PRIVATMEGLEREN
KVARTAL

BØKKERVEIEN 10 C

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører og sameiet

Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Bøkkerveien 10 C, 0579 OSLO

OSLO kommune

gnr. 124, bnr. 235, snr. 122

Sum areal alle bygg: BRA: 42 m² BRA-i: 34 m²



Befaringsdato: 06.08.2025 **Rapportdato:** 07.08.2025 **Oppdragsnr.:** 11276-1667 **Referansenummer:** EB9984

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kristoffer Skau Kleven **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig



Kristoffer Skau Kleven
Uavhengig Takstingeniør
kristoffer.kleven@tek-norge.no
911 82 379

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

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

Leiligheten ligger i bygningens 2. etasje og inneholder gang, bad, stue og kjøkken i åpen løsning.
Adkomst fra stue til hems med gulvareal på på ca. 6,5 kvm (takhøyde 95 og 122 cm).

Det er personheis i bygget.

Ca. 8 kvm kjellerbod.

Leiligheten er ny i 2019 og har normal slitasje på overflater, innredninger og utstyr. Det vises til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår (vindusflate ca. 190 X 275 cm).
Inngangsdør i brannklasse B 30. 43 dB.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater med eikeparkett i bred format. Fliser i entré.
Innvendige vegger med malte flater.
Innvendige tak med malt betong og malte himlinger. Downlights i gang og på bad. Takhøyde i stue er målt til 3,66 meter.

Hvite, glatte dørblader i trekarm.
Fyllingsdør med glassfelt.

VÅTROM Gå til side

Prefabrikkert bad med konstruksjoner fra byggeår (2019).

Fliser på vegger og malt himling med downlights.
Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Badet er innredet med veggmontert toalett, dusjhjørne med vegger/dører i herdet glass, servantinnredning og speil med overlys.
Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte finerte fronter. Laminat benkeplate med skyllekum og ettgreps blandebatteri. Belysning under overskap. Hvitevarer bestående av induksjon koketopp, stekeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Ventilator over kokesone.

Det er montert elektronisk lekkasjevarsler/vannstopp i kjøkkenbenk.
Det er montert komfyrvakt over kokesone (integrert i ventilator).

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Skjult røropplegg med med rør-i-rør system i plast/PVC.
Vannskap/fordelingsskap med rør-i-rør system og stoppekraner er installert i baderomsvegg. Vannskap har forskriftsmessig avrenning til baderomsgulv.

Det er balansert ventilasjon i leiligheten.

Felles varmtvann for beboerne i bygget.

Oppvarming av leiligheten med vannbåren gulvvarme. Samlestokk, stoppekraner og måler er plassert i skap på bad.

El-skap med automatsikringer, plassert i entré.

Det er montert sprinkleranlegg og felles brannvarslingsanlegg i leiligheten/bygget. Leiligheten er i tillegg utstyrt med manuelt brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

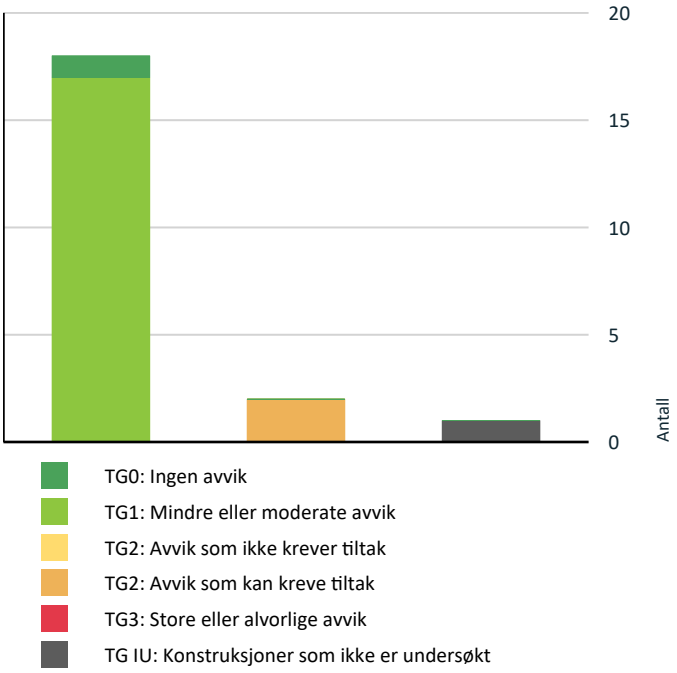
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og er derfor ikke vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten.
Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1979

Kommentar
Bygget er ombygget og renovert i 2019.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2019 (vindusflate ca. 190 X 275 cm).

TG 1 Dører

Inngangsdør i brannklasse B 30. 43 dB.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige gulvoverflater med eikeparkett i bred format. Fliser i entré.
Innvendige vegger med malte flater.
Innvendige tak med malt betong og malte himlinger. Downlights i gang og på bad. Takhøyde i stue er målt til 3,66 meter.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armert betong.
Det ble nivellert med laser og det ble ikke observert vesentlige skjevheter, svekkelser eller skadesymptom.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 5 mm gjennom hele rommet i stue/kjøkken. Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 3 mm innenfor 2 meter i stue/kjøkken.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. I følge radonkartet fra NGU er det lave eller moderate mengder med radon i området ved leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel.

Stigetrapp til hems

Lakkert stigetrapp i stål opp til hems. Rekkverk på hems med høyde på 50 cm.

Rekkverkshøyde på hems er under dagens forskriftskrav til rekkverk. Rekkverkshøyde må økes/hems må sikres mott fall, dersom hemsen skal benyttes til opphold.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Hvite, glatte dørblader i trekarm.
Fyllingsdør med glassfelt.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Prefabrikkert bad med konstruksjoner fra byggeår (2019).

Badet er av type prefabrikkert kabinbad. Dvs. at badet er produsert på fabrikk og heis inn i bygget som ferdig modul.
Prefabrikkerte baderomsmoduler/kabin består av et gulv av formstøpt betong med fall til sluk, og vegger av formpressede stålplater og stålstendere med bygningsplater og fliser.

Årstall: 2019 **Kilde:** Offentlig informasjon

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt himling med downlights.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Høydeforskjell fra topp slukrist til overkant gulv ved dørterskel er målt til 4,7 cm.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk med klemring plassert i nedsenket dusjsone. Gulvmembran er påvist/innfestet i sluk.



Stålsluk med klemring plassert i nedsenket dusjsone.



Gulvmembran er påvist/innfestet i sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med veggmontert toalett, dusjhjørne med vegger/dører i herdet glass, servantinnredning og speil med overlys. Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Tilluft via spalte under dørblad.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking i vegg mot bad/våtsone. Det foretas ikke hulltakning i vegg mot kabiner/prefabrikerte bad (Prefabrikkerte bad er lukkede/separate baderomsmoduler/kabiner bestående av bl. a. gulv/vegger av betong eller formpressede stålplate/stålstendere med bygningsplater). Prefabrikkert bad er unntatt hulltaking i forskrift. For øvrig ingen observerte symptomer på problemer med fukt.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte finerte fronter. Laminat benkeplate med skyllekum og ettgreps blandebatteri. Belysning under overskap.
Hvitevarer bestående av induksjon koketopp, stekeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Ventilator over kokesone.

Det er montert elektronisk lekkasjevarsler/vannstopp i kjøkkenbenk. Det er montert komfyrvakt over kokesone (integrert i ventilator).

2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

Ventilator over kokesone (luft føres ut av bolig).

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Skjult røropplegg med med rør-i-rør system i plast/PVC. Vannskap/fordelingsskap med rør-i-rør system og stoppekraner er installert i baderomsvegg. Vannskap har forskriftsmessig avrenning til baderomsgulv.



TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør på bad og i benkeskap på kjøkken i plast. Avløp/soilrør internt i bygget i støpejern eller plast fra byggeår. Det meste av rørsystemet er skjult i byggets konstruksjoner. Det er ikke avdekket/observert forhold som lekkasjer i synlige overganger som under kjøkkenbenk. Skjulte deler av anlegget er ikke vurdert utover alder.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon i leiligheten.
Tilgang til aggregat i fellesareal. Fordi filter/aggregat ikke er tilgjengelig, er filter ikke besiktiget/undersøkt.

Balansert ventilasjon er et viftesystem som leverer frisk renset luft og trekker ut brukt luft. Varme blir overført fra brukt luft til frisk luft i en varmegjenvinner, og ventilasjonskanaler fordeler den oppvarmede friskluften rundt i boligen via ventiler. På denne måten behøver friskluften normalt ikke ytterligere oppvarming. Luften i enheten sirkulerer via ventiler, samt via avtrekk fra f. eksempel bad, vaskerom, bod, wc og kjøkkenhette.

TG 1 Varmtvannstank

Felles varmtvann for beboerne i bygget. Tappekraner ble funksjonstestet og levering av varmt vann til leiligheten fungerte normalt.

TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming av leiligheten med vannbåren gulvvarme. Samlestokk, stoppekraner og måler er plassert i skap på bad.

Det tas spesifikt forbehold om at undertegnede ikke har tilstrekkelig kompetanse til å vurdere slike anlegg utover enkel visuell kontroll og dokumentkontroll. For ytterligere informasjon om anleggets tilstand anbefales det å kontakte fagmann.



TG 2 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-skap med automatsikringer, plassert i entré.
El-anlegget er installert i 2019. Det foreligger sluttkontroll datert 08.10.2019. Samsvarserklæring er ikke forelagt takstmann.

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.
   2019 Bygget er renovert og ombygget til leiligheter i 2019.

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?
   Nei

Tilstandsrapport

El-anlegget er installert i 2019. Det foreligger sluttkontroll datert 08.10.2019. Samsvarserklæring er ikke forelagt takstmann.

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?
   Nei

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

Generell kommentar

Det er ikke fremvist samsvarserklæringer som er årsaken til TG2.

En samsvarserklæring bekrefter at det elektriske anlegget er installert i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Innhent om mulig samsvarserklæring fra utførende elektriker.



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.

Det er montert sprinkleranlegg og felles brannvarslingsanlegg i leiligheten/bygget. Leiligheten er i tillegg utstyrt med manuelt brannslukningsapparat.

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

Tilstandsrapport

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

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

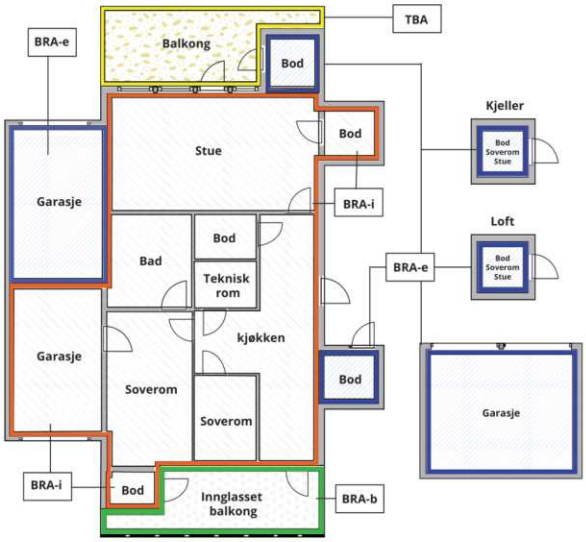
Hva er måleverdig areal?

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)**
Hems					
2. etasje	34			34	
Kjeller		8		8	
SUM	**34**	**8**			
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hems			
2. etasje	Gang, Bad, Kjøkken/stue		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og er derfor ikke vurdert.

