måler, eventuell varme i garasjenedkjøring, som fordeles med lik andel per garasjeplass.

(5) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(6) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Fordeling av felleskostnader etter nytte

(1) Ettersom næringsseksjonene og boligseksjonene har klart ulike behov og bruksformål, har sameierne en felles målsetting om at færrest mulig kostnader skal anses som felleskostnader som skal deles i henhold til sameiebrøken. Følgende kostnader skal derfor belastes sameierne slik:

(1-1) Seksjon 1 og 4 med de installasjoner og fellesareal som naturlig og iht. vedtektene hører til seksjonen betegnes i det følgende som «næringsdel». Boligseksjonene (snr. 5-131) med de installasjoner og fellesareal som naturlig og iht. vedtektene hører til seksjonene betegnes i det følgende som «boligdelen».

(1-2) Næringsdelen (seksjon 1 og 4) skal dekke følgende kostnader:

a) Enhver kostnad til bygningsmessig vedlikehold, oppgradering og eventuell utskiftning av den delen av bygningsmassen som har direkte fysisk tilknytning til næringsdelen, herunder fasade, vegger, yttervinduer, inngangsparti, varelevering og del av fellesareal hvor næringsdelen har enerett til bruk m.v. iht. punkt 3.2, skal bæres av næringsseksjonen alene.
b) Vedlikehold, drift og utskiftning av tekniske anlegg herunder ventilasjon og strømanlegg, samt kostnader til ventilasjon/strøm som bare eller i det vesentlige betjener næringsdelen.
c) Håndtering av avfall for næringsdelen.
d) Snøbrøyting, strøing og grønt-vedlikehold som bare eller i det vesentlige betjener næringsdelen.
e) Kommunale avgifter som bare gjelder næringsdelen.

f) Eierne av seksjon 1 og 4 bærer særlige kostnader som følge av bruk og drift av seksjon 1 og 4, som for eksempel varelevering, butikkvirksomhet og lignende.
g) Eventuelt forretningsførertillegg som bare gjelder næringsdelen.

(1-3) Boligdelen (seksjon 5-131) skal dekke følgende kostnader:
a) Enhver kostnad til bygningsmessig vedlikehold, oppgradering og eventuell utskiftning av den delen av bygningsmassen som har direkte fysisk tilknytning til boligdelen, herunder fasade, vegger, takoverbygg, yttervinduer, heis tilknyttet boligdelen og felles takterrasser, samt del av fellesareal hvor boligdelen har enerett til bruk m.v. iht. punkt 3.2, skal bæres av boligdelen alene.
b) Vedlikehold, drift og utskiftning av tekniske anlegg herunder ventilasjon og strømanlegg, samt kostnader til ventilasjon/strøm som bare eller i det vesentlige betjener boligdelen.
c) Håndtering av avfall for boligdelen.
d) Snøbrøyting, strøing og grønt-vedlikehold som bare eller i det vesentlige betjener boligdelen.
e) Kommunale avgifter som bare gjelder boligdelen.
f) Drift, vedlikeholds- og utskiftningskostnader til porttelefon, låser, portsystem som gjelder boligdelen.
g) Kostnader ved etablering av bredbånd/TV/øvrige kommunikasjonsplattformer tilhørende boligdelen.
h) Eventuelt forretningsførertillegg som bare gjelder boligdelen.

6-3 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-4 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-5 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig

bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene

likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med 1 stemme for hver seksjon, men for næringsseksjonene 1 og 4 gjelder følgende: seksjon 1 har 5 stemmer og seksjon 4 har 2 stemmer, jf. eierseksjonsloven § 52. Totalt 134 stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32

åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9-12 Stemmerett i særlige saker tilknyttet hhv. boligseksjonene og næringsseksjonene
I saker som kun gjelder boligseksjonene kan ikke næringsseksjonene avgi stemme, og i saker som kun gjelder næringsseksjonene kan ikke boligseksjonene avgi stemme.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

11-5 Medvirkningplikt – utbyggers ferdigstillelse mv.
Inntil Kongsløkken eierseksjonssameiet er ferdigstilt, er sameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at selger/utbygger, ev. den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Utbyggers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er forpliktet til å la Utbygger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller når siste seksjon er overskjøtet og samtlige utomhusanlegg/fellesarealer er overtatt av Kongsløkken eierseksjonssameie.

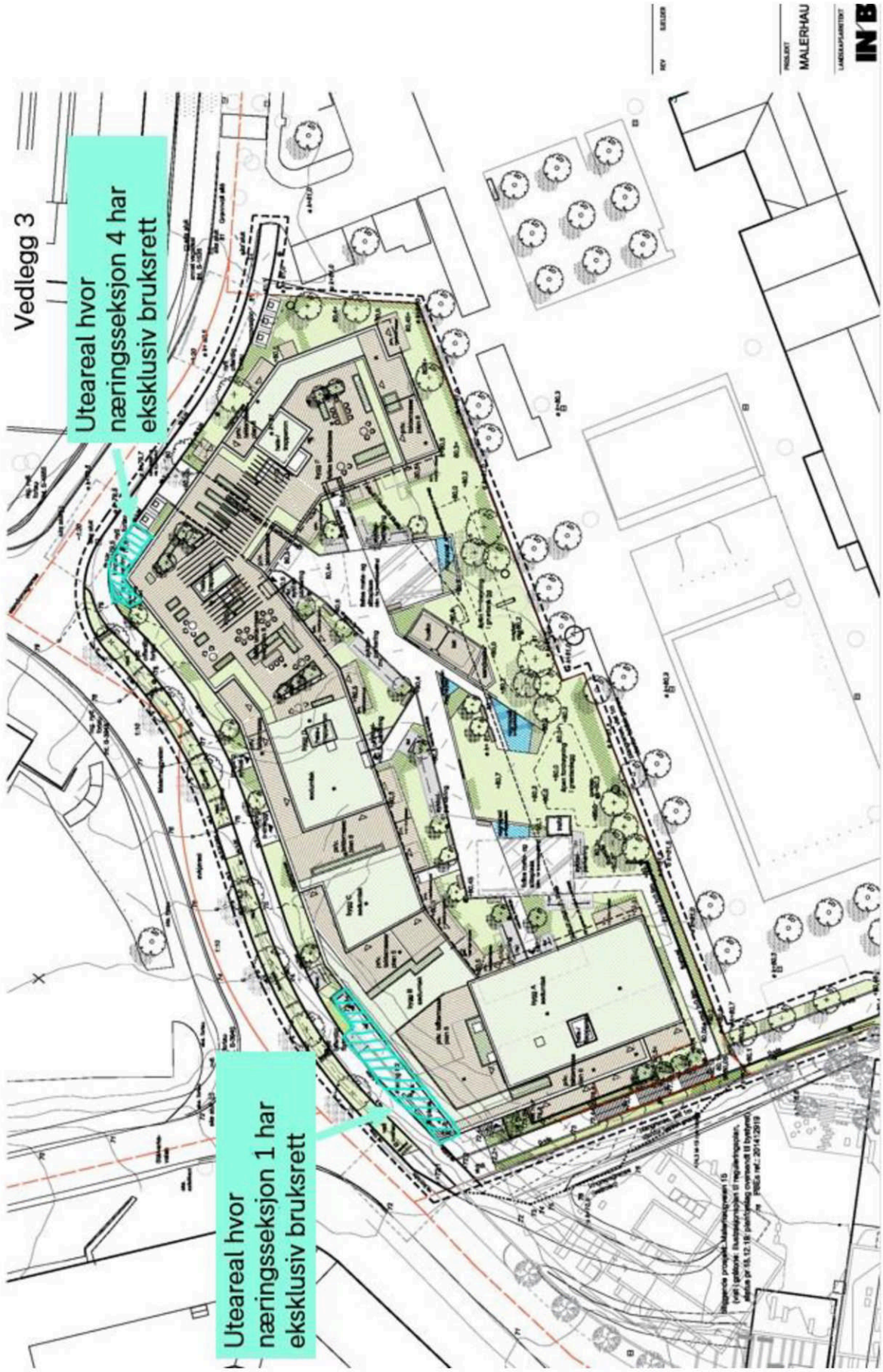
***

Vedlegg til vedtektene:
1. Veggareal hvor næringsseksjon 1 tillates å skilte for sin virksomhet
2. Veggareal hvor næringsseksjon 4 tillates å skilte for sin virksomhet
3. Uteareal hvor næringsseksjon 1 og 4 har eksklusiv bruksrett
4. Vedlegg 4 vedtekter for Kongsløkken garasjesameie 1

Vedlegg 1
Veggareal hvor
næringsseksjon 1 tillates
å skilte for sin virksomhet

Vedlegg 2

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med seksjoneringen og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Versjon 25.05.2022



Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med seksjoneringen og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Versjon 25.05.2022

Vedlegg 4

VEDTEKTER

FOR

KONGSLØKKEN GARASJESAMEIE 1

Fastsatt av utbygger/hjemmelshaver, ifb. med salg av p-plasser i prosjektet Kongsløkken og tiltredes ved kjøp av plass/ideelle eierandeler med bruksrett til p-plass
Gnr. 130, bnr. 74, snr. 2, i Oslo kommune

§ 1 Navn

Sameiets navn er Kongsløkken Garasjesameie 1.

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 130, bnr. 74, snr. 2 i Oslo som er en næringsseksjon med evt. tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser med evt. kjørebane og adkomstarealer i Kongsløkken Sameie.

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierene iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet er delt i sameieandeler med en sameiebrøk på 1/3 pr. garasjeplass.

Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom. Usolgte garasjeplasser eies og disponeres av utbygger.

§ 3 Formål

Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte parkeringsseksjonen, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameiets eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom, unntatt utleie av p-plasser som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret

iht. § 12.

Sameiets eiendom må brukes under hensyntagen til Kongsløkken Sameie sine rettigheter til tilliggende areal. Alle sameiere i parkeringsseksjon må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Kongsløkken Sameies vedtekter eller ordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5 Rettslige disposisjoner over sameieandel
Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken, jf § 2.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering og overdragelse av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Kongsløkken Sameie eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6 Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)
En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene.

Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan – **Vedlegg 1.**

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser) tilgjengelig. HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av boligseksjon i Kongsløkken Sameie og med behov for slik parkeringsplass.

Det tilligger styret i Kongsløkken Sameie å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for de som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til parkeringsplasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasje-anlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

Kongsløkken Sameie eller styret i sameiet kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1.

§ 7 Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

1. Salg og annet eierskifte
Eierandel i sameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Kongsløkken Sameie kun selges til andre seksjonseiere i sameiet.

Utbygger av prosjekt Kongsløkken eller dennes rettsetterfølger vil eie de ideelle eierandeler/parkeringsplasser som ikke er solgt.

2. Utleie av p-plass
Parkeringsplassene kan fritt leies eller lånes ut til andre. Ved utleie gjelder følgende bestemmelser:

- Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet, har sameiets styre rett til å kreve at utleier iverksetter oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

3. Strøm
Eiere av parkeringsplass, har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre dette er godkjent og avtalt skriftlig med styret i Kongsløkken Sameie.

Styret i Kongsløkken Sameie kan fastsette retningslinjer for montering av el-uttak for lading av el-biler.

4. Mislighold
Dersom eier av sameieandel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i eiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 38 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

§ 8 Sameiermøte
Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.
Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.
Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.
Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.