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	34	0

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.8.2025	Kristoffer Skau Kleven	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	235		122	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bøkkerveien 10 C

Hjemmelshaver
Lille Oslo Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Bebyggelsen

Tidligere industribygg fra 1979, renovert og ombygget til leiligheter i 2019.
Bygning i betong/murkonstruksjon. Yttervegger forblendet med teglstein og pusset fasadesystem. Frittbærende dekker/etasjeskiller i armert betong. Tilnærmet flatt tak tekket med papp/folie. Trapper og repo i oppgang i betong.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema fra selger.		Dokumentet er etterspurt men ikke forelagt takstmann.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.08.2025	
2	11.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/EB9984

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvartal

Oppdragsnr.
316251011

Selger 1 navn
Hilde Vik Matre

Gateadresse
Bøkkerveien 10C

Poststed	Postnr
Oslo	0579

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 316251011

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 316251011

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hilde Vik Matre	cb6cc4f17d0a3a70aab8d6f58938071a43848efc	06.08.2025 19:13:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 316251011

- 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

Bøkkerveien 10C

SKOLER

Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	11 min 0.9 km
Løren skole (1-7 kl.) 716 elever, 32 klasser	13 min 1 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	12 min 1 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	3 min 0.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	5 min 0.4 km
Kuben videregående skole	17 min
Valle Hovin videregående skole	21 min

SPORT

Frydenberg skole	6 min
Skjønnhaug skole	9 min
STERK treningssenter	6 min
EVO Løren	7 min

VARER/TJENESTER

Vinslottet	2 min
Løren Torg	6 min
Apotek 1 Løren Torg	6 min
Vitusapotek Hasle Torg	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Løren T Linje 4B	4 min 0.3 km
Løren T Linje 4	6 min 0.5 km
Rosenhoff Linje 17	16 min 1.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.7 km

BARNEHAGER

Krydderhagen barnehage (1-5 år) 59 barn	2 min 0.2 km
Brødfabrikken Fus barnehage (0-5 å... 80 barn	3 min 0.2 km
Gregers barnehage	4 min

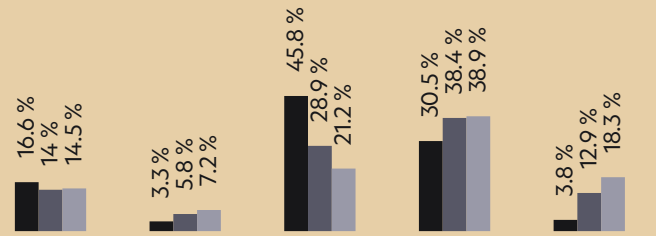
DAGLIGVARE

Spar Hasle	3 min
Joker Løren	4 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

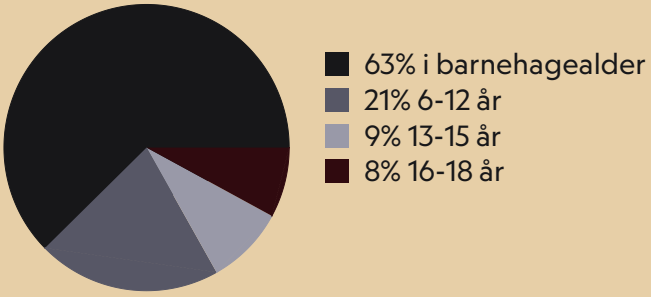
Spar Hasle	3 min
Joker Løren	4 min

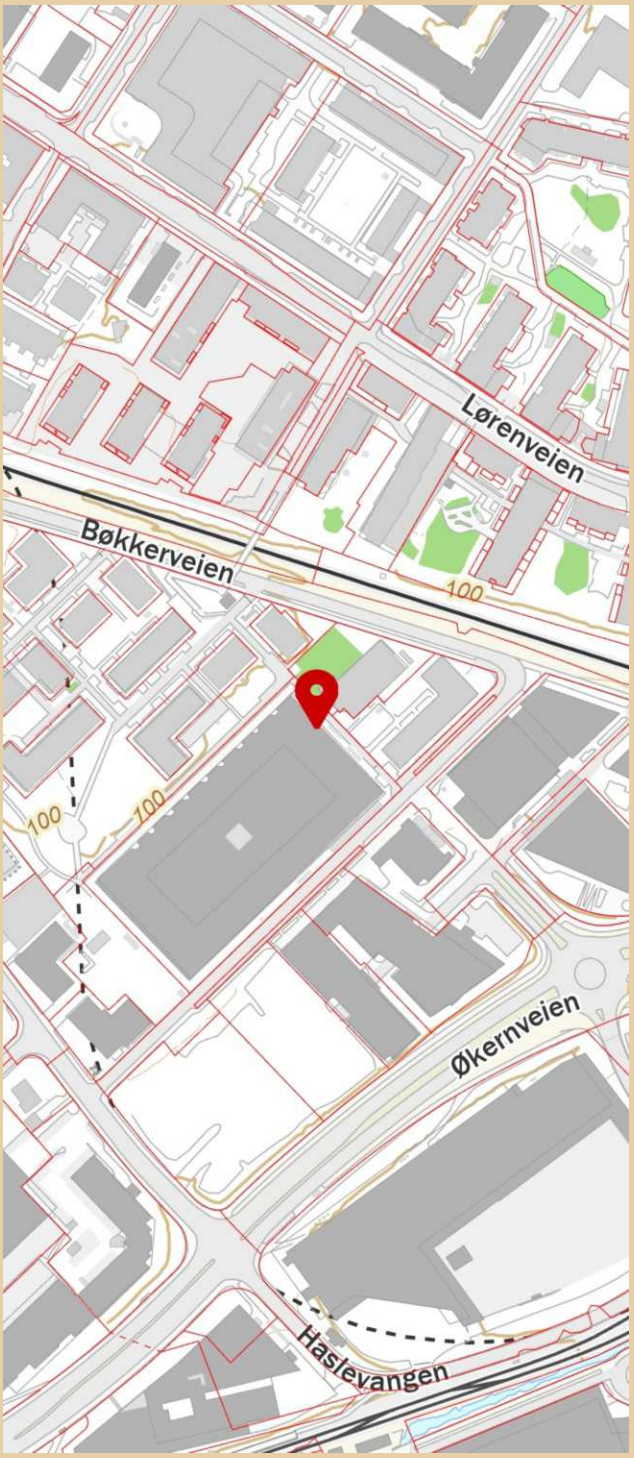
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Frydenberg Øst	3 118	1 505
Kommune: Oslo	699 827	358 376
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Privatmegleren Kvartal
Kvartal Eiendomsmegling AS
Sigurd Hoels vei 1
0655 OSLO

Att: Preben Sørensen – Preben.sorensen@privatmegleren.no

Oslo, 08.08.2025

Deres ref: 316251011
Vår ref: 570-1-122
Eiendommens navn: Sameiet Bygg 01 Vinslottet
gnr 124 bnr 235 snr 122 i OSLO kommune
Adresse: Bøkkerveien 10C, 0597 OSLO
Org. nr.: 923881395
Selger: Lille Oslo Eiendom AS

Forsikringsselskap:	If Skadeforsikring	Polisenr: SP4747924.1.4

Restanser pr. d.d.	kr	32 155,00

Månedlige kostnader:

Andel felleskostn. bolig etter eierbrøk	kr	1 488,00
Bredbånd	kr	199,00
Akonto fjernvarme	kr	400,00
Totalt	**kr**	**2 087,00 pr. mnd**.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):
Andel formue: kr 6 324,00
Andel gjeld: kr 0,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no
med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.
Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 570,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:
Marit Sophie Egge
Mobil: 90119960
E-post: sameietvinslottet@styremail.no

Diverse informasjon:
Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.
Sameiets hjemmeside er www.sameietvinslottet.no og informasjon om seksjonen er tilgjengelig via www.boligperm.no

Sameiet har en fellesavtale for bredbånd (gjeldende fra 01.11.22).

Vi gjør deg oppmerksom på at at sameiet har fyringskostnader som avregnes årlig iht. forbruk. Fyring er derfor ikke inkludert i felleskostnadene men et akontobeløp, som er gjenstand for endelig avregning, er inkludert som egen varelinje på de månedlige fakturaene.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

For de som har garasjeplass, er dette tilleggsdel til boligseksjon, som skal følge seksjonen ved salg.

Dersom garasjeplassen skal selges separat, må det foretas en reseksjonering hos Plan- og bygningsetaten som må tinglyses, og alle kostnader i forbindelse med dette bæres av seksjonseier. Per tid er grunngebyret hos PBE kr 13.295,- . Garasjeplassen kan kun selges internt i sameiet. For garasjeplasser som har lader for el-bil, blir strømforbruk for lading registrert og belastes eier av plassen.

Nye seksjonseiere som har garasjeplass vil få tilsendt en e-post for registrering av bruker hos OnePark. For å unngå belastning av parkeringsavgift må man gjennomføre registreringen.

NB! Vi må alltid få beskjed hvorvidt garasjeplassen selges sammen med seksjonen eller separat. Dersom den selges separat, skal det sendes inn egen eierskiftemelding om dette til oss. Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje utgjør et halvt eierskiftegebyr.

Utleie av garasjeplass må meldes til styret og forretningsfører.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Yvonne Kristiansen

Vedlegg
Kopi styrets leder

Velkommen til Sameiet Bygg 01 Vinslottet!

Vinslottet skal være et godt sted å bo for sameierne og deres familier. Beboere oppfordres derfor til å engasjere seg i utviklingen av sameiets fellesoppgaver, bidra til et godt naboskap og til at husordensregler og vedtekter etterleves både av husstanden og de som gis adgang til seksjonen.

Husordensregler og vedtekter
Vi er mange som bor i Vinslottet og for å skape et hyggelig naboskap, er alle pålagt å sette seg inn i og etterleve husordensregler og vedtekter. Husordensreglene har mye nyttig informasjon om hva som er tillatt og ikke. Hvis du er usikker på noe, sjekk husordensreglene eller send styret en e-post.

Sameiets nettside(sameietvinslottet.no), kan også gi svar på en rekke spørsmål.

Kommunikasjon med styret
All kommunikasjon med styret skjer via e-post: styret@sameietvinslottet.no

Innflytting og avfall
Vi forventer at det vises stor varsomhet ved innflytting for å unngå skade på fellesområder. Det er forbudt å holde heiser og ytterdører oppe med makt da dette kan føre til skader som krever service. Hvis dette skulle skje vil ansvarlig beboer bli belastet kostnad for service. Det er montert bryter for å holde ytterdøren åpen ved f.eks. innflytting. Det er viktig at døren er under oppsyn når den står åpen og at den lukkes igjen etterpå.

Avfall du har i forbindelse med innflytting skal ikke kastes i sameiets avfallssystem for husholdnings-avfall. Avfall må heller ikke hensettes i oppganger, bodganger, garasjeanlegg eller i gårdsrom. Haraldrud gjenbruksstasjon en fem minutters kjøretur unna og her kan du bli kvitt større mengder avfall.

NB! Det kun er husholdningsavfall som skal kastes i sameiets avfallsbrønner. Alle beboere må bidra til at det ikke «flyter» søppel rundt disse. Sameiet har avfallsbrønner for restavfall og papiravfall på byggets nord- og østside. På østsiden er det også en beholder for glass og metall.

Merking av postkasser
Vi har retningslinjer for merking av postkasser. Det er ikke tillatt å lime navneskilt utenpå postkasse-døren. Det forringer sameiets fellesarealer. Postkassene har et innebygget felt der beboer kan skrive navn og seksjonsnummer, og det er dette som skal benyttes. Se nettsiden for mer informasjon.

Registrering av bilskilt for parkering
Hvis du disponerer en parkeringsplass må du registrere bilskilt på autopay.io slik at du ikke blir belastet gebyr for å parkere. Man kan registrere flere biler under leieavtalen, men kan kun ha én bil i garasjeanlegget om gangen som ikke blir avgiftsbelagt. Om du har behov for videre veiledning, ta kontakt med Onepark.