§ 9 Sameiermøtets vedtak
Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:
a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:
1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14,
3) endring av § 5, § 6 og § 7 samt denne bestemmelse

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameierenes bekostning.

§ 10 Styret
Styret i Kongsløkken Sameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av parkeringsseksjonen i samsvar med disse vedtekter og vedtekter for Kongsløkken Sameie.

Dersom sameiermøtet velger eget styre, skal dette i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styret velger selv sin leder og hvordan det skal organiseres.

§ 11 Styrets adgang til å forplikte sameiet
Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

Styret kan delegere til en evt. forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

Styret i Kongsløkken Sameie kan forplikte sameiet dersom eget styre ikke er valgt.

§ 12 Ordensregler
Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål. Fastsatte ordensregler for Kongsløkken Sameie gjelder også for Kongsløkken Garasjesameie 1.

§ 13 Vedlikehold
Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14 Felleskostnader og regnskap
Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel.

Felleskostnader skal fordeles på sameierene etter sameiebrøken.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:
a) eiendomsforsikring, jf § 19,
b) kostnader til drifts og vedlikehold av sameiets eiendom
c) drift- og vedlikehold av kjørebane, adkomstarealer, porter og andre kostnader som gjelder parkeringsanlegget
d) andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
e) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg, ventilasjonsanlegg, port
f) renhold av fellesarealer
f) kostnader ved administrasjon, revisjon, styrehonorar.

Kongsløkken Sameie skal føre egen regnskapsoversikt med en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med parkeringssameiet (seksjon nr. 2) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av parkeringssameiet (seksjon nr. 2).

Kongsløkken Garasjesameie 1 må etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Kongsløkken Sameie.

Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16 Ansvar utad
Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser.

Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

Vedlegg 1: Oversikt over P-kjeller og fordeling av p-plasser
(UTARBEIDES AV UTBYGGER/SELGER)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Karoline Selvåg
GRØNVOLL ALLÉ 64

Dato: 21.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86515796
8650366

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.130 BNR. 74

Vi viser til bestilling av 20250721 for GRØNVOLL ALLÉ 64.

GNR. 130 BNR. 74

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.03.1952.

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

4709 m²

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

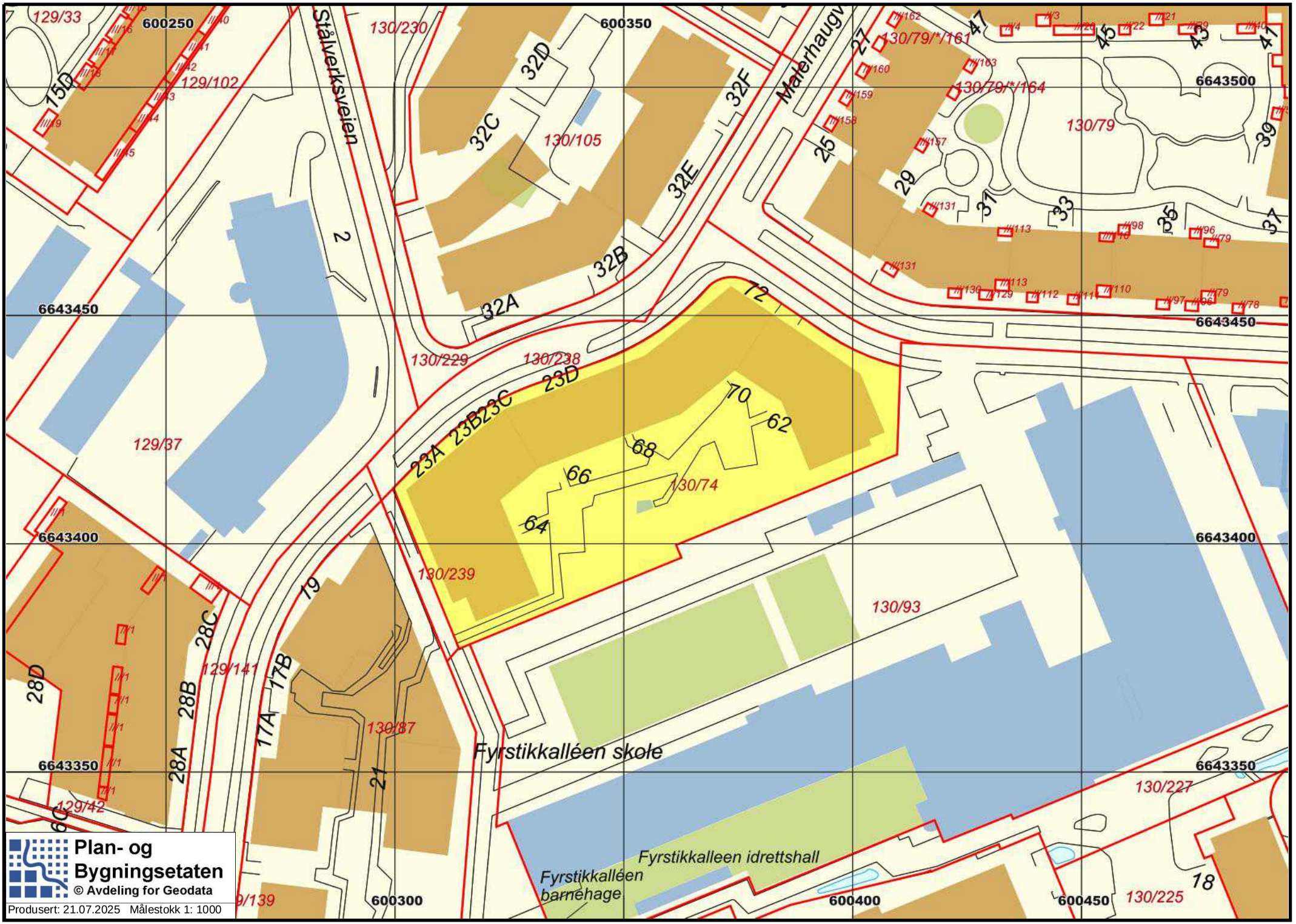
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

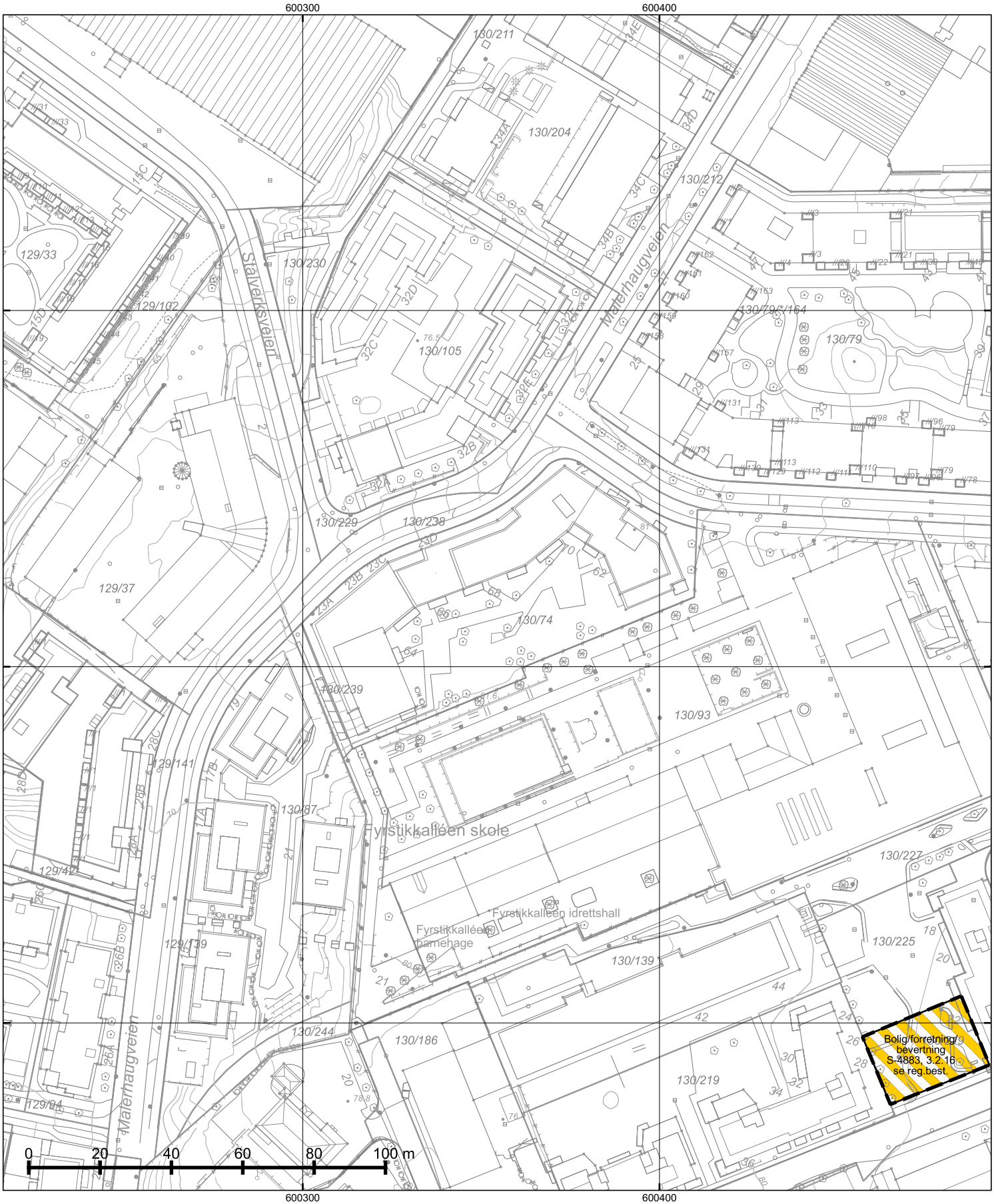
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 21.07.2025 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