Internett
Sameiet har fellesavtale for fibernett med Global Connect (tidligere Homenet). Månedspris på kr 199,- inngår i felleskostnadene. Dersom du ønsker TV-abonnement, kan du ta kontakt med Global Connect direkte for å velge hvilken type abonnement du ønsker.: Tlf: 38 99 01 00 / https://www.globalconnect.no/privat/kundeservice

Informasjon om egen seksjon i Boligperm.no og Techem for vann- og energiforbruk
Via boligperm.no (Bygg 01 Vinslottet) har hver seksjon tilgang til informasjon fra utbygger og

leverandører om forhold innad i egen seksjon, som FDV og vedlikehold. Påloggingsinformasjon blir gitt ved overtakelse. Har man ikke dette kan man kontakte post@curotech.no. Gjennom Techems beboerportal (www.techem.no) har du oversikt over seksjonens vann- og energiforbruk. Du kan også laste ned Techems beboerapp for å følge med på eget forbruk, noe styret anbefaler at alle gjør.

Strømskap og måler finnes ute i gangområdet til hver etasje. Hver seksjon har mottatt en egen nøkkel til dette. Hver måler står merket med et H-nummer tilsvarende det som står på din ytterdør. Om du ikke finner dette nummeret, kan du sammenligne serienummer på faktura/abonnement.

Reklamasjoner
Reklamasjoner i tilknytning til egen seksjon er eier ansvarlig for å melde inn selv via Solid (www.solid.no). For status på innmeldt reklamasjon kontakt service@solid.no.

Beboeres Facebook-gruppe
Beboere i sameiet har en egen gruppe på Facebook hvor man kan dele stort og smått. Gruppen heter Sameiet Bygg01/Vinslottet. Facebook-gruppen er beboerstyrt og har ingen direkte relasjon til styret. For kontakt og dialog med styret brukes e-post.

Varsling av arrangementer/arbeid som kan medføre støy
Alle arrangementer som medfører støy skal varsles om i god tid i Facebook-gruppen Sameiet Bygg01/Vinslottet, på tavlen i oppgangen og til nærliggende seksjoner. Her skal man oppgi navn, leilighetsnummer og telefonnummer slik at naboer lett kan komme i kontakt med deg hvis støyen er til sjenanse. Dette gjelder også oppussingsarbeider og annen støy som kan være til sjenanse over lengere tid. Kapittel 2 i husordensreglene regulerer tidspunkter som skal etterleves med hensyn til ro i sameiet.

Sykkelboder
I garasjeanlegget har vi felles sykkelboder som kan benyttes. Nøkkel hit er den samme som til hoveddør/seksjon. Sameiet har også et eget rom for vask av sykler som beboere disponer. Dette finner du til høyre for oppgang 12D i garasjeanlegget.

Faktura
Alle kostnader blir fakturert via sameiets forretningsfører Enqvist. For spørsmål vedrørende faktura, felleskostnader m.m., ta kontakt på e-post: dybvik@enqvist.no

Porttelefon
Ta kontakt med styret på e-post for å endre navn på porttelefonlister ved hovedinngang og garasje.

Bilfritt
Området mellom Krydderhagen og Vinslottet er bilfritt. Det er en elektrisk bom ved Bøkkerveien 10A som kan åpnes dersom du har behov for å frakte store ting eller kommer med flyttelass. Gi beskjed til styret på styret@sameietvinslottet.no i god tid før du har behov for å åpne porten.

Igjen, velkommen til sameiet!

Trivselsregler for Vinslottets gårdsrom

Velkommen til Vinslottets flotte gårdsrom.

Her kan vi møtes over en kopp kaffe, de små beboerne skal ha et trygt sted å skape nye vennskap og leke, man skal kunne finne ro med en bok og ha hyggelige sammenkomster.

Alle beboere kan disponere fellesarealet som er det forhøyede området i i gårdsrommet, samt gangveiene.

For å sikre trivsel, ro og orden forventes det at alle beboere etterlever følgende trivselsregler slik at gårdsrommet vårt blir et fint sted for alle:

- Vis hensyn til andre som benytter gårdsrommet sammen med deg/dere.
- Det er ikke tillatt å røyke i fellesarealene i gårdsrommet.
- Gårdsrommet skal ikke brukes på en måte som er til sjenanse, forstyrrelse og ulempe for øvrige beboere.
- Det skal være ro i gårdsrommet mellom kl 23:00 og 10:00 alle dager.
- Små rolige feiringer av livets milepæler er hyggelig.
- Det er ikke tillatt å bruke musikkanlegg.
- Små elektriske/gassgriller kan brukes. Det er ikke tillatt å bruke engangsgrill, kullgrill eller å ha noe form for levende flamme.
- Enhver er ansvarlig for å ta med seg sitt eget søppel, flasker og utstyr når man forlater gårdsrommet (det skal ikke stå igjen noe over natten).
- Lufting av dyr er ikke tillatt.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BYGG 01 VINSLOTTET

Sameiet Bygg 01 Vinslottet skal være et godt sted å bo for sameierne og deres familier. Sameierne oppfordres derfor til å bidra til et godt naboskap ved å sikre at husordensregler og vedtekter etterleves både av husstanden og de som gis adgang til seksjonen. For forhold som ikke er særskilt nevnt i husordensreglene kan styret gi retningslinjer og instrukser som sameierne plikter å forholde seg til.

1. BRUK AV SEKSJONEN

- Seksjonseierne plikter å gjøre seg kjent med vedtektene og husordensreglene.
- Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for andre sameiere. Sameier er ansvarlig for det indre vedlikehold av egen seksjon.
- Sameier er også ansvarlig for å holde innvendige rør og sluk åpne og i god stand frem til felles stamme.
- Sluk på baderomsgulv bør åpnes og renses to ganger pr. år, og vannlåser under vasker renses ved behov.
- Hvis skader oppstår på grunn av manglende slikt vedlikehold, egne reparasjons- og vedlikeholdsarbeider etc., er sameier, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som måtte bli påført egen eller andres eiendom.
- Brannslukningsapparater bør ifølge retningslinjer fra brannmyndigheter ristes hvert halvår.

2. RO OG ORDEN

- Sameiere skal på generell basis vise hensyn og påse at bruk av seksjon ikke er til unødig eller urimelig ulempe for andre naboer. Det betyr at man eksempelvis ikke skal spille musikk eller ha et støynivå, uavhengig av tid på døgnet, som er til sjenanse for naboer.
- Sameierne må være ***særlig hensynsfulle*** mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 (kl 23:00/kl 10:00 lørdag, søndag og offisielle helligdager), slik at andre sameieres nattesøvn ikke forstyrres.
- Ved arrangementer som kan medføre mer støy enn normalt, f.eks. ved festlige lag, bør tilstøtende leiligheter varsles i forkant. Da gjelder fortsatt punktet over om at det skal være ro etter kl. 23:00.
- Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, spesielt når dører og vinduer er åpne. Husk at lyden bærer langt, og høylytte samtaler på terrassene etter kl. 23.00 er eksempelvis lite nabovennlig.
- Boremaskiner og annet støyende verktøy skal ikke brukes før kl. 08.00 og etter kl. 20.00 på hverdager (kl. 10:00/18.00 på lørdag). Det oppfordres til å

unngå slike arbeider på helligdager, under henvisning til lov om helligdager og helligdagsfred.

- Ved håndverks- og oppussingsarbeider som vil medføre støy over et lengre tidsrom skal tilstøtende leiligheter varsles i forkant, og man bør i samråd med naboene i tilstøtende leiligheter og så langt det lar seg gjøre legge arbeidet til tidspunkter der forstyrrelsen blir minst mulig.
- Ved musikkøving og undervisning ber vi om at du tar hensyn til dine nærmeste naboer. Om utøvingen gjelder et instrument av særskilt repetitivt og kraftig volum (f.eks. slagverk), anbefales det å oppsøke et øvingslokale utenfor sameiet.
- Høyttaleranlegg og piano bør helst ikke plasseres i direkte kontakt med vegg eller direkte på gulv. Passende lydisolerende materialer skal benyttes som mellomlegg om anlegget/instrumentet er hyppig brukt, og det viser seg å være til sjenanse for beboere.

3. BALKONGER / TERRASSER / PRIVATE UTEAREALER

- Sameier har ansvar for at renner og sluk på terrassene holdes åpne.
- Blomsterkasser henges på innsiden av balkongrekkverket og vanning skal skje hensynsfullt.
- Risting og lufting av tepper, sengeklær og tøy i vinduer og på balkonger er forbudt.
- Vinduer, balkonger og terrasser skal ikke bli benyttet til tørking av tøyvask.
- Ved grilling skal det kun benyttes gass- eller elektrisk grill.
- Det skal ikke oppbevares gjenstander som ikke defineres som utemøblement/blomsterpotter etc. på private utearealer (eksempelvis trampoline, jacuzzi, frysere, kjøleskap, sofaer, søppel etc.).
- Røyking skal ikke foregå ved avtrekk/lufteanlegg, nær naboers soveromsvinduer da dette trekkes inn til andres leiligheter.
- Det er forbudt med åpen ild på balkonger og terrasser.
- Lydnivå på balkonger og private terrasser skal ikke være til sjenanse for naboer.
- Fugler skal ikke mates.
- Permanente endringer og installasjoner på byggets fasade er ikke tillatt. Dette gjelder også solskjerming.
- Montering av utvendig parabolantenne eller andre frittstående antenne er ikke tillatt.
- Endringer som ikke er i tråd med retningslinjer må tilbakeføres for seksjonseiers regning.

4. OPPGANGER

- Oppgangene er rømningsveier, de skal til enhver tid være ryddige og fremkommelige.
- Det er ikke tillatt å plassere ut gjenstander som skader/setter merker på gulv eller vegg.

- Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander som sko, søppelposer eller lignende i trappeoppgangene eller utenfor entredøren.
- Sykler, barnevogner og annet utstyr skal ikke plasseres i oppgangene.
- Gjenstander anbrakt i fellesarealene i strid med sameiets regler og retningslinjer kan fjernes omgående for eiers regning og risiko.
- Seksjonseiere som foretar reparasjoner, ombygging eller lignende i sin seksjon som fører til at trappeoppgangen blir ekstra skitten, må foreta rengjøring så raskt som mulig. Om nødvendig må hele trappeoppgangen rengjøres.

5. SIKKERHET

For å hindre at uvedkommende får adgang til sameiets bygninger og å redusere faren for innbrudd og/eller hærverk, gjelder følgende retningslinjer:

- Sameiets ytterdører skal holdes låst hele døgnet. Det påhviler enhver som passerer ytterdørene å sørge for at disse holdes låst.
- Beboerne skal kun slippe inn besøkende som de har til hensikt å slippe inn i egen bolig via porttelefon/fjernbetjent lås. Dersom andre slippes inn, skal dette kun skje ved at beboeren møter den besøkende i ytterdøren og er sammen med vedkommende under besøket i sameiets innvendige arealer.
- Postbud, avisbud, e-verk og renholdspersonale har egen nøkkel, og personer som hevder å ha slike funksjoner skal ikke slippes inn via porttelefon/fjernbetjent lås.

6. GARASJEANLEGG/BOD

- Garasjeanlegget skal holdes ryddig til enhver tid.
- Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander annet en bil/motorsykkel på parkeringsplassen.
- Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke tillatt å leke i garasjeanlegget.
- Brannforskrifter tilsier at det ikke er tillatt å anvende parkeringsplasser til båtopplag.
- Vask av bil, tilhenger og/eller bilhjul kan ikke gjøres i garasjen eller utenfor noen av inngangene våre. Denne typen arbeid må gjøres på for eksempel bensinstasjoner.
- Kjøretøyreparasjoner eller brannfarlig arbeid må gjøres andre steder enn i garasjen.
- Det er ikke tillatt å oppbevare søppel, propan, bensin eller annet brennbart materiale i garasjen eller i bodene. Propanbeholdere skal oppbevares utendørs og over bakkeplan.
- Luftventiler/luftspalter i kjellerbodene skal ikke tildekkes.
- Bodgangene skal til enhver tid være ryddige og fremkommelige, med tanke på brannsikkerhet. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander eller søppel i bodgangene.

- Bytting av boder sameierne imellom er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

7. UTLEIE

- Ved eventuell utleie av eierseksjonen eller hybel har seksjonseierne ansvar. for å pålegge leietaker(ne) å sette seg inn i vedtektene og trivselsreglene.
- Seksjonseierne er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av medlemmene av husstanden, eventuell(e) leietaker(e) og andre som seksjonseieren har gitt tilgang til leiligheten/eiendommen.
- Av sikkerhetsmessige årsaker skal styret til enhver tid være informert over eventuelle leietakere i sameiets enheter.
- Korttidsleie er begrenset til 60 døgn i året. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. (Jf. eierseksjonsloven § 24)

8. DYREHOLD

- Gårdsrommet og sameiets/næringsdelensområder rundt bygget kan ikke benyttes i forbindelse med dyreholdet. Hunder skal holdes i bånd på sameiets område.
- Dyrene skal gjøre sitt fornøye med god avstand til byggets fasade, og ekskrementer skal fjernes umiddelbart.
- Husdyrhold må ikke sjenere naboer.
- Vask og stell av dyrene må gjøres andre steder enn i trappeoppganger eller andre fellesområder.
- Dyr skal ikke etterlates på balkonger/ terrasser når beboer ikke befinner seg i leilighet.

9. PARKERING OG KJØRING

- Sameierne plikter å overholde parkeringsbestemmelsene og underrette besøkende om disse.
- Parkering utenfor oppmerkede plasser på gjesteparkeringen er forbudt.
- Møbeltransport må begrenses til tidsrommet 8:00 -21:00
- Sameiet har inngått avtale om borttauing av feilparkerte biler i garasjeanlegg. Styret kan rekvirere borttauing av biler i fellesarealer i garasjen.
- Det kan oppstå misforståelser med parkering da vi deler anlegg med næringsenheten i bygget. Disse lar seg som oftest løse. Eier av parkeringsplass bør derfor informere eier av feilparkert kjøretøy før han rekvirerer borttauing av bil.
- Den som rekvirerer borttauing må legitimere seg. Kostnader ved borttauing skjer for eier av kjøretøyet sin regning.

10. FELLESAREALER

- Ved skader på fellesområder, dørlåser, heiser, mangler eller feil i fellesarealer for øvrig, varsles styret umiddelbart.
- Det er ikke tillat å plassere avfall/søppel i fellesarealet. Ved fjerning av dette belastes den ansvarlige.
- Sameiet er ikke ansvarlig for skader på eller tap av private eiendeler som befinner seg på sameiets fellesarealer.
- Uforsvarlig bruk av heisanlegg som fører til servicekostnader vil bli belastet den ansvarlige beboer. Ta spesielt hensyn til å ikke blokkere heisdørenes lukkefunksjon ved innflytting.
- Det er ikke tillatt å røyke i fellesarealer, dette inkluderer utenfor oppganger og i gårdsrommet.
- Bruk av fellesarealet i gårdsrommet skal skje i henhold til spesifikke trivselsregler.

11. SØPPELANLEGG

- Restavfall og plast fra husholdningen må legges i plastposer som lukkes før de anbringes i søppelanlegget.
- Plasser aldri søppel utenfor søppelinnkastene. Større plast- og pappavfall må deles i mindre biter.
- Annet avfall enn husholdningsavfall som kan kastes i avfallsbrønnene, må beboer selv bringe til kommunale avfallsmottak.

12. KONTAKT MED STYRET

- Henvendelser til styret skjer skriftlig via e-post til styret@sameietvinslottet.no
- Anonyme henvendelser, eller henvendelser gjennom andre medier enn styrets offisielle e-post, vil ikke bli behandlet.

Husordensreglene er et supplement til vedtekter og eierseksjonslov, og brudd på husordensreglene er å anse som mislighold i henhold til vedtektenes § 11.

VEDTEKTER
FOR SAMEIET BYGG 01 VINSLOTTET

Fastsatt av utbygger, i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65
Sist endret på ordinært årsmøte 05.05.2022

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er BYGG 01 VINSLOTTET, og har gårdsnummer 124 og bruksnummer 235 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst XX.XX.XXXX Sameiet har adresse Bøkkerveien 4-12, Oslo.

2. ORGANISERING

Sameiet består av 223 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Parkering for boligene ligger i felles parkeringsanlegg i kjeller. Parkeringsplassene til boligseksjonene er organisert som tilleggsdeler til de enkelte seksjonene. Parkeringsplassene til næringsseksjonen er organisert i en egen parkeringsseksjon (næring) i plan U1.

Boder for boligseksjonene er beliggende i parkeringsanlegget og i plan 2, og er tilleggsdeler til boligseksjonene. Lager for næringsseksjonene ligger i parkeringsanlegget (U1) og er tilleggsdeler for næringsseksjonene.

I parkeringanlegget ligger også sykkelparkeringsplasser for boligene.

Takterrasser, markterrasser og balkonger er i de fleste tilfeller organisert som tilleggsdeler til sine respektive seksjoner. I enkelte tilfeller inngår balkonger i selve seksjonen.

Næringsseksjonen har et areal utenfor hovedinngangen mot sør-vest som er satt av til uteservering og varepresentasjon. Dette arealet er organisert som tilleggsdel til næringsseksjonen.

3. DISPOSISJONSRETT

3.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne eier i fellesskap bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

3.2 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Seksjonseieren plikter straks å underrette sameiets styre og forretningsfører om alle overdragelser og leieforhold.

3.3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Bruksformålet er bolig eller næring. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

3.4 Parkering og tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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 samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

Det er et antall parkeringsplasser i sameiet som er særlig tilrettelagt for bevegelseshemmede. Disse plassene er forbeholdt beboere som har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Forutsatt at vedkommende selv har kjøpt garasjeplass eller bruksrett til garasjeplass, har en sameier med dokumentert behov krav på å disponere en særlig tilrettelagt plass som er tildelt en annen sameier uten slikt behov. Sameierne skal da bytte plasser så lenge et dokumentert behov foreligger.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

3.5 Ladepunkt for el-bil

Ladepunkt for el-bil som ikke allerede er installert av utbygger, kan bare installeres etter godkjennelse fra styret.

Hvert ladepunkt skal ha egen måler. Eier av plassen er ansvarlig overfor sameiet for kostnadene.

Tilgjengelig ladesystem er et abonnementssystem, hvor det påløper et gebyr i tillegg til prisen for strømmen.

3.6 Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Gårdsrommet kan ikke benyttes i forbindelse med dyreholdet.

3.7 Eierskiftegebyr

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold (kfr punkt 3.2 ovenfor). Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører som skal dekke kostnadene sameiet påføres i forbindelse med eierskiftet.

Styret kan beslutte at det skal betales et særskilt gebyr i forbindelse med utleie og endring av leietakere.

4. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Kostnader som faktureres sameiet med stykkpris, kan viderefaktureres den enkelte seksjon med stykkpris.

Kostnader som kan måles individuelt for enkelte seksjoner eller for næringsdelen eller boligdelen som helhet, kan avregnes etter forbruk etter vedtak i styret. Det samme gjelder andre kostander som etter sin art kan allokeres til enkeltseksjoner.

Kostnader til drift og vedlikehold av teknisk infrastruktur som tilhører næring og areal som disponeres av næringsseksjonene, dekkes av næringsseksjonene alene.

Ved oppstart av sameiets drift er det montert målere for varmt og kaldt tappevann, elektrisk kraft og vannbåren varme. Seksjonseierne plikter å medvirke til at avlesning kan skje, slik at korrekt fordeling og avregning kan gjennomføres uten hindring.

Dersom seksjonseierne som berøres samtykker, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første avsnitt.

Unntatt fra fordeling etter sameiebrøk er kostnader til etablering, drift og vedlikehold av utvendig gatevarme. Anlegget vil ligge i bakken i inngangspartier og i områder rundt bygget som benyttes som gangadkomst (trapper og gangveier). Kostnadene til etablering, drift og vedlikehold av gatevarmeanlegget skal dekkes med 90 % av næringsseksjonene og 10 % av boligseksjonene. Fordelingen mellom boligseksjonene skjer forholdsmessig etter sameiebrøk. Endring av denne bestemmelsen krever enstemmighet.

Styret kan inngå kollektiv avtale for bredbånd og kabel-TV på vegne av sameiet.

Næringsseksjonene vil kun ha tilgang til én av sameiets elleve heiser som ligger på fellesareal. Næringsseksjonene skal bære kostnader til drift og vedlikehold og utskiftning av sin andel (eierbrøk) av denne heisen. Resterende kostnader til drift og vedlikehold for heiser skal dekkes av boligdelen, og fordeles forholdsmessig mellom boligene i henhold til eierbrøk. Endring av denne bestemmelsen krever enstemmighet.

Månedlige kostnader ved garasjeanlegget betales ved oppstart av sameiet med kr 100,- pr parkeringsplass pr måned som faktureres og betales sammen med de øvrige

felleskostnadene for boligene. For næringsdelen betales kostnader for garasjeanlegget med kr 150,- pr parkeringsplass pr måned. Månedlig innbetaling per plass kan endres for å tilpasses de reelle kostnadene.

Boligseksjonene skal alene dekke kostnader til rengjøring og vedlikehold av sine trappeoppganger. Næringsseksjonene vil ikke ha tilgang til disse. Ansvaret omfatter drift, vedlikehold og utskiftning av heiser, og strøm til drift av heiser, belysning og oppvarming. Endring av denne bestemmelsen krever enstemmighet.

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

5. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantet 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 har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del.

6. VEDLIKEHOLD

6.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
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) vinduer og ytterdører
j) tremmer og innvendige vegger på terrasser/balkonger

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

6.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 6.1. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter felles installasjoner som går gjennom bruksenheter/ tilleggsdeler, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene/tilleggsdeler hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å

vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 4. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

6.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av utvendig solskjerming, endring av balkong- og fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 10.10 og eierseksjonsloven, krever årsmøtets samtykke og må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Seksjonseiere på plan 4,5 og 6 kan sette opp spilevegg mellom sine terrasser dersom disse er i henhold til utførelse som eksisterende ventilasjonsbygg (Møre Royal Grå fasadelekt skrå, farge grå). Spileveggene kan ikke være høyere enn 180cm eller lengre en 5 meter. Begge tilstøtende seksjonseiere må være enige om det. Eventuelt oppsett av slike spilevegger bekostes av seksjonseier. Spileveggen må settes opp etter avtale med styret.

6.4 Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 6.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 6.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

6.5 Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 6.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

6.6 Fellesregler om forsikringsskader

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til. Alle forsikringsskader skal umiddelbart meldes til styret.

7. SÆRSKILT DELING AV ANSVAR OG KOSTNADER FOR DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

7.1 Gårdsrom

Gårdsrommet i plan 2 omfatter markterrasser for boligseksjoner og felles uteoppholdsareal for boligseksjonene. Næringsseksjonene vil kun benytte gårdsrommet for drift og vedlikehold av sine installasjoner.

Drift og vedlikehold av gårdsrommet er boligseksjonenes ansvar alene. Grensen for drifts- og vedlikeholdsansvaret er angitt på plantegning som følger som vedlegg 1 til vedtektene.