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

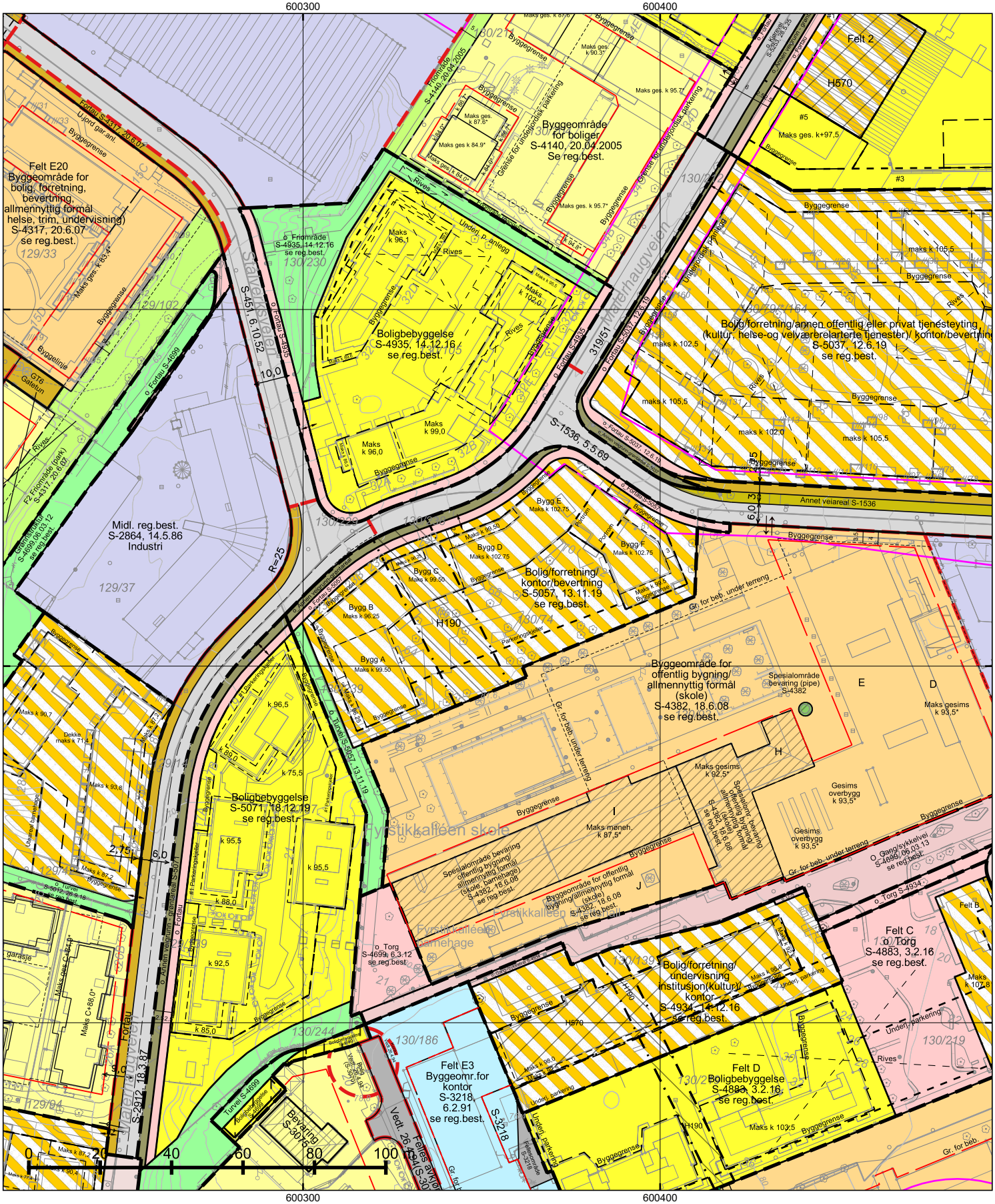
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145859/ 86515796
Deres ref.: 42491/ KAROLINES
Adresse: GRØNVOLL ALLÉ 64
Kommentar:
Gnr/Bnr: 130/74

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

Se tegnforklaring på eget ark


600300
600400
6643500
6643400
6643300
Felt E20
Byggeområde for bolig, forretning, bevertning, allmennyttig formål helse, trim, undervisning)
S-4317, 20.6.07
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-4140, 20.04.2005
Se reg.best.
Felt 2
H570
Boligbebyggelse
S-4935, 14.12.16
se reg.best.
Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, helse-og velværerelarterte tjenester)/ kontor/bevertning
S-5037, 12.6.19
se reg.best.
Midl. reg.best.
S-2864, 14.5.86
Industri
Bolig/forretning/
kontor/bevertning
S-5057, 13.11.19
se reg.best.
Byggeområde for offentlig bygning/ allmennyttig formål (skole)
S-4382, 18.6.08
se reg.best.
Boligbebyggelse
S-5071, 18.12.19
se reg.best.
Fyrstikkalleen skole
Fyrstikkalleen barnehage
Bolig/forretning/
undervisning
institusjon(kultur)/
kontor
S-4934, 14.12.16
se reg.best.
Felt C
o Torg
S-4883, 3.2.16
se reg.best.
Felt E3
Byggeomr.for
kontor
S-3218,
6.2.91
se reg.best.
Felt D
Boligbebyggelse
S-4883, 3.2.16
se reg.best.
Annet veiareal S-1536
Stavangerveien
Materhaugveien
S-1536, 5.5.69
S-451, 6.10.52
S-2912, 18.3.87
Fortau S-4317, 20.6.07
Fortau S-4699
Fortau S-4935
Fortau S-5071, 18.12.19
Fortau S-5037, 12.6.19
Fortau S-5057, 13.11.19
Fortau S-4934
Fortau S-4382, 18.6.08
Fortau S-4699, 6.3.12
Fortau S-3218
Fortau S-4883, 3.2.16
Tunnel S-4699
Tunnel S-5057, 13.11.19
Tunnel S-5071, 18.12.19
Bevaring S-3015
Vedt. 26.4.91 (S-3015)
Felles avkjørsel (S-3015)
Gangbru S-4699, 6.3.12
Gangbru S-4699, 06.03.12
Gangbru S-4699, 06.03.13
Gangbru S-5071, 18.12.19
Gangbru S-4382, 18.6.08
Gangbru S-4934
Gangbru S-4883, 3.2.16
Gangbru S-3218
Gangbru S-4317, 20.6.07
Gangbru S-4417, 20.6.07
Gangbru S-4890, 06.03.12
Gangbru S-4890, 06.03.13
Gangbru S-4935
Gangbru S-5037, 12.6.19
Gangbru S-5057, 13.11.19
Gangbru S-4382, 18.6.08
Gangbru S-4883, 3.2.16
Gangbru S-4934
Gangbru S-3218

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)




600000
600300
600600
6643800
6643500
6643200
U
H190_1
0
100
200
300
400
500 m
Hovindammen
Tiedemannsparken
Valle dagsenter for eldre
Petersborgplassen
Kongsskogen vg.skole
Fyrstikkalleen skole
Helsfyr
Oslo VO servicesenter
Lena Hjorthsplass
Rolf Hokmos plass
Etterstadsletta
Ensjø
Ensjøveien
Gladengveien
Grensesvingen
Grenseveien
Tollbugata
Tollboden
Tollerodveien
Tollerodstien
Tollerodalleen
Tollerodgata
Tollerodparken
Tollerodbakken
Tollerodtunet
Tollerodlia
Tollerodvannet
Tollerodmyra
Tollerodmyrveien
Tollerodmyrstien
Tollerodmyrbakken
Tollerodmyrtunet
Tollerodmyrlia
Tollerodmyrvannet
Tollerodmyrmyra
Tollerodmyrmyrveien
Tollerodmyrmyrstien
Tollerodmyrmyrbakken
Tollerodmyrmyrtunet
Tollerodmyrmyrlia
Tollerodmyrmyrvannet
Tollerodmyrmyrmyra
Tollerodmyrmyrmyrveien
Tollerodmyrmyrmyrstien
Tollerodmyrmyrmyrbakken
Tollerodmyrmyrmyrtunet
Tollerodmyrmyrmyrlia
Tollerodmyrmyrmyrvannet
Tollerodmyrmyrmyrmyra
Tollerodmyrmyrmyrmyrveien
Tollerodmyrmyrmyrmyrstien
Tollerodmyrmyrmyrmyrbakken
Tollerodmyrmyrmyrmyrtunet
Tollerodmyrmyrmyrmyrlia
Tollerodmyrmyrmyrmyrvannet
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyra
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrveien
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrstien
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrbakken
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrtunet
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrlia
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrvannet
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyra
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrveien
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrstien
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrbakken
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrtunet
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrlia
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrvannet
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyra
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrveien
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrstien
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbakken
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrtunet
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrlia
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrvannet
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyra
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrveien
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrstien
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbakken
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrtunet
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrlia
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrvannet
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyra
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrveien
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrstien
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbakken
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrtunet
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrlia
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrvannet
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyra
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrveien
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrstien
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbakken
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrtunet
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrlia
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrvannet
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyra
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrveien
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrstien
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbakken
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrtunet
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrlia
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrvannet
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyra
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrveien
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrstien
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbakken
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrtunet
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrlia
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrvannet
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyra
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrveien
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrstien
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbakken
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrtunet
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrlia
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrvannet
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyra
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrveien
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrstien
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbakken
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrtunet
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrlia
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrvannet
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyra
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrveien
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrstien
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbakken
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrtunet
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrlia
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrvannet
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyra
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrveien
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrstien
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbakken
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrtunet
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrlia
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrvannet
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyra
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrveien
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrstien
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbakken
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrtunet
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrlia
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrvannet
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyra
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrveien
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrstien
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbakken
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrtunet
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrlia
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrvannet
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyra
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrveien
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrstien
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbakken
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrtunet
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrlia
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrvannet
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyra
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrveien
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrstien
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbakken
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrtunet
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrlia
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrvannet
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyra
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrveien
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrstien
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbakken
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrtunet
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrlia
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrvannet
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyra
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrveien
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrstien
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbakken
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrtunet
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrlia
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrvannet
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyra
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrveien
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrstien
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbakken
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrtunet
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrlia
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrvannet
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyra
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrveien
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrstien
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbakken
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrtunet
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrlia
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrvannet
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyra
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrveien
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrstien
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbakken
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrtunet
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrlia
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrvannet
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyra
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrveien
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrstien
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbakken
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrtunet
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrlia
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrvannet
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyra
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrveien
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrstien
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbakken
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrtunet
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrlia
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrvannet
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyra
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrveien
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrstien
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbakken
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrtunet
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrlia
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrvannet
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyra
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrveien
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrstien
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbakken
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrtunet
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrlia
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrvannet
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyra
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrveien
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrstien
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbakken
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrtunet
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrlia
Tollerodmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrvannet
Tollerodmyr

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-5057

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Malerhaugveien 19-23, Ensjø

Vedtaksdato: 13.11.2019

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201610661

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 6 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

Reguleringsplan for Malerhaugveien 19-23

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr/bnr 130/74, del av 130/105.
Kartnummer OIB-201610661-1, 02.02.2018 og revidert 15.03.2019.

Planens hensikt

Intensjonen i planen er å sikre en boligbebyggelse med utadrettet virksomhet med henvendelse mot Malerhaugveien og Grønvoll allé i henhold til planleggingsprogram for Ensjø.

Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tilliggende arealer. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og hvor valg av løsning er begrunnet. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det gis tillatelse til tiltak. Overvannsløsning skal være opparbeidet før første søknadspliktige tiltak i planområde tas i bruk. I anleggsfasen tillates ikke ført urenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr.1) boligbebyggelse/ forretning/ kontor/bevertning

2.1 Utnyttelse

Tillatt bruksareal (BRA) for planområdet =11.350 m^2 BRA. Det skal etableres minst 150 m^2 BRA utadrettet virksomhet mot Grønvoll allé. Det tillates inntil 1000 m^2 BRA forretning/ /kontor/ bevertning. Areal helt eller delvis under terreng til bod, teknisk rom, parkering ol. medregnes ikke i BRA.

2.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser, bestemmelsegrenser og regulerte høyder som vist på plankartet. Utadrettet virksomhet på minst 150 m^2 BRA skal etableres i krysset Malerhaugveien/Grønvoll allé.
Balkonger kan krage ut fra veggliv og byggegrense med 1,8 meter, mot Malerhaugveien, offentlig turvei og Grønvoll allé med minimum fri høyde på 4 meter over terreng. Balkonger kan krage ut fra fasadeliv med 2,4 meter mot privat uteoppholdsareal.
Trapper, ramper, trafo, renovasjonspunkt, overvannsmagasiner og støttemurer tillates oppført utenfor byggegrenser.

Innenfor de øverste 3,5 m tillates for bygg A, B; C,D,E og F kun takoppbygg for trapp/heis for atkomst til takterrasser, samt oppbygg for tekniske installasjoner. Takoppbygg og installasjoner kan utgjøre maks 20 % av bygningens samlede takflate.
Takoppbygg skal minimum bygges 3,5m fra fasadeliv mot gaten og 1,5m fra fasade mot gårdsrom.