Drifts- og vedlikeholdskostnadene fordeles mellom boligseksjonene forholdsmessig etter sameiebrøk.

Endring av denne bestemmelsen krever enstemmighet.

7.2 Torget

Sameiets eiendom grenser i sør-vest mot eiendommen gnr. 124 bnr. 246, «Torget».

Sameiet har ingen eierandel i Torget, men næringsseksjonen eier en ideell andel på 340/397. Næringsseksjonen har en tilsvarende andel av ansvaret for drift og vedlikehold, og en tilsvarende rett til eventuelle inntekter fra eiendommen.

Torget skal ikke bebygges, men kan benyttes til uteservering, varepresentansjon og andre aktiviteter i regi av næringsseksjonen. Bruken skal ikke være til urimelig ulempe eller fortrengsel for de andre sameierne i Torget.

Allmennheten har fri tilgang til Torget.

7.3 Kulverten

Næringsseksjonen er eier av eiendommen gnr. 124 bnr. 259. Dette er en anleggseiendom (volumeiendom) som består av en kulvert som går inn under sameiets eiendom. Sameiet har en tinglyst bruksrett til kulverten som adkomst til garasjekjelleren

Kostnadene til drift og vedlikehold av kulverten skal dekkes av sameiet og fordeles som en felleskostnad.

8. SAMEIETS ANSVAR FOR FELLES INFRASTRUKTUR PÅ HASLE

Sameiet og naboeiendommene gnr. 124 bnr. 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244 og 245 eier felles infrastruktur på Hasle i et realsameie. Eierskapet følger av en egen Realsameieavtale datert 12. februar 2015. Sameiet Hasle Linje Bygg 01 er pliktig til å delta i realsameiet og realsameiet kan ikke oppløses.

I felles infrastruktur inngår blant annet kjøre-, gang- og sykkelveier med belysning, parker, torg, trafostasjoner, ledninger til vann, kloakk og strøm, og anlegg for data og telekommunikasjon. Infrastrukturen regnes som felles så lenge den benyttes av flere av eiendommene, og dette gjelder uavhengig av hvilken eiendom den ligger på.

Sameiet Bygg 01 Vinslottets eierandel i realsameiet er 22,7 %.

Realsameiet skal avholde ordinært sameiermøte hvert år innnen utgangen av juni måned. Sameiets stemmerett utgjør 22,7 % av stemmene i realsameiet. Sameiets styre utpeker hvem som skal delta i sameiermøte og stemme på vegne av sameiet i realsameiets sameiermøte.

Sameiet skal dekke en andel av kostnadene til drift og vedlikehold av felles infrastruktur tilsvarende sin eierandel på 22,7 %. Kostnadene fordeles videre mellom sameierne etter eierbrøk, og betales gjennom felleskostnadene. Sameiet har ikke krav på noen andel av eventuell fortjeneste fra felles infrastruktur eller noen andel i eiendommene hvor infrastrukturen ligger.

Sameiet blir avkrevd sitt bidrag ved kvartalsvise akonto-beløp og en årlig avregning.

9. MISLIGHOLD

9.1 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. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

9.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg.

Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

10. ÅRSMØTET

10.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel eller urimelig ulempe på andre seksjonseieres bekostning.

10.2 Ordinært årsmøte

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.

10.3 Ekstraordinært årsmøte

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.

10.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet 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.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 10.2.

10.5 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

a) styrets årsrapport
b) regnskap for foregående kalenderår
c) fastsettelse av styret honorar for foregående kalenderår
d) valg av styremedlemmer
e) valg av revisor når det er nødvendig

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

10.6 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 10.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 10.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede 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.

10.7 Hvem kan delta i årsmøtet, stemmerett

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

I årsmøtet stemmes det i utgangspunktet ut fra eierbrøken, men av praktiske grunner er antall stemmer knyttet opp mot enkeltseksjonene:

- Hver boligseksjon har én stemme, til sammen 223 stemmer. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Næringsseksjonene har til sammen 136 stemmer, fordelt med 130 stemmer på seksjon nr. 224 og 6 stemmer på seksjon nr. 225.

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.

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

10.8 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

10.9 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 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10.10 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

10.11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd 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.

10.12 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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 en 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 seksjonseierne.

10.13 Beregning av flertall og opptelling av stemmer

På årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, til sammen 223 stemmer. Næringsseksjonene har til sammen 136 stemmer, fordelt med 130 stemmer på seksjon nr. 224 og 6 stemmer på seksjon nr. 225. Flertallet regnes etter antall stemmer.

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

10.14 Protokoll fra årsmøtet

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.

Protokollen skal inneholde opplysninger om hvor mange som er tilstede, fullmakter, og andre som er til stede. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

11. STYRET

11.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre hvor både næring og boligseksjonene er representert. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 eller 5 medlemmer, og ett eller to varamedlemmer. Næringsseksjonene bør være representert med minst ett styremedlem.

11.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

11.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen. Forretningsfører skal ha kopi av styrets protokoll.

11.4 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.

Styret skal sørge for at sameiets eiendom til enhver tid er forsikret.

11.5 Styrets beslutningsmyndighet.

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. 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.

11.6 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.

11.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter 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 seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Sameiet forpliktes av styreleder og ett styremedlem i fellesskap eller to styremedlemmer i fellesskap, når det ligger et gyldig styre- eller årsmøtevedtak bak.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

12. FORRETNINGSFØRER

12.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Forretningsførers oppgaver omfatter ikke regnskapsførsel av sameiets kostnader knyttet til drift og vedlikehold av teknisk infrastruktur eller areal som næringsseksjonene disponerer. Slike kostnader regnskapsføres og betales av næringsseksjonene, ref. punkt 4.

12.2 Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 11.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren 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.

Punkt 11.7 fjerde avsnitt gjelder tilsvarende.

12.3 Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

13. REGNSKAP OG REVISJON

13.1 Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsrapport i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

13.2 Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

14. SÆRLIG OM VIRKSOMHETEN I NÆRINGSSEKSJONEN

I næringsseksjonen (snr. 225) inngår både butikker og serveringssteder.

Næringsseksjonen har rett til å drive uteservering på eget areal og på fellesarealer anmerket i vedlegg 2.

Næringsseksjonen har rett til mottak av varer over sameiets fellesareal. Rettigheten omfatter, men er ikke begrenset til, levering med lastebil. Varemottak kan skje utenom butikkenes åpningstid, og vil kunne medføre støy.

Næringsseksjonen har rett til etablering av kjøle- og vifteanlegg med utløp/innløp på yttervegg til sin seksjon, i kjeller og på byggets tak ved behov. Driften av slike anlegg vil kunne medføre støy.

Næringsseksjonen har rett til å profilere sin virksomhet med oppføring av skilt og annet på byggets fasade. Skilting skal utføres i henhold til gjeldende designmanual og retningslinjer utarbeidet av Oslo kommune.

Endring av denne bestemmelsen krever enstemmighet.

15. EKSKLUSIV BRUKSRETT TIL FELLESAREAL

Seksjon nr. 224 og 225 skal ha en evigvarende og eksklusiv rett til å benytte deler av utendørs fellesareal som er anmerket på plantegning i vedlegg 2 til vedtektene. Arealet skal benyttes til uteservering.

Rettigheten kan bare endres eller innskrenkes dersom snr. 224 og 225 samtykker til det.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

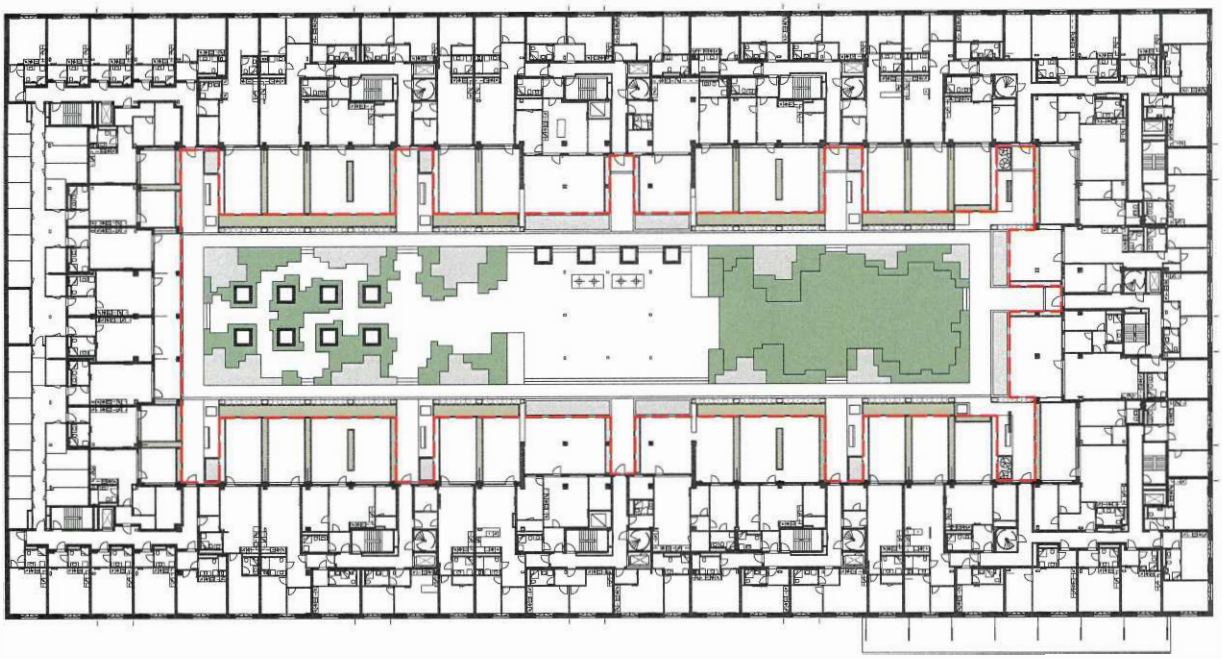
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

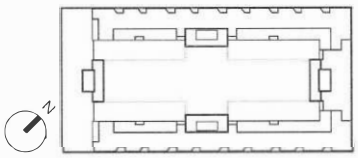
17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