Det skal etableres felles takterrasse på bygg F. Det kan også etableres takterrasse på øvrige tak. Pergola, annen skjerming og sikring av takterrasse skal oppføres i tilknytning til takterrasser. Pergola kan oppføres inntil 2,5 meter høyde og skal trekkes minimum 2,5 meter inn fra fasadeliv mot gate og minimum 1,2 meter fra fasadeliv mot gårdsrom. Skjermvegg kan oppføres inntil 1,8 meter høyde og skal trekkes minimum 1,2 meter inn fra fasadeliv. Rekkverk tillates oppført med inntil 1,3 meter høyde, skal utformes åpent og transparent og minimum trekkes 0,5 meter fra fasadeliv.

2.3 Utforming

Bebyggelsen skal følge gateløpene og bestå av sammenhengende renskårne volumer. Hjørner og retningsforskyvning i byggeliv skal søkes markert med inntrukne fasadepartier. Nederste etasjer mot Malerhaugveien skal bestå av åpne glassfasader.

Bebyggelsen skal ha flate tak. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Teknisk anlegg som heisoppbygg, trapperom og ventilasjonsanlegg mm skal integreres i den arkitektoniske utformingen med hensyn til form og materialbruk i fasader.

På takene der det ikke etableres takterrasse, skal det søkes etablert vegetasjonsdekke.

2.4 Krav til utearealer

Felles uteoppholdsarealer for boligene skal utgjøre minimum 20 % av boligenes bruksareal. Minimum 60 % av utearealet skal anlegges på terreng/ lokk. Av dette skal minimum 80 % være samlet felles uteoppholdsareal. Minimum 40 % av uteoppholdsareal skal være solbelyst 5 timer 1.mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15.00 og 20.00. Felles takterrasse kan medregnes i uteoppholdsarealer.

Minimum 20 % av terreng eller lokk skal ha vegetasjonsdekke på minst 1,0 meter. Det skal være variert beplantning som inkluderer trær i uteoppholdsarealene. Uteoppholdsarealene skal ved utformingen av belysning, belegning, møblering og forskjellig type beplantning gi funksjonelle, varierte, opplevelsesrike og trygge muligheter for adgang, opphold og rekreasjon. Uteoppholdsarealene skal legge til rette for aktiviteter som henvender seg til alle aldre og være felles møteplass for beboerne.

Inne i gårdsrommet tillates etablert forstøtningsmur for gangareal med trapp og terrasser utenfor byggegrensen, med maksimal høyde 1,0 meter over terreng.

2.5 Utomhusplan og takplan.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes en detaljert utomhusplan og takplan for området for boligbebyggelse og kombinert formål i målestokk 1:200. Ved etablering av takterrasse skal takplanen vise varierte soneinndelinger, med nødvendig vindavskjerming og utstyr for sittegruppe, beplantning o.l. Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende- og fremtidig terreng, sammenhengen med naboeiendommene, opparbeidelse av areal mellom gatefasade og fortau inkl. renovasjonspunkt, tykkelse på vekstlag samt opparbeidelse av oppholdsarealer og vise lekearealer, vegetasjon, sykkelparkering, internveier, renovasjonsløsning, overvannshåndtering. Den skal vise en omforent løsning for opparbeiding av uteområdene mot naboeiendommene. Oppstillingsplass og vei for brannbil skal vises dersom en slik løsning blir valgt.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

Uteoppholdsarealene og eventuelle takterrasser skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjente planer før midlertidig brukstillatelse gis.

2.6 Leilighetsfordeling og bokvalitet
Leilighetsfordelingen skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende norm for Oslo.

Kategori 1: maks 35 % leiligheter med 35-50 m^2 BRA. Kategori 2: minst 40 % leiligheter med over 80 m^2 BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på cirka 20 m^2 BRA integrert.

Leiligheter mindre enn 35 m^2 tillates ikke.

Ensidige leiligheter mot nord tillates ikke.

2.7 Avkjørsel og varelevering
Avkjørsel til planområdet skal være fra Malerhaugveien til underjordisk parkeringsanlegg vist med pil på plankartet. Avkjørsel for brannbil og nødvendig varetransport skjer fra Grønvoll allé, gjennom portrom i bebyggelsen, vist med pil på plankartet.

2.8 Parkering
Det tillates ikke parkering på terreng for biler. Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:

Bil:
0,4 plasser per 100 m^2 BRA bolig, minst 20 % av plassene skal ha ladestasjoner.
For formål forretning og kontor tillates 9 plasser per 1000 m^2.

Sykkel:
3 plasser per 100 m^2 BRA bolig.
Minimum 50 % av sykkelplassene skal plasseres i parkeringsanlegg under terreng
Deretter skal den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm gjelde.

2.9 Miljøfaglige forhold

2.9.1 Støy
Alle leiligheter skal ha minst halvparten av oppholdsrommene, herunder minimum ett soverom mot stille side. Stille side skal utenfor vindu til rom for støyfølsom bruk på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/ 2016 tabell 3 eller senere retningslinje som erstatter denne.

Alle leiligheter skal ha tilgang til felles uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold.

Avbøtende tiltak mot utendørs støy skal skje i form av vinduer med støyreduksjon, transparent/ tett balkongbrystning, balansert ventilasjon og utvendig solavskjerming. Avbøtende tiltak mot støy skal være ferdig før midlertidig brukstillatelse gis.

2.9.2 Fjernvarme
Tiltak over 1000 m^2 innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energi loven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

2.9.3 Forurenset grunn
Det skal utføres miljøteknisk grunnundersøkelse ifm. rammesøknad. Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge tiltaksplan for forurenset grunn.

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

3.1. Fortau
Fortau skal være offentlig.

Der byggene vil ligge under 4 meter fra kommunale VA-ledninger, skal utbygger til rammesøknad påvise ledningenes nøyaktige plassering og dokumentere løsninger som sikrer VA-ledningene og ivaretar nødvendig tilgang for drift og vedlikehold.

3.2 Annen veggrunn-grøntareal
Annen veggrunn-Grøntareal skal være offentlig og beplantes samt utformes for håndtering av overvann. Begrenset del ved næringslokale kan opparbeides med fast belegg tilrettelagt for varelevering fra gaten. Sammen med søknad om rammetillatelse for annen veigrunn/grøntareal skal det sendes inn byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

4 Grønnstruktur

4.1 Turvei
Forbindelsen skal være offentlig. Den skal utformes som trapp med håndløper og med gode hvilepunkter.

Bestemmelser til bestemmelsesgrense

5 Bestemmelsesområde BG#1 (parkeringskjeller)
Det skal etableres parkeringskjeller innenfor avmerket bestemmelsesgrense på kart markert med #1

6 Bestemmelsesområde BG #2 (portrom)
Det skal etableres portrom ved avkjørsel fra Grønvoll allé vist i plankartet med bestemmelsesgrense #2. Portrommet skal ha minimum 3,8 m bredde og minimum 4.5 m høyde.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl.§§ 12-6, 12-7)

7 Hensynssone (pbl. § 12-7)
7.1 Hensynssone for Andre sikringssoner (avløpstunnel) (H190)
Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt å foreta sprengning eller pæling. Fundamentering av konstruksjoner i hensynssonen kan bare utføres etter dokumentasjon som bekrefter at avløpstunnelen ikke får skader eller senskade. De tekniske løsningene skal godkjennes av Vann- og avløpsetaten.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

8 Før det gis rammetillatelse
8.1 Fortau
Sammen med søknad om rammetillatelse for fortau skal det sendes inn byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

Ved søknad om rammetillatelse skal uttalelse fra VAV vedlegges.

9 Før igangsettingstillatelse

9.1 Stålverksveien

Før det gis igangsettingstillatelse skal Stålverksveien være sikret opparbeidet.

9.2 Sentral tverrforbindelse

Før det gis igangsettingstillatelse skal Sentral tverrforbindelse være sikret opparbeidet.

10 Før midlertidig brukstillatelse

10.1 Fortau og annen veggrunn-grøntareal langs Malerhaugveien

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak innenfor planområdet skal fortau og annen veggrunn-grønt være opparbeidet.

10.2 Fortau langs Grønvoll allé

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak innenfor planområdet skal fortau være opparbeidet.

10.3 Turvei

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak innenfor planområdet skal gangvei/gangareal mellom Malerhaugveien og offentlig torg ved Fyrstikkalléen skole være opparbeidet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 356. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 20.11.2019

Kjersti Simonnæs, bem.

Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200411657

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser







Plan- og bygningsetaten

Forord

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

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

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

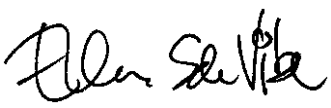
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler,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

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

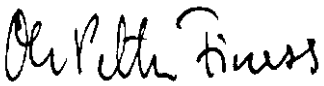
Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

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

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010



Ellen S de Vibe
Etatsdirektør



Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

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

1. Bystyrets vedtak

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

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

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

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

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

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

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

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

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

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

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

2. Planens mål

Hovedmål

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

Delmål

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

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

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

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

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

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

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

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

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

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

§ 2 Hensikt med planen

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

§ 3 Definisjoner i planen

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

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

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

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

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

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

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

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

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

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

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

§ 4 Planens rettsvirkning

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

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

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

R5.1d Inntil torg/møteplass

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

R5.1e Samarbeid og medvirkning

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

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

§ 5.2 Torg/plass

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

R5.2 Retningslinjer for tiltak

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

§ 5.3 Annen overordnet møteplass

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

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

R5.3 Retningslinjer for tiltak

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

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

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

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

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

§ 6 Lokale torg og møteplasser

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

§ 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

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

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

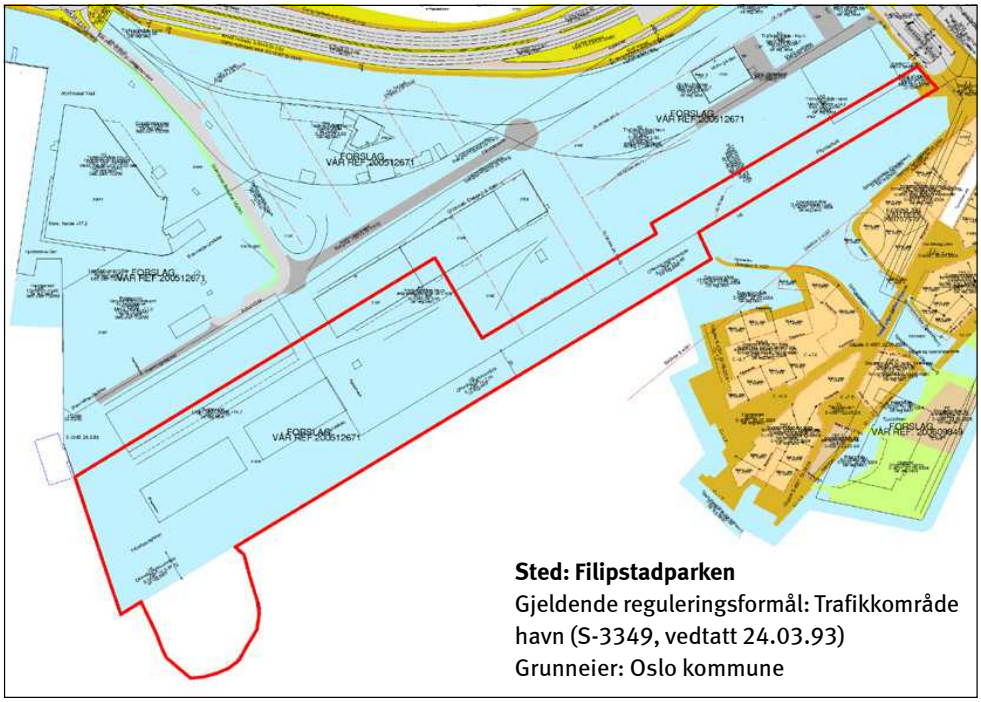
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

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

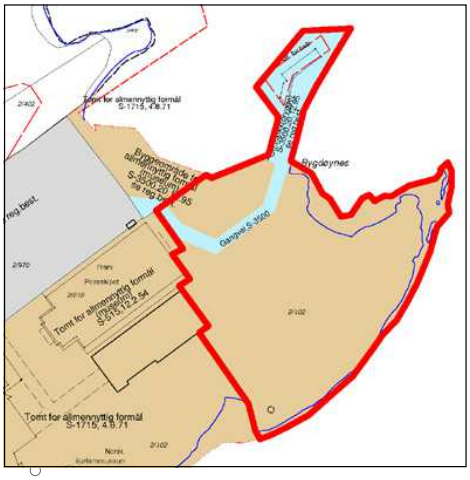
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet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

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

Bydel Frogner

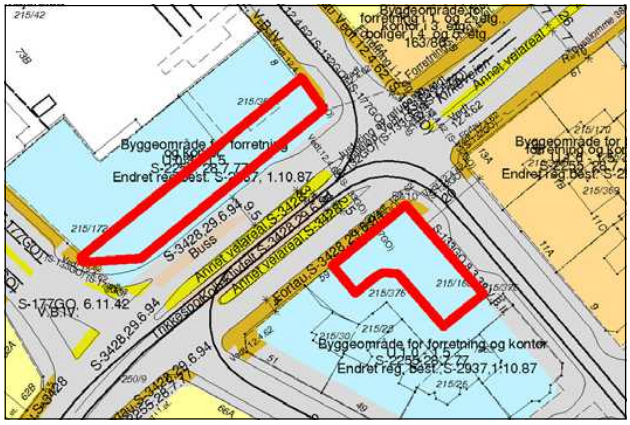


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



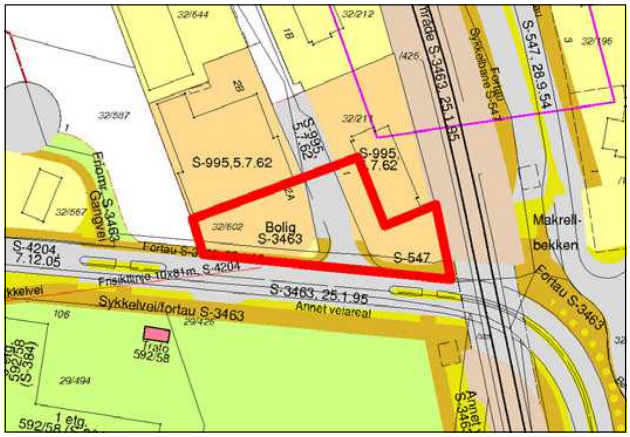
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

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



Bydel Vestre Aker

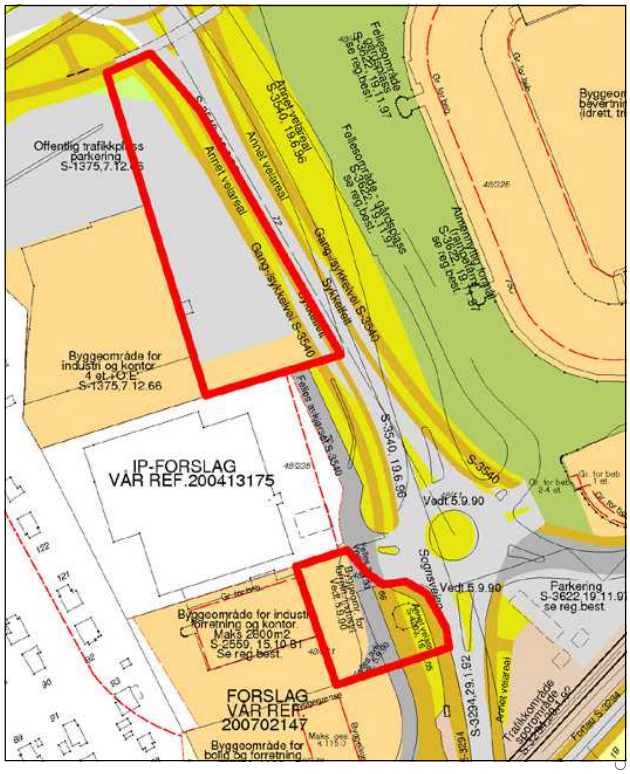
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

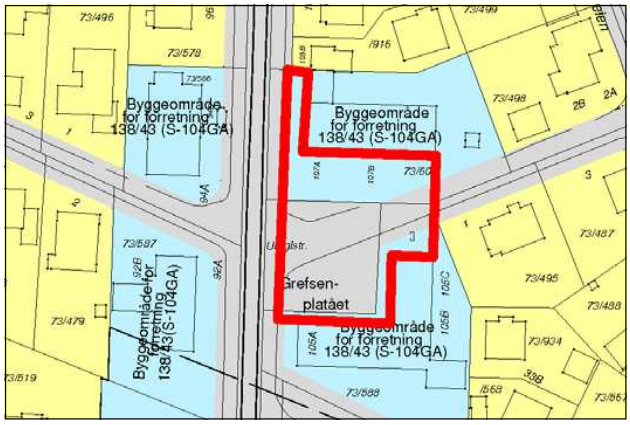


Bydel Nordre Aker

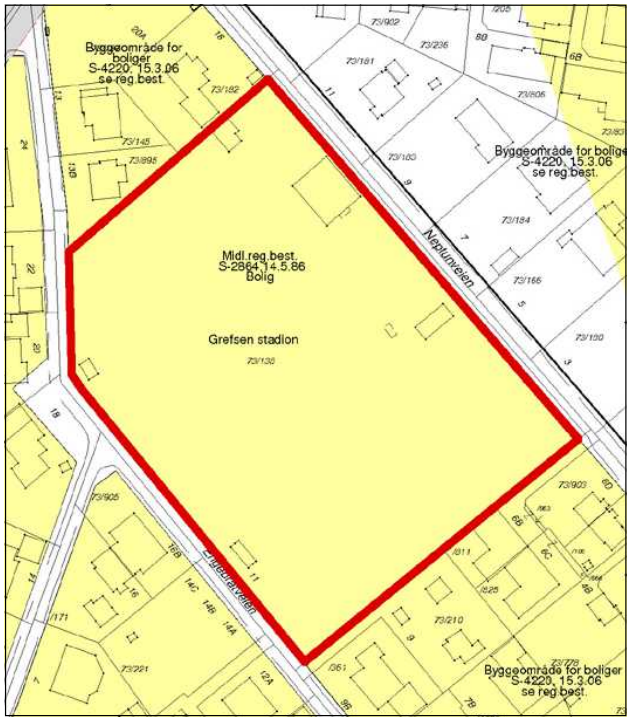
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

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



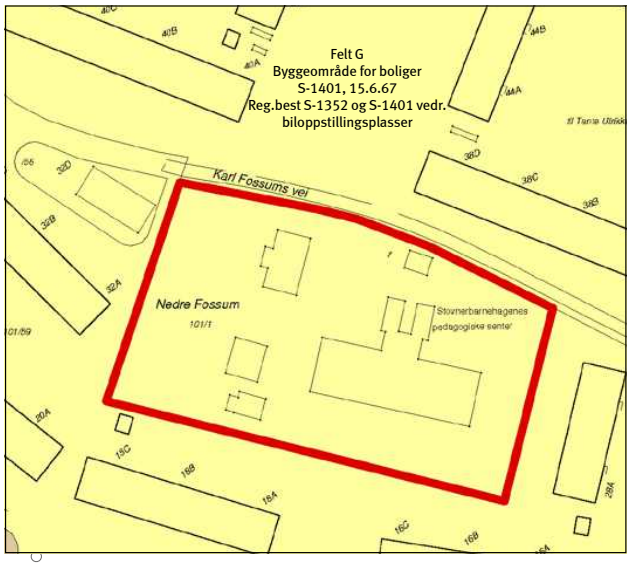


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



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

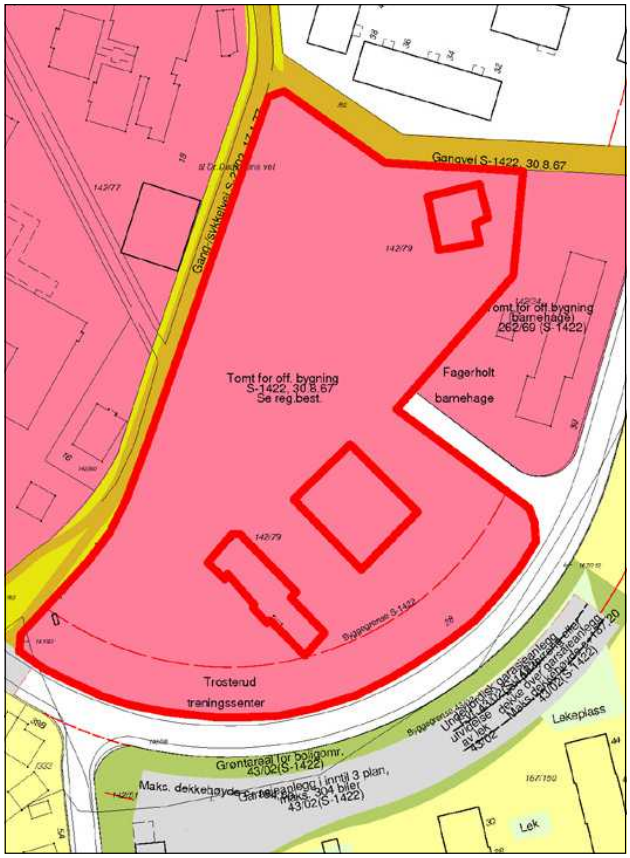
Bydel Stovner



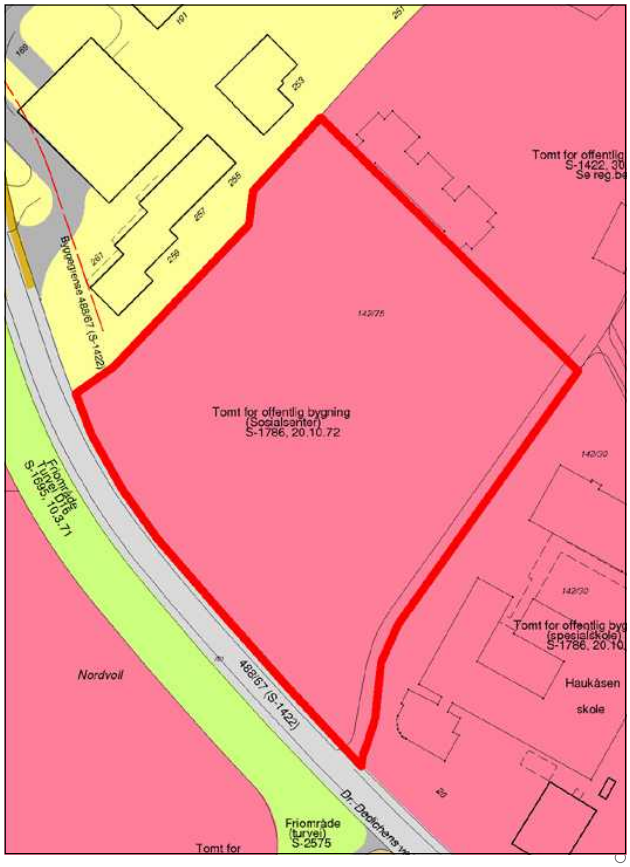
Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