18. VEDLEGG

1. Plantegning som viser gårdsrom, plan 2.
2. Plantegning som viser areal til uteservering.

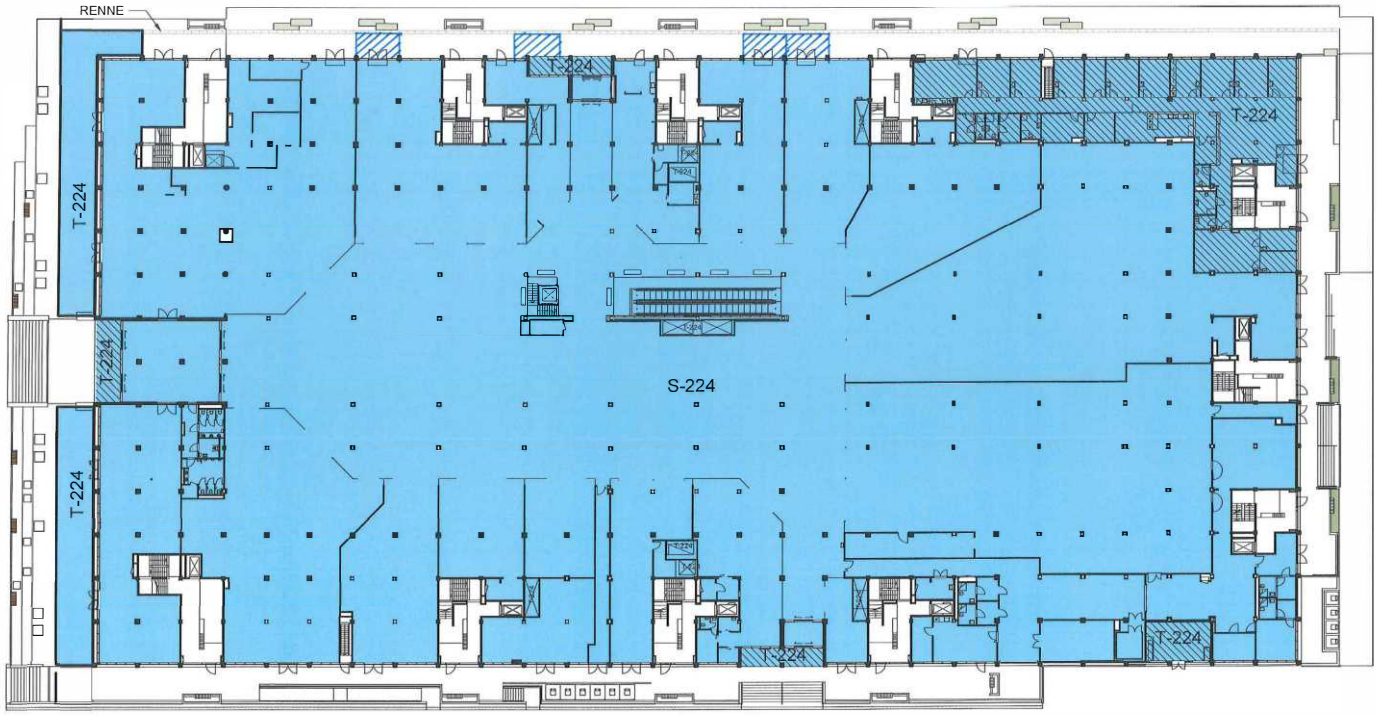




UTOMHUS - ANSVAR TILLAGT BOLIG

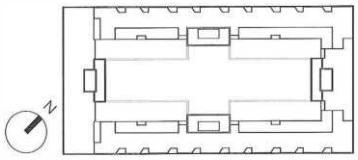
HASLEVANGEN BYGG 01 | GNR/BNR: 124/235 OG 124/246 | SEKSJONERINGSTEGNING | DATO: 03.12.2018 | 1:600 | PLAN 02

BYGG01 OSLO
VIKSLOTTET PÅ HASLE



Mulig plass for utemøbler/servering

FELLES
NÆRING
SEKSJONSGRENSE / EIENDOMSGRENSE



BØKKERVEIEN **BYGG 01** | GNR/BNR: 124/235 | SEKSJONERINGSTEGNING | DATO: 09.09.2019 | 1:600 | OVERSIKTSPLAN 01 | BYGG01 OSLO

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING



SAMEIET BYGG 01 VINSLOTTET

ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

TID: 17:30
STED: HASLE LINJE GASTROPUB

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Til seksjonseiere i Sameiet Bygg 01 Vinslottet

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2025.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver boligseksjon har én stemme, næringsseksjon 224 har 6 stemmer og næringsseksjon 225 har 130 stemmer. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, dybvik@enqvist.no, eller gis på slippen under og medbringes. Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Sameiet Bygg 01 Vinslottet gir herved:

……
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 29.04.2025.

....., den ...../ 2025

.....
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

.....

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I
Sameiet Bygg 01 Vinslottet

Tid: 29.04.2025 – KL 17:30
Sted: Hasle Linje Gastropub

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Sak fra Anita Zuccarello og Frank Dahlstrøm - Forslag om vedtektsendring i sameiets vedtekter - Punkt 6.3 – 2/3-flertall
5. Sak fra Thomas Gaptjern og Anne Britt Woll - Ønske om pergola på takterrasse – 2/3-flertall
6. Fastsettelse av stilleperioder og regulering av varelevering i vedtektene – krever enstemmighet – ref vedtekter punkt 14
7. Installering av lås på avfallscontainerne
8. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
9. Valg til styret
10. Valg av valgkomité

Oslo, 15.04.2025
på vegne av styret i Sameiet Bygg 01 Vinslottet

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
- Saksvedlegg
- Budsjett 2025

SAK 1: **Styrets årsrapport**

Orienteringssak

1. STYRET
Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Marit Sophie Egge	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Kjell Espen Leirvaag	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Le Van Thanh	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Henrik Faksvåg	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Geir Olav Hegerroll	Valgt for 2 år i 2023
Varamedlem	Aisha Tahir	Valgt for 2 år i 2024
Valgkomitémedlem:	Trude Stokstad	Valgt for 1 år i 2024
Valgkomitémedlem:	Kristin Hildre Rørvik	Valgt for 1 år i 2024
Valgkomitémedlem:	Preben Schultz Geier	Valgt for 1 år i 2024

2. GENERELT
Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Rune Dybvik.

Sameiets revisor er Insignis AS.

3. GENERELT OM SAMEIET
Sameiet består av 223 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Sameiet Bygg 01 Vinslottet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 923881395 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring
Bygningsmassen er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring Norsk Avdeling Av Utenlandsk Fo med forsikringsnummer SP4747924.1.4. Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt.

HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER

32 seksjoner har skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ARBEID I 2024

Styret i sameiet har fem faste medlemmer og et varamedlem. Et av styre-medlemmene representerer næring, resten er fra boligdelen. I løpet av 2024 er det gjennomført totalt 11 styremøter og utført saksbehandling på e-post mellom møtene.

Styrets arbeid har bestått av:

- Organisert klesmøllbekjempelse i en av bodgangene i kjeller, Anticimex har utført arbeidet
- Oppfølging av portalen for elbil-ladere
- Fulgt opp bomåpning ved flytting og møbelleveranser
- Fått montert flere fartshumper i garasjen og speil ved utgang 6C fra garasjen
- Sørget for utbedring etter påkjørsler i garasje
- Sørget for vedlikehold/maling etter hærverk og slitasje i oppganger 10a-10C
- Oppfølging av sameiets serviceavtaler for ventilasjon, heis, dører og låser, vask av fellesareal, garasjevask, vindusvask, brannvarsling, vaktmestertjenester og gartnertjenester.
- Bortkjøring av hensatt søppel og andre eiendeler fra beboere og utflyttede beboere, vår og høst
- Organisert dugnad

Løpende arbeid som er gjort gjennom hele året er godkjenning av fakturaer, utsendelse av styremail, oppfølging av reklamasjoner i fellesareal, oppdatering av portlister og nøkkelbestilling.

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

SAK 2: **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Resultatregnskap

Sameiet Bygg 01 Vinslottet

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		8 286 438	8 288 748	7 715 028
Andre inntekter	2	1 239 543	1 329 112	2 156 724
Sum driftsinntekter		**9 525 981**	**9 617 860**	**9 871 752**
Styrehonorar		420 000	400 000	400 000
Andre personalkostnader	3	59 220	56 400	56 400
Kommunale avgifter		2 413 417	2 270 790	1 912 761
Vedlikehold	4	2 412 152	2 535 000	2 649 402
Kollektiv avtale TV/bredbånd		555 439	561 023	559 463
Driftskostnader	5	2 282 335	2 750 669	2 413 926
Honorarer	6	357 639	321 583	312 828
Forsikring		657 946	615 582	570 573
Andre kostnader	7	60 356	60 000	38 433
Sum driftskostnader		**9 218 504**	**9 571 047**	**8 913 786**
Driftsresultat		**307 477**	**46 813**	**957 966**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	48 724	0	5 325
Finanskostnader	9	1 943	0	1 197
Netto finansresultat		**46 781**	**0**	**4 128**
Årets resultat		**354 258**	**46 813**	**962 094**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		354 258	0	962 094
Sum overføringer		**354 258**	**0**	**962 094**

Balanse

Sameiet Bygg 01 Vinslottet

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer	10	76 055	711 768
Forskuddsbet. kostnader		64 515	104 914
Andre fordringer	11	287 288	620 939
Bankinnskudd mv.	12	5 250 395	4 725 598
Sum omløpsmidler		**5 678 253**	**6 163 219**
Sum eiendeler		**5 678 253**	**6 163 219**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		4 237 226	3 882 967
Sum egenkapital	**13**	**4 237 226**	**3 882 967**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		99 024	67 200
Fyringsoppgjør	14	421 587	315 986
Leverandørgjeld		289 152	1 148 827
Påløpte kostnader		566 511	683 486
Annen kortsiktig gjeld		64 753	64 753
Sum kortsiktig gjeld		**1 441 027**	**2 280 252**
Sum gjeld		**1 441 027**	**2 280 252**
Sum egenkapital og gjeld		**5 678 253**	**6 163 219**

OSLO, 31.12.2024 / 07.04.2025
Styret for Sameiet Bygg 01 Vinslottet

Marit Sophie Egge Styrets leder	Geir Olav Hegerroll Styremedlem	Henrik Nordli Faksvåg Styremedlem
Thanh Van Le Styremedlem	Kjell Espen Leirvaag Styremedlem	

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kapitalinnkalling*	0	0	486 000
Garasje bolig	148 200	148 800	149 400
Garasje næring	95 400	95 400	95 400
Utleie av p-plasser**	45 636	0	0
Bredbånd	534 912	534 912	579 289
Andre inntekter***	203 375	300 000	527 148
Stripe innbetalinger****	212 021	250 000	319 487
Sum	**1 239 543**	**1 329 112**	**2 156 724**

*Kapitalinnkallingen i 2023 gjelder nytt nøkkelsystem
** Utleie av p-plass gjelder nye oppmerkede plasser som sameiet leier ut
*** Andre inntekter gjelder primært avregning med næring
**** Stripe innbetalinger er inntekter fra billadere i garasjen

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	59 220	56 400	56 400
Sum	**59 220**	**56 400**	**56 400**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer.
Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning utv.	168 549	250 000	190 725
Installasjon av nytt låsssystem	0	0	485 997
Utredning av solceller	0	200 000	0
Vedlikehold utearealer	326 370	320 000	317 750
Vedlikehold bygning innv.	67 873	150 000	91 823
Vedlikehold og drift heis	382 527	350 000	353 187
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	242 609	300 000	241 948
Vedlikehold porter	8 950	75 000	61 035
Vedlikehold VVS	201 601	50 000	0
Egenandel forsikring	10 000	30 000	2 000
Vedlikehold elektro	0	50 000	986
Vedlikehold garasjeanlegg	119 162	150 000	86 817
Vedl.hold ventilasjon	307 249	200 000	243 719
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	565 187	300 000	573 416
Vedl./drift fyringsanlegg	2 250	10 000	0
Skadedyrbekjempelse	9 824	100 000	0
Sum	**2 412 152**	**2 535 000**	**2 649 402**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Felleskostnader Hasle Linje Infrastruktur	364 296	320 000	244 295
Strøm fellesanlegg	848 333	1 250 000	1 019 270
Fjernvarme	106 069	200 000	181 185
Renhold	401 394	450 000	392 918
Matter	37 761	35 000	39 373
Renhold garasje	100 000	105 000	100 000
Annen renovasjon	42 356	5 000	599
Skadedyrkontroll	24 300	0	103 413
Snebrøyting, strøing, m.m.	0	25 000	0
Driftsmaterialer	0	5 000	4 457
Internkontroll-HMS system	9 375	5 000	4 375
Vaktmestertjenester	341 718	333 169	317 304
Variable vaktmestertjenester	0	10 000	4 981
Dugnad	4 165	0	0
Hjemmeside/internett	2 568	5 000	0
Porto	0	2 500	1 758
Sum	**2 282 335**	**2 750 669**	**2 413 926**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	23 000	14 000	16 953
Forretningsførsel	277 676	277 662	264 440
Ekstra forretningsførsel	8 745	15 000	17 225
Andel systemkostnader	2 725	0	0
Beboerportal	14 921	14 921	14 210
Honorar juridisk bistand	23 822	0	0
Konsulenttjenester	6 750	0	0
Sum	**357 639**	**321 583**	**312 828**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	4 800	5 000	4 500
Styre- og årsmøter	416	10 000	7 900
Styreutgifter	300	5 000	0
Dugnader, Tilstelninger	8 819	20 000	0
Bankomkostninger	27 475	10 000	12 321
EHF-fakturagebyr	1 460	0	0
Diverse kostnader	17 084	10 000	13 726
Øreavrunding	2	0	-14
Sum	**60 356**	**60 000**	**38 433**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renteinntekter kunder	1 708	0	5 325
Bankrenter	47 016	0	0
Sum	**48 724**	**0**	**5 325**

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renter leverandører	1 943	0	1 197
Sum	**1 943**	**0**	**1 197**

Note 10 Kundefordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer*	76 055	711 768
Sum	**76 055**	**711 768**

*Årsaken til høye kundefordringer i 2023 var at sameiet på slutten av året fakturerte nytt nøkkelsystem og eventuelle tilvalg i desember med forfall i januar

Note 11 Andre fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Avregning DEFA*	84 325	95 527
Andre fordringer**	202 963	525 412
Sum	**287 288**	**620 939**

*Varen DEFA avregnes mot kostnaden. Varen for dette ble påbegynt fakturert i 2023 og etterslep fra tidligere år innkreves.
**Andre fordringer består hovedsakelig av avregning næring for 2023/2024, som viderefaktureres næring i 2025.