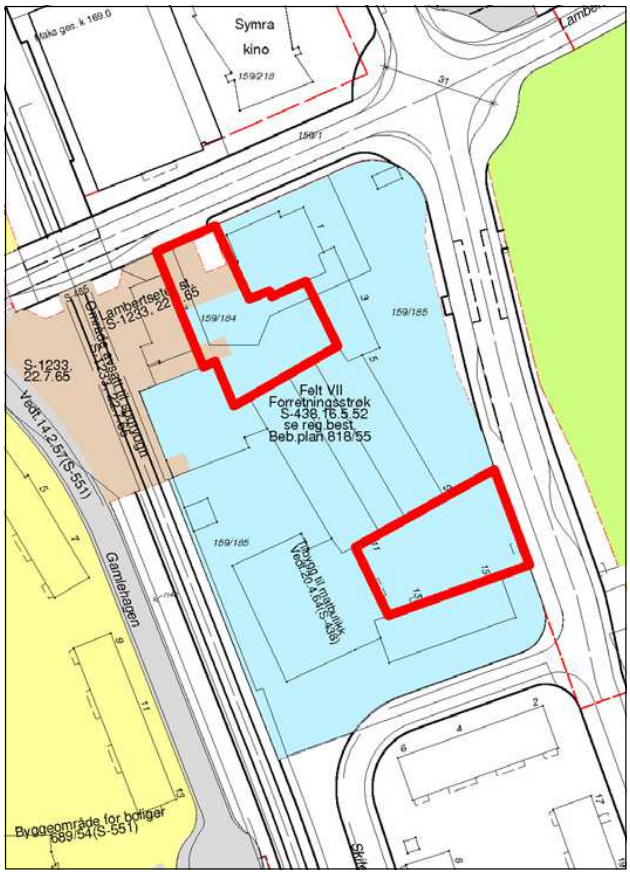
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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

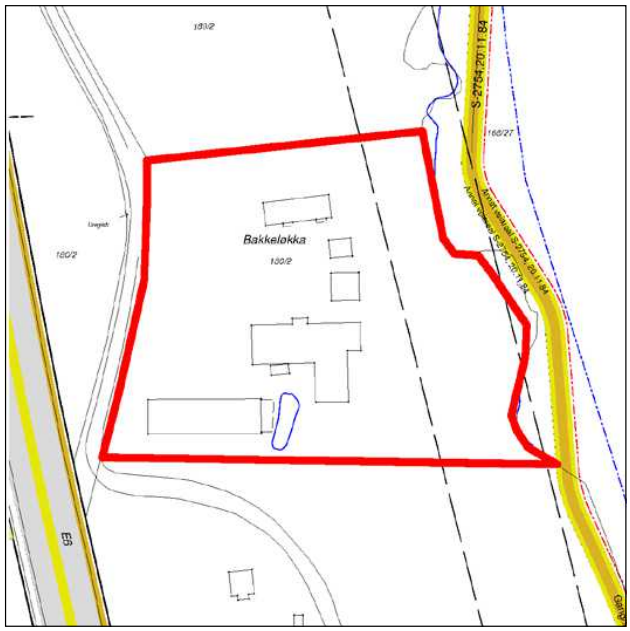


Bydel Nordstrand



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

Bydel Søndre Nordstrand



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

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

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

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

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

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

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

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

Planens innhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

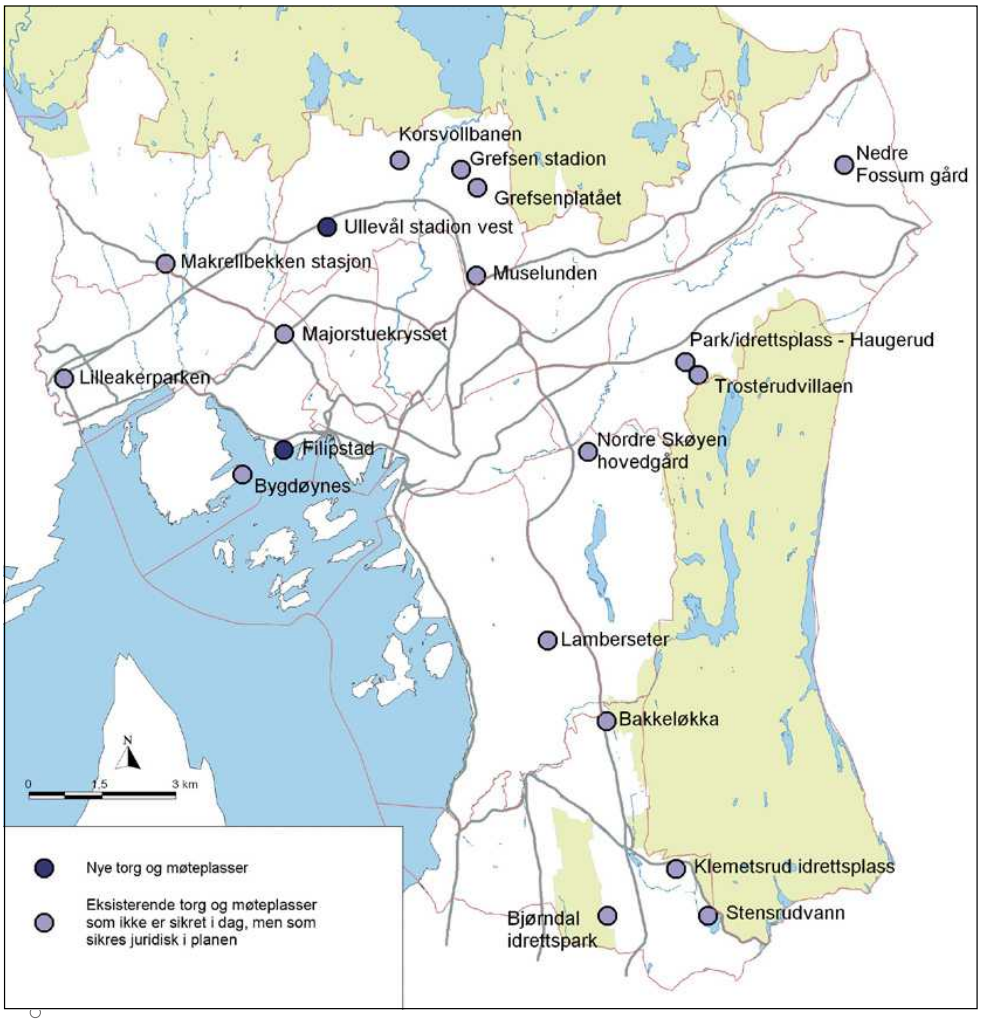
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

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

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

Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

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



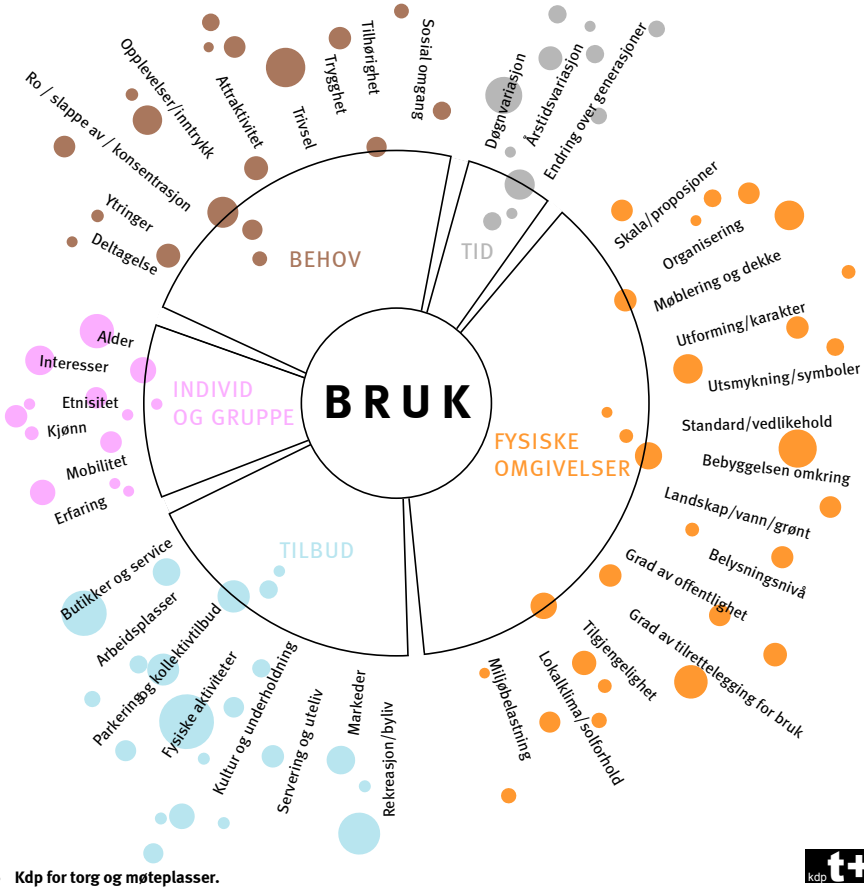
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan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

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

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

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

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



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.

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





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



Møtet med det ukjente

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

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

Ulikhet – en del av byens vesen

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

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

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

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





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

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen

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

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





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



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

Barn, unge og eldre i fokus

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

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

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

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

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

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

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

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

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



6.2 Sosiale utfordringer

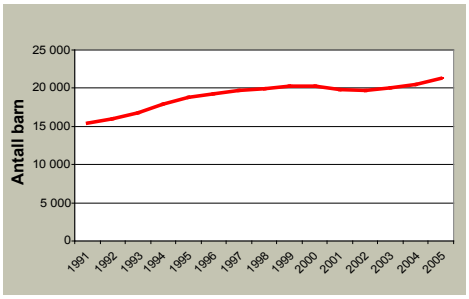
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

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

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

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



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

Nye behov

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

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



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



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

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



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



IDENTITET OG TILHØRIGHET

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

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

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



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

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

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

DEN FLERKULTURELLE BYEN

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



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

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

Rapporten viser blant annet at:

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



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

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



Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

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

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

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

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

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

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

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

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

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

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

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

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

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





PLANSTRATEGI

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

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

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

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

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

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

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

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

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

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

Å iaktta og være deltagende

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

Trygghetsfølelsen er viktig

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

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

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

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

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

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

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

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

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

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

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

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



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

PLANSTRATEGI

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

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

UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

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

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

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



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

PLANSTRATEGI

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

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

Økende fokus på trygghet

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

Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

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

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

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

Tilliggende bebyggelse bør henvende seg mot uterommene for å kunne bidra til uterommenes sosiale kontroll. "Øyne" i gatebildet og fra tilliggende bebyggelse, gir en indirekte justis på bruken. Tilliggende virksomheter får et eierskap til omgivelsene og har en interesse i at uønsket aktivitet ikke skjer.