Note 12 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
9666.01.44096	4 207 089	4 725 598
BB Plasseringskonto 31+ 96660162752	1 043 306	0
Sum	**5 250 395**	**4 725 598**

Note 13 Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01.	3 882 967	2 920 873
Årets resultat	354 258	962 094
Egenkapital 31.12.	**4 237 226**	**3 882 967**

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.
I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 14 Fyringsoppgjør

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Akonto fjernvarme	1 360 568	1 360 880
Fjernvarme	-822 221	-933 480
Service/vedlikehold fyringsanlegg/bistand	-116 760	-111 414
Sum	**421 587**	**315 986**

Avregning ble sist foretatt pr. 30.06.24. Beløpet i balansen pr 31.12.24 gjelder dermed perioden 01.07.24 – 31.12.24. Neste avregning vil skje for perioden 01.07.23 – 30.06.24 og vil gjennomføres i løpet av høsten 2024.

Per 31.12.24 hadde seksjonseierne betalt kr 421 587 for mye akonto sammenlignet med fjernvarmekostnadene. Akontobeløpene for fjernvarme ble tilpasset fra 01.01.2025 i henhold til oversikt fra Techem for å harmonisere bedre med den enkeltes forbruk.

Note 15 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	**3 882 967**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	354 258
Opptak langsiktig gjeld	0
Avdrag langsiktig gjeld	0
C. Disponible midler 31.12	**4 237 226**
Årets endring i disponible midler	354 258
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	5 256 665
- Kortsiktig gjeld	1 019 440
= Disponible midler 31.12	**4 237 226**

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

Til årsmøtet i Sameiet Bygg 01 Vinslottet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Bygg 01 Vinslottet sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 354 258. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og 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 borettslagets 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 9. april 2025
Insignis AS

Stein Håkon Vatle
statsautorisert revisor

SAK 3: **Fastsettelse av styrets honorar for 2024**

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Fastsettelse av styrets honorar for 2024

Styrets forslag til honorar for kalenderåret 2024 er kr 441 000 og fremkommer av budsjett for 2025.

Forslag til vedtak:

Styrets honorar for kalenderåret 2024 fastsettes til kr 441 000. Styrets fordeles honoraret internt.

SAK 4:	**Forslag om vedtektsendring i sameiets vedtekter - Punkt 6.3**
Forslagsstiller:	Anita Zuccarello og Frank Dahlstrøm
Flertallskrav:	2/3-flertall

Bakgrunn for sak:
Etter vedtektene er det lov å sette opp spilevegg på takterrasse på 4. 5. og 6. plan så lenge den er i henhold til utførelse som eksisterende ventilasjonsbygg, og ikke er høyere enn 180 cm eller lengre enn 5 meter. Det står videre at «Begge tilstøtende seksjonseiere må være enige om det».

Vi ønsker å sette opp en spilevegg for naturlig skjerming fra naboen, men opplever kravet om enighet mellom tilstøtende seksjonseiere som urimelig. Dette kravet åpner for at en nabo kan nekte oss skjerming som gir oss privatliv på egen terrasse. Det er spesielt sjenerende at naboen per dags dato har fullt innsyn til både terrasse og soverom.

Kravet om enighet mellom tilstøtende seksjonseiere kan hindre oppsett av spilevegg selv om den oppfyller øvrige krav til utførelse og dimensjoner. Dette kan medføre endeløse interessekonflikter mellom naboer, spesielt når det gjelder ønske om utsikt versus ønske om privatliv.

Vi opplever manglende mulighet til å sette opp spilevegg som urimelig og ber derfor om at punktet om enighet fjernes for å unngå slike konflikter og sikre muligheten for privatliv på egen terrasse.

Forslag til vedtak:

Avsnitt 3 i vedtektene Punkt 6.3 fjernes «Begge tilstøtende seksjonseiere må være enige om det.» Punkt 6.3 i vedtektene blir da:

6.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av utvendig solskjerming, endring av balkong og fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 10.10 og eierseksjonsloven, krever årsmøtets samtykke og må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad

eller
melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Seksjonseiere på plan 4,5 og 6 kan sette opp spilevegg mellom sine terrasser dersom disse er
i henhold til utførelse som eksisterende ventilasjonsbygg (Møre Royal Grå fasadelekt skrå, farge grå). Spileveggene kan ikke være høyere enn 180cm eller lengre en 5 meter. Eventuelt oppsett av slike spilevegger bekostes av seksjonseier. Spileveggen må settes opp etter avtale med styret.

Styrets innstilling:

Punktet om at seksjonseiere på plan 4, 5 og 6 kunne sette opp spilevegger ble tatt inn i vedtektene i årsmøtet i 2022 etter avtale med Plan- og bygningsetaten (PBE). Mange seksjonseiere med takterrasse hadde satt opp spilevegg uten å søke PBE. Vi fikk et unntak fra søknadsplikten dersom spileveggene var i henhold til utførelse som eksisterende ventilasjonsbygg.

Årsmøtet diskuterte saken lenge og det var mange ulike synspunkter i saken. Det landet til slutt på at punktet om at tilstøtende seksjonseiere måtte være enige ble tatt med.

Styret mener at tilstøtende seksjonseierne skal enes om man skal sette opp hekk eller levegg i felles blomsterkasse som skiller taktrasser. Når spilevegg/hekk først er satt opp, skal det også være enighet mellom seksjonseierne om det skal gjøres endringer. Den foreslåtte vedtektsendring mener styret vil øke risikoen for konflikt mellom seksjonseiere.

SAK 5:	**Ønske om pergola på takterrasse**
Forslagsstiller:	Thomas Gaptjern og Anne Britt Woll
Flertallskrav:	2/3-flertall

Bakgrunn for sak:
Vi ønsker å sette opp pergola på vår takterrasse, størrelse på 3x4m.

Vi ønsker å søke om oppføring av permanent pergola størrelse 3x4m. Vi ønsker pergola satt opp i forhold til sameiet og byggets vedtekter. Pergola er ønsket for å ha et uterom som er skjermet for vind og regn.

Vi kommer til å benytte profesjonell byggesaksbehandling slik at prosessen kjøres raskt og riktig med Oslo kommune.

Er det noe mer info dere trenger for å behandle vår sak på kommende årsmøte så si fra. Vi legger gjerne frem vår sak på årsmøte hvis dere ønsker dette.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner oppføring av pergola 3x4 m på takterrasse tilhørende seksjon 163 under følgende forutsetninger:

- Oppføringen godkjennes av offentlige bygningsmyndigheter.
- Seksjonseier er ansvarlig for fremtidig vedlikehold av pergola og eventuelle følgeskader, som pergolaen påfører bygningskroppen.
- Tiltaket skal utføres i tråd med sameiets vedtekter.

Styrets innstilling:

Det er punkt 6.3 og 10.10 i vedtektene som regulerer dette:

6.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av utvendig solskjerming, endring av balkong og fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 10.10 og eierseksjonsloven, krever årsmøtets samtykke og må ikke igangsettes før samtykke er gitt.

Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Seksjonseiere på plan 4,5 og 6 kan sette opp spilevegg mellom sine terrasser dersom disse er i henhold til utførelse som eksisterende ventilasjonsbygg (Møre Royal Grå fasadelekt skrå, farge grå). Spileveggene kan ikke være høyere enn 180cm eller lengre en 5 meter. Begge tilstøtende seksjonseiere må være enige om det. Eventuelt oppsett av slike spilevegger bekostes av seksjonseier. Spileveggen må settes opp etter avtale med styret.

10.10 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Styret godkjenner oppsett av pergola under forutsetning at den er i henhold til spesifikasjonene «pergolaer til sort aluminium fra luxaflex uten fastmonterte vegger el.» og dersom årsmøtet og offentlig myndighet godkjenner.

SAK 6:	**Fastsettelse av stilleperioder og regulering av varelevering i vedtektene**
Forslagsstiller:	Mirela Satara
Flertallskrav:	Enstemmighet

Bakgrunn for sak:
Det har over lengre tid vært utfordringer med støy fra lageret under boligene, særlig fra trilling av varer sent på kvelden. Det er rapportert om aktivitet på lageret helt til kl. 23:30 enkelte dager, samt støyende aktivitet på søndager, til tross for at det har blitt opplyst om at det skal være stille på søndager.

For å sikre et velfungerende naboskap mellom bolig- og næringsdelen, er det nødvendig å etablere klare regler for stilleperioder i vedtektene. Dette vil sikre rettferdige rammer for både beboere og næringsseksjonen.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

- Hverdager og lørdager: Ingen støyende aktivitet på lageret før kl. 07:00 og etter kl. 22:00.

- Søndager og helligdager: Ingen støyende aktivitet på lageret i det hele tatt.

- Bestemmelsen om varelevering i vedtektene skal endres til: **"Varelevering kan skje utenom butikkens åpningstider, men ikke før kl. 07:00."**

- Styret følger opp vedtektsendringene med skriftlig kommunikasjon til leietakerne i næringsdelen.

- Brudd på stilleperiodene skal følges opp med dialog med leietakere.

Styrets innstilling:

Stilletider i sameiet er regulert i sameiets husordensregler som alle seksjonseiere og leietakere er forpliktet til å følge. Styret ser derfor ikke at det er nødvendig å ta dette inn i vedtektene.

SAK 7:	**Installering av lås på avfallscontainerne**
Forslagsstiller:	Mirela Satara
Flertallskrav:	Alminnelig flertall

Bakgrunn for sak:
Avfallscontainerne foran inngangen til 10A/B/C blir ofte overfylte og tette fordi beboere fra resten av Krydderhagen kaster avfall der, samt at kunder pakker ut varer på kundeparkeringsplassen og deretter kaster papp i vår container. For å sikre at containerne kun benyttes av beboerne på Vinslottet, foreslås det å installere lås på containerne. Dette vil bidra til ryddigere uteområder, mindre forsøpling og en mer kontrollert avfallshåndtering.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Det installeres lås på containerne med tilgang kun for beboerne på Vinslottet.