Tydelige lesbare skiller mellom offentlig tilgjengelige og private arealer, gir klare spilleregler og styrer sirkulasjon og opphold.

God belysning bidrar til økt opplevelse av trygghet. Høynet belysningsnivå i uterommene bør vurderes for særskilte steder.

PLANSTRATEGI

Kommunedelplanen stiller krav til at opplevelse av trygghet skal hensyntas ved utforming og utvikling av byens møteplasser.

Dette gjelder forhold som berører utforming både av uterom og tilliggende bebyggelse, som belysningsnivå, uterommets åpenhet og oversikt, organisering av sirkulasjonsstrømmer for å øke sosial kontroll, "øyne på gata" fra bebyggelsen osv. Dette fanges opp i bestemmelser og verktøykasse.



Åpne plasser med god belysning føles tryggere på kveldstid (Newcastle).



I bymiljøer med gjennomstrømning av mennesker vil man lettere kunne oppdage og håndtere kriminalitet (Amsterdam).

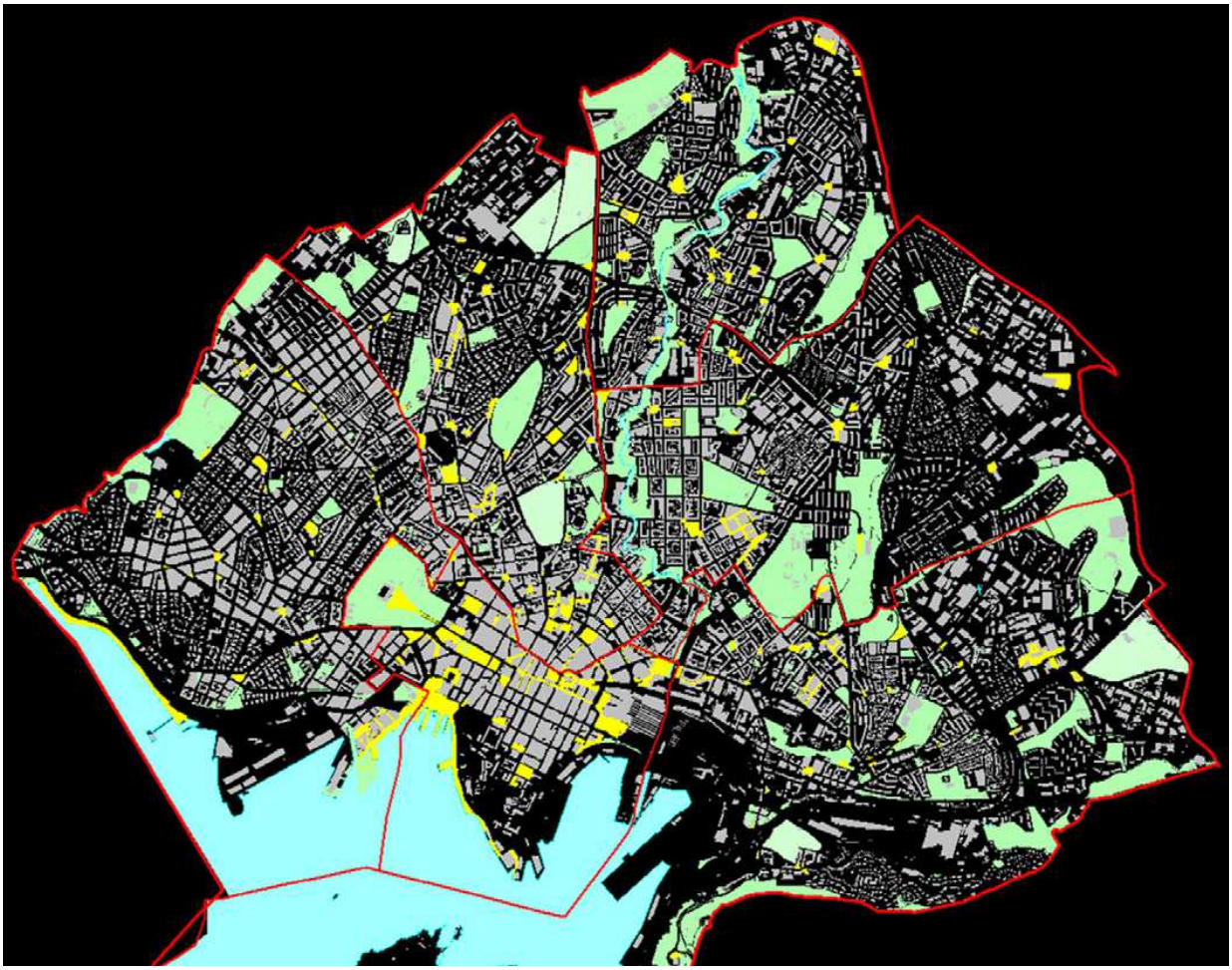
6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER

En tettere by gir økt arealkonkurranse

Fortetting og bytransformasjon øker presset på utearealene. Den generelle fortettingen gir økt utnyttelse av de bebygde arealene og fører til utbyggingspress på mange offentlige arealer. Uterommenes størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommenes oppholdskvaliteter ved reduserte lys- og solforhold. Storskalerte utbygginger kan også redusere tilgjengeligheten i byen dersom de ikke gir rom for et nett av byrom og forbindelser som knytter seg til den eksisterende byen.

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøksgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tilliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



Byromsstruktur for indre by. Kartet viser "grå" struktur (plasser, torg, gater og kryssområder), grønn struktur (parker og grøntområder som parsellhager, skolehager og grønne restarealer) og blå struktur (sjøfront og elvedrag).

Behov for nye møteplasser
Transformasjon av tidligere industriområder krever i stor grad etablering av ny offentlig infrastruktur. Sikring av allment tilgjengelige møtesteder og øvrig byromsstruktur står her sentralt.

Parkering under bakken frigjør arealer
Som ledd i å fristille uterom for parkering, kan parkering under bakken være aktuelt som erstatning. Løsningen muliggjør mer helhetlige opparbeidinger av plassrom og torg og kan bidra til økte oppholdskvaliteter i uterommene dersom arealene frigjøres for parkering på terreng.

I København har man utviklet en annen strategi. Her er over lang tid gateparkering fjernet ved oppgradering av sentrumsnære byrom, som ledd i å øke oppholdsarealene sentralt i byen.

Parkeringsanlegg under bakken krever godt tilrettelagte adkomster. Nedkjøringsramper i selve byrommene bør unngås.





Ubebygde arealer i byen er potesielle møtesteder. Noen tas i bruk som de er, andre krever mer tilrettelegging.

Restarealer – potensielle møteplasser
Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som "lommer" i tett bystruktur. Bredere fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

PLANSTRATEGI

I utpekte områder sikrer bestemmelsene at det etableres torg/møteplasser med bestemte kvalitetskrav i forbindelse med store utbyggingstiltak.

Strøksgater, andre overordnede gater og viktige forbindelser sikres ved å inngå i planens overordnede struktur av møteplasser.

Større arealer med potensiale som lokale møteplasser fremkommer av plankart. Muligheten for å utvikle disse bør vurderes i den enkelte plan- og byggesak.

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

MØTEPLASSER I YTRE BY
Behov for fokus på møteplasser i ytre by
Ytre by har i stor grad en spredt bebyggelsesstruktur og flere byområder mangler velfungerende lokale sentre og gode gangbaserte forbindelser selv om de har en mer åpen bebyggelsestruktur. Aktivitetsnivået ved lokale sentre styres i stor grad av sentrenes åpningstider, som i stor grad gir døde uteområder på kveldstid.

Mangel på mer urbane uforpliktende arenaer
I ytre by fungerer mange uterom som nabolagets nære utearealer, med eksempelvis tilrettelagte lekeplasser og benker. Dette er relativt forpliktende arenaer, basert på tette relasjoner i nabolaget. Det er mangel på mer urbane, flerfunksjonelle og uforpliktende møteplasser, der andre typer aktivitet og møter kan finne sted.

Steder med et slikt potensiale finnes i overgangssonene mellom senter og boliger og i selve boligområdene. Her har uterommene mange steder en romlig utflytende karakter, med lite lesbare skiller mellom offentlige og private utearealer, samt uklare spilleregler for bruk. Flere steder i ytre by tilrettelegges på sikt for en bymessig fortetting rundt stasjonsnære torg. En slik gradvis utvikling vil forhåpentligvis gi flere urbane flerfunksjonelle møteplasser, også i ytre by.

Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser
Offentlige tilbud som skoler, barnehager og ulike idrettsaktiviteter er i varierende grad samlokalisert. I tilknytning til disse tilbudene er det potensial til å utvikle nye møteplasser.

Generelt behov for å heve attraktivitet og kvalitet for uterommene, som ledd i gradvis å likestille standard for ytre og indre by vurderes.



I Oslo er det utpekt flere områder egnet for bymessig fortetting. Utgangspunktet er ofte som på bildet (Røa); et veikryss med antydning til senter- og romdannelse, med et stort potensiale for å bli et mer attraktivt møtested.

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY
Lokale, åpne sentertorg bør sikres
Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

Større handelssentre utvikles i nærhet til stasjoner med god kollektiv- og biltilgjengelighet. Dette medfører stort utbyggingspress på tilliggende torg og andre utendørs møteplasser, eksempelvis på Lambertseter torg og Grorud senter.

De store handlesentraene legger beslag på store arealer og bryter med lokal romlig skala og struktur. Organisering av sentrene, gjerne med få innganger og orientering mot større parkeringsanlegg, svekker henvendelsen mot tilliggende gater og plasser. Ved å fjerne hele eller deler av de offentlige utearealene, reduseres også muligheten for å legge tilrette for en variert bruk slik som ønskelig.



På kjøpesentere møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentere har attraktive uteoppholdsarealer.



PLANSTRATEGI

Intensivert samarbeid aktørene imellom og muligheter knyttet til øremerkede midler for Groruddalen og Søndre Nordstrand bør vurderes.

Bestemmelse søker å sikre at tilrettelegging og utforming gir variert og mer intensivert bruk rettet mot ulike brukere.

PLANSTRATEGI

Det er fastlagt planbestemmelse hvor gjenbygging av torg/møteplasser ikke tillates.

Verktøykassen viser eksempler på møteplasser i tilknytning til større kjøpesentre og på nye ikke overbygde sentra.

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

Samtidig som steder og byer blir mer like, pågår en internasjonal konkurranse byer imellom, der særpreg, bykultur og attraktive omgivelser står i fokus. Byers identitet er konkurransefaktor, der byrommene og bylivet i seg selv er viktig. Denne konkurransen legger press på oppgradering av sentrale byområder, og medfører økte forskjeller i standard på uterommene. Velstelte og rene byrom er gjerne uttrykk for attraktive og trygge byrom som ledd i denne konkurransen.

Opparbeidelsesstandard og utforming må vurderes i forhold til om dette fremmer bruk eller ikke. Estetiserte utemiljøer kan begrense bruk ved at møblering og overflater forhindrer annen bruk. Oppholdssoner kan være nedprioritert til fordel for mer kommersielle tilbud og tilrettelegginger.

Bruk finner også sted uavhengig av standard på uterommene. Folk skaper sine egne møtesteder. For barn og unge kan møteplasser med liten grad av tilrettelegging være svært attraktive. Å selv kunne påvirke bruken og eksempelvis improvisere ny bruk, kan virke tiltrekkende.

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

Ved tilrettelegging av nye og eksisterende møteplasser, må hensynet til i hvor stor grad man skal spesialisere og tilrettelegge for spesifikk bruk avklares. Siden brukergrupper kan ha svært ulike behov, kan det være nødvendig med en viss grad av spesialisering. Mange aktiviteter lar seg likevel innpasse på samme sted. Andre aktiviteter kan være så spesialisert eller medføre støy eller andre ulemper som virker avvisende på annen bruk.

Steder som av mange oppfattes som gode møteplasser, kjennetegnes ved at de kan brukes av mange og ulike brukere. De er allsidige, er av en viss størrelse og rommer muligheter for flere former for bruk samtidig. Denne generaliteten kan betraktes som en motsats til spesialisering. Ved generalisering kan man i imidlertid stå i fare for å forflate uterommene og bryte ned byens stedegne karakter og variasjonsrikdom.

PLANSTRATEGI

Oslos særegne kvaliteter, karakteristika og egenart ved utvikling av byens møteplasser søkes i planen sikret ved utvelgelse av overordnet struktur og ved bestemmelse og retningslinje knyttet til denne.

I planens verktøykasse skal det gis eksempler på planprosesser og gjennomføring som har fokus på stedsidentitet, gjennom nytenking, eksperimentell arkitektur, bruk av humor, kunst og lignende.







Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:
- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skiktning av vegetasjonen

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

Nærhet til grønne utearealer fremmer psykisk helse. Kontakt med vegetasjon og vann i byen gir opplevelser knyttet til vekst og årstidsvariasjon. Vann kan gis ulike uttrykk og inspirere til lek og glede. Lyden av vann som risler og fosser som durer gir ro og kan brukes til å dempe trafikkstøy og luftforurensning. Byens naturlige vanndrag og elver inngår som del av møteplassene. Håndtering av overvann på overflaten kan bidra til spennende løsninger, eksempelvis som ved studentboligene på Bjølsen.

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

Nærhet til grønt og vann er en del av Oslos særpreg det er naturlig å vektlegge ved utvikling av byens møteplasser. Fokus på biologisk mangfold ved utvikling og detaljutforming av møteplasser skal bidra til å styrke steders karakter og bidra til gode lokale, bærekraftige løsninger.



Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltgelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for anleggenes krav til å være tilstrekkelig utfordrende.

Prinsipper for biologisk mangfold

Ved utvikling av torg og møteplasser skal det tas hensyn til biologisk mangfold. Grad av tilrettelegging for ferdsel og opphold må avveies i forhold til eventuelle vernehensyn. Utvikling og bruk av møteplasser som del av byens grønne og blå struktur kan være i konflikt med ønsket ivaretagelse av biologisk mangfold.

Byens blågrønne struktur skal styrkes ved at nye tiltak bidrar til å reetablere og skape sammenhenger og forbindelser mellom byens grøntarealer. Det skal tas hensyn til grunnleggende byøkologiske prinsipper ved utvikling møteplasser.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse sikrer vurderinger av muligheten for bruk av vann og vegetasjon for byens møteplasser, samt ivaretagelse av biologisk mangfold.

Overvann fra torg og plasser skal i størst mulig grad håndteres lokalt og vurderes å inngå i selve utformingen. Muligheter for elve- og bekkeåpninger skal vurderes og er sikret i bestemmelse.

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommenes attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelenes uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelenes kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode offentlige uteområder.

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtale.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.

Litteraturliste

By og byliv i endring. Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005

På sporet av byen: lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997

Bo i bysentrum. By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005

Endringsprosesser i norske drabantbyer. Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005

Byliv og havnefront. Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005

Open. New Designs for Public Space. Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004

Flesh and stone. The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994

Byens rum. Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

Byens liv.... Gaten som sosial arena. Oslo. Vegdirektoratet 1998

Til stede. Byens rom. Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003

Fra bakgården til Oslo City – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

Stedelijke vrije tijd. Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge. En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

Ungdommens stemme i bydel Sagene – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

Fellesskap for utvikling, PLA – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser, datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

Møteplasser i multietniske miljøer, Byggforsknotat 83 2006, mars 2006.

Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Flø, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

kdp t+m

kommunedelplan for torg og møteplasser



STAV ARKITEKTER AS
Øvre Banegate 28
4014 STAVANGER

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202002522 - 132 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Andreas Juul Bergene	Dato: 06.12.2022

Adresse:	GRØNVOLL ALLÉ 62 - 72, MALERHAUGVEIEN 23	Eiendom:	130/74/0/0
Tiltakshaver:	MALERHAUGVEIEN 19 23 AS	Søker:	STAV ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse - Grønvoll allé 62 - 72, Malerhaugveien 23

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligbygg som vi mottok 14.11.2022. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket, utenom næringsareal i 1. etg, U1 og U2.

Gjenstående arbeider

Ved innsendelse av søknad om midlertidig brukstillatelse gjenstod flere arbeider. De fleste arbeidene har blitt ferdigstilt, mens de arbeidene som gjenstår anses ikke å være til hinder for midlertidig brukstillatelse. Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Elektro-kontakten - Fullskalatest – ferdigstilt 08.11.2022
- Montasje av O-planer - ferdigstilt 18.11.2022
- Montasje av nøkkelsafe - ferdigstilt 18.11.2022
- Tilkobling av signal fra sprinkler - ferdigstilt 18.11.2022
- Driftsetting av brannalarmsentral - ferdigstilt 08.11.2022
- Test av alarmoverføring - ferdigstilt 08.11.2022

- Montasje av lede- og markeringslys i næringslokaler - ferdigstilt 18.11.2022
- Montasje av utvendig ledelys ved inngangspartier - ferdigstilt 18.11.2022
- Det gjenstår noe branntetting i underetg. - ferdigstilt 29.11.2022
- Montering av resterende solavskjerming – 20.11.2022.
- Mindre grøntarbeider – ferdigstilt 29.11.2022.
- Utendørs rister – Ferdigstilt 15.11.2022, men testing gjenstår.
- Montering av 1 glass og noe beslagarbeider.
- Teglmuring i gjennomgang, samt noe pusskompletteringer plan 1.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 16.12.2022.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest
Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
  - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
  - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak innenfor planområdet skal gangvei/gangareal mellom Malerhaugveien og offentlig torg ved Fyrstikkalléen skole være opparbeidet.
  - Jf. bestemmelsenes § 10.3

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

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

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Andreas Juul Bergene - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
MALERHAUGVEIEN 19 23 AS, c/o Urbanium AS, Postboks 1688 Vika, 0120 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår **Nabovarsel** på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Grønvoll allé 64

Nabolaget Ensjø - vurdert av 319 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	13 min 1.1 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	14 min 1.1 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 120 elever, 10 klasser	14 min 1.2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	2 min 0.2 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	17 min 1.5 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	3 min 0.3 km
Valle Hovin videregående skole	10 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Community by Shell Recharge Malerha...	2 min
Community by Shell Recharge Malerha...	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Valle Linje FB5A, 21, 126	5 min 0.4 km
Helsfyr Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.8 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.5 km
Carl Berners plass Linje 17	5 min 2.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 5.1 km

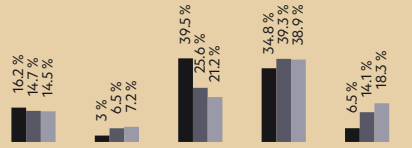
BARNEHAGER

Fyrstikkalleen barnehage (1-5 år) 113 barn	4 min 0.3 km
Alleen barnehage (0-5 år) 72 barn	5 min 0.4 km
Malerhaugen barnehage (1-5 år) 45 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Etterstad	8 min
Kiwi Ensjø	8 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Ensjø	8 226	4 155
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil

SPORT

Fyrstikkaleen flerbrukshall	5 min
Vålerenga Stadion	10 min
Fresh Fitness Ensjø	9 min
FitnessXpress Intility Arena	10 min

«En liten grønn oase "midt i byen"»

— Sitat fra en lokalkjent

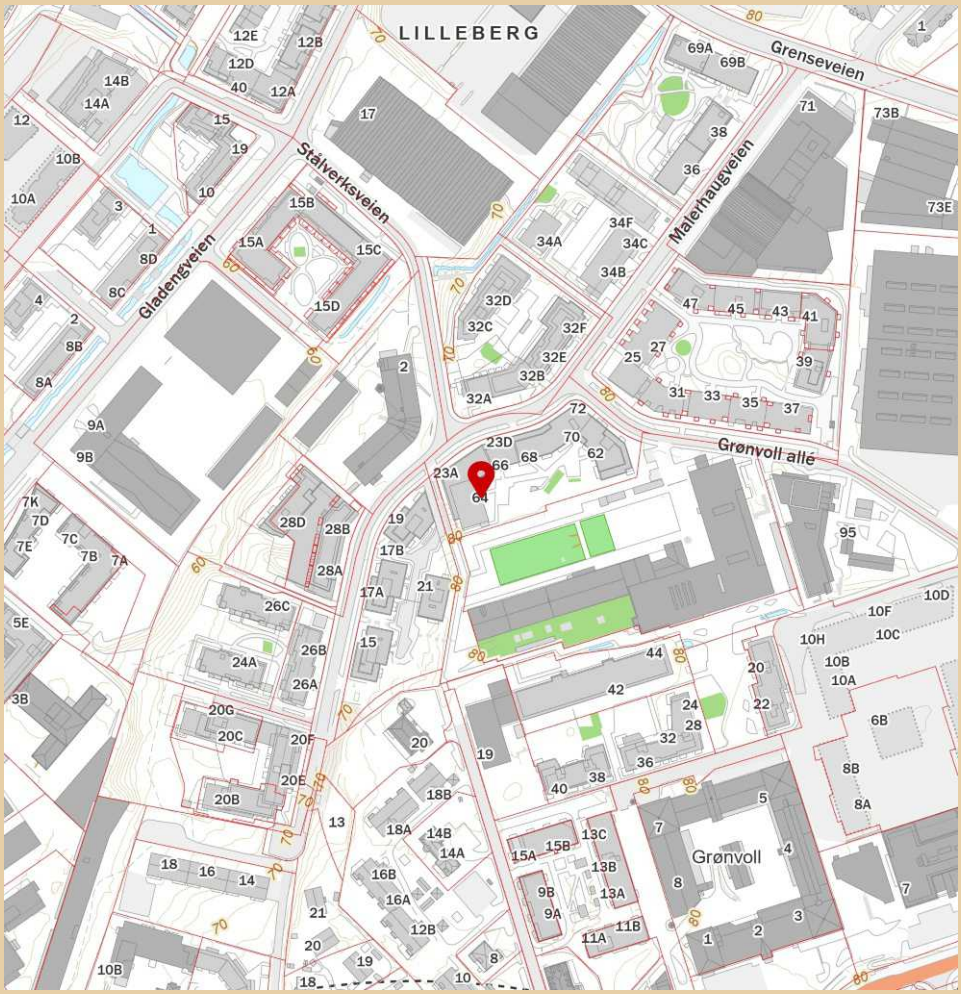
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Grønvoll allé 64, 0661 Oslo
Gnr. 130, Bnr. 74, Snr. 121, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
302251023

Meglerforetak: PrivatMegleren Grünerløkka Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Karoline Selvåg

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 480 39 214

E-post: karoline.selvag@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