Styrets innstilling:

Problemet med at søppel hensettes utenfor sameiets avfallsbrønner løses ikke ved å bytte til låsbare søppelnedkast. At nedkastet er låst, kan tvert imot kunne føre til at mer avfall settes igjen utenfor. Det største problemet med sameiets søppelbrønner er at de for papp og papir blir blokkerte fordi folk ikke deler opp pappavfall slik husordensreglene sier. Søppelbrønnene er sjelden fulle, men blir ofte blokkert. Å bytte til låsbare avfallsbrønner løser ikke dette problemet.

Styret har innhentet informasjon fra Enviro Pac om hva montering av lås på de fire avfallsbeholderne ved 10A vil koste. For beholder for restavfall, må sidepanel byttes. For beholder for papp/papir må hele nedkastet byttes. Å få lås på de 4 avfallsnedkastene ved Bøkkerveien 10A har en kostnad på minimum kr. 170 000,-.

SAK 8: **Budsjett 2025 og fastsettelse av andel felleskostnader**

Orienteringssak

Styret har utarbeidet et budsjett for 2025 som er vedlagt innkallingen. Felleskostnader ble økt med 5% fra 01.01.25. Budsjettet forutsetter ingen ytterligere økning i felleskostnader for 2025.

De kommunale avgiftene er budsjettert iht nåværende prisnivå. Det er mulig at vann og avløp for 2025 blir noe lavere i 2025 grunnet at det er foreslått redusert merverdiavgiftssats for vann og avløp i 2025.

Budsjett Sameiet Bygg 01 Vinslottet for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader boligdelen	7 904 534	7 530 438
3601	Akonto felleskostnader	793 800	756 000
Felleskostnader		**8 698 334**	**8 286 438**
3630	Garasje bolig	156 240	148 200
3631	Garasje næring	100 170	95 400
3635	Utleie av p-plasser	45 000	45 636
3764	Bredbånd	534 912	534 912
3900	Andre inntekter	280 000	203 375
3904	Stripe innbetalinger	250 000	212 021
Andre inntekter		**1 366 322**	**1 239 543**
Sum driftsinntekter		**10 064 656**	**9 525 981**
5330	Styrehonorar	441 000	420 000
Styrehonorar		**441 000**	**420 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	62 181	59 220
Andre personalkostnader		**62 181**	**59 220**
6320	Kommunale avgifter	638 632	616 670
6321	Kommunale Avgifter - Vann	2 003 624	1 796 747
Kommunale avgifter		**2 642 256**	**2 413 417**
6600	Vedlikehold bygning utv.	250 000	168 549
6605	Vedlikehold utearealer	320 000	326 370
6610	Vedlikehold bygning innv.	100 000	67 873
6612	Vedlikehold og drift heis	350 000	382 527
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	550 000	242 609
6617	Vedlikehold porter	50 000	8 950
6620	Vedlikehold VVS	200 000	201 601
6621	Egenandel forsikring	20 000	10 000
6625	Vedlikehold elektro	10 000	0
6630	Vedlikehold garasjeanlegg	150 000	119 162
6640	Vedl.hold ventilasjon	250 000	307 249
6642	Brannsikkerhet, sprinkling	600 000	565 187
6644	Vedl./drift fyringsanlegg	50 000	2 250
6689	Skadedyrbekjempelse	50 000	9 824
Vedlikehold		**2 950 000**	**2 412 152**
7690	Internett infrastruktur	26 000	21 124
7691	Internet/ Bredbånd	534 912	534 315
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**560 912**	**555 439**
6325	Felleskostnader Hasle Linje	320 000	364 296
6340	Strøm fellesanlegg	900 000	848 333
6345	Fjernvarme	110 000	106 069

Budsjett Sameiet Bygg 01 Vinslottet for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
6360	Renhold	430 000	401 394
6361	Matter	35 000	37 761
6362	Renhold garasje	105 000	100 000
6380	Annen renovasjon	50 000	42 356
6381	Skadedyrkontroll	30 000	24 300
6384	Snebrøyting, strøing, m.m.	15 000	0
6550	Driftsmaterialer	5 000	0
6558	Internkontroll-HMS system	30 000	9 375
6785	Vaktmestertjenester	374 000	341 718
6786	Variable vaktmestertjenester	10 000	0
6791	Dugnad	5 000	4 165
6910	Hjemmeside/internett	5 000	2 568
Driftskostnader		**2 424 000**	**2 282 335**
6700	Revisjon	24 000	23 000
6710	Forretningsførsel	287 400	277 676
6711	Ekstra forretningsførsel	0	8 745
6714	Andel systemkostnader	10 900	2 725
6715	Beboerportal	0	14 921
6725	Honorar juridisk bistand	150 000	23 822
6750	Konsulenttjenester	0	6 750
Honorarer		**472 300**	**357 639**
7500	Forsikringspremie	750 000	657 946
Forsikring		**750 000**	**657 946**
7400	Kontingenter	5 000	4 800
7700	Styre- og årsmøter	5 000	416
7710	Styreutgifter	2 000	300
7711	Dugnader, Tilstelninger	20 000	8 819
7770	Bankomkostninger	25 000	27 475
7771	EHF-fakturagebyr	2 000	1 460
7790	Diverse kostnader	10 000	17 084
7797	Øreavrunding	0	2
Andre kostnader		**69 000**	**60 356**
Sum driftskostnader		**10 371 649**	**9 218 504**
Driftsresultat		**-306 993**	**307 477**
Finansinntk. og finanskostn.			
8050	Renteinntekter kunder	0	1 708
8051	Bankrenter	50 000	47 016
Finansinntekter		**50 000**	**48 724**
8150	Renter leverandører	0	1 943

Budsjett Sameiet Bygg 01 Vinslottet for 2025

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Finanskostnader	0	1 943
Netto finansresultat	50 000	46 781
Årets resultat	-256 993	354 258

SAK 9 VALG TIL STYRET

Flertallskrav: Alminnelig flertall

I ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Bygg 01 Vinslottet, ble følgende styre valgt:

Styreleder	Marit Sophie Egge	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Kjell Espen Leirvaag	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Le Van Thanh	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Henrik Faksvåg	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Geir Olav Hegerroll	Valgt for 2 år i 2023
Varamedlem	Aisha Tahir	Valgt for 2 år i 2024

Valgkomitéens innstilling:

Styreleder	Marit Sophie Egge	Innstilles for 2 år
Styremedlem	Kjell Espen Leirvaag	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Le Van Thanh	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Henrik Faksvåg	Innstilles for 2 år
Styremedlem	Geir Olav Hegerroll	Innstilles for 2 år
Varamedlem	Aisha Tahir	Valgt for 2 år i 2024

Valg av styrerepresentanter til styret i Sameiet Vinslottet

Tre av styrets medlemmer er på valg i år, Geir Olav Hegerroll som representerer næring i styret, Henrik Faksvåg som er kasserer og Marit Sophie Egge som er styreleder. Alle representanene ønsker å stille til gjenvalg. Henrik Faksvåg og Marit Sophie Egge ønsker å stille for en siste periode.

Valgkomiteen til beboerdelen består av Turid Stokstad, Preben Geier og Kristin Hildre Rørvik. Vi har snakket med Henrik Faksvåg og Marit Sophie Egge og valgt å innstille dem til en ny periode. Vi har vurdert at de har gjort et veldig viktig arbeid for Sameiet både ved å følge opp løpende oppgaver og ved å lage gode strukturer for å legge til rette for at styrejobben kan bli enklere for fremtidige styremedlemmer. Erfaringen deres er uvurderlig med tanke på at man nå må gå inn i en prosess der garantiperioden går ut og avtaler må

reforhandles. Vi velger derfor å innstille dem til en ny periode som henholdsvis styreleder og kasserer.

Begrunnelse for gjenvalg som styreleder i Sameiet Vinslottet ved Marit Sophie Egge
Jeg stiller til gjenvalg som styreleder i Sameiet Vinslottet fordi jeg er motivert for jobben og ønsker å bidra til fellesskapet. Vi står ved et kritisk punkt hvor vi nærmer oss slutten av garantiperioden med utbygger. Det er essensielt at vi har et styre som kjenner til alle detaljer og historikken bak prosessene.

Å være styreleder er en ganske omfattende oppgave, men jeg er dedikert for jobben og for å bidra til god og effektiv drift av sameiet. Dagens styre fungerer svært godt, og kontinuitet i styrearbeidet er avgjørende i fasen vi er inne i. Jeg ønsker derfor å bidra videre og overlevere en solid plattform til neste styreleder om to år.

Begrunnelse for gjenvalg som kasserer ved Henrik Faksvåg
Jeg stiller meg motivert til gjenvalg i styret for Sameiet Vinslottet fordi jeg ønsker å bidra til kontinuitet i en viktig fase for Sameiet. Vi nærmer oss slutten av garantiperioden med utbygger, noe som krever at vi har et styre med god kjennskap til prosessene og historikken. I tillegg skal vi bytte flere leverandører, og det er avgjørende at overgangen skjer smidig og med et styre som har innsikt og oversikt. Sameiet er fortsatt i en oppstartsfase, og jeg ønsker å være med videre for å sikre en god utvikling og trygge rammer for alle beboere.

SAK 10 VALG AV VALGKOMITÉ

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Valgkomitéen har bestått i 2024/2025 av:

Valgkomitémedlem:	Trude Stokstad	Valgt for 1 år i 2024
Valgkomitémedlem:	Kristin Hildre Rørvik	Valgt for 1 år i 2024
Valgkomitémedlem:	Preben Schultz Geier	Valgt for 1 år i 2024

Kandidater som vil sitte i valgkomitéen er hjertelig velkommen til å melde seg

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING

Sentralbord:
22 80 95 95
(man - fre | 08.30 - 16.00)

E-postadresse:
post@enqvist.no

Nettside:
www.enqvist.no

Postadresse:
Enqvist Boligforvaltning AS
Postboks 6653 Rodeløkka
0502 OSLO

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Sameiet Bygg 01 Vinslottet
Tid: 29.04.2025 – KL 17:30
Sted: Hasle Linje Gastropub

Konstituering

- 67 boligseksjoner var representert, hvorav 19 boligseksjoner med fullmakt. I tillegg møtte Geir Olav Hegerroll på vegne av næringsseksjonene, som til sammen har 136 stemmer. Totalt var det 203 stemmer av 359 stemmer representert på årsmøtet. I tillegg møtte forretningsfører Rune Dybvik fra Enqvist Boligforvaltning AS.
- Rune Dybvik ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Mayn Kjær ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 354 258 og en egenkapital på kr 4 237 226, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for kalenderåret 2024**
   Styrets forslag til honorar for kalenderåret 2024 kommer frem av budsjett for 2025. Styrets honorar for kalenderåret 2024 ble fastsatt til kr 441 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Forslag om vedtektsendring i sameiets vedtekter – punkt 6.3 (2/3-flertall)**
   Forslagstiller presenterte saken og styret presenterte deretter sin innstilling til forslaget. Årsmøtet diskuterte deretter saken. og gikk så til votering over følgende forslag til vedtak:

   Forslag til vedtak:
   Avsnitt 3 i vedtektene Punkt 6.3 fjernes «Begge tilstøtende seksjonseiere må være enige om det.», slik at punkt 6.3 i vedtektene vil lyde slik:

   Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av utvendig solskjerming, endring av balkong og fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter

en samlet plan vedtatt av styret. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 10.10 og eierseksjonsloven, krever årsmøtets samtykke og må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Seksjonseiere på plan 4,5 og 6 kan sette opp spilevegg mellom sine terrasser dersom disse er i henhold til utførelse som eksisterende ventilasjonsbygg (Møre Royal Grå fasadelekt skrå, farge grå). Spileveggene kan ikke være høyere enn 180cm eller lengre en 5 meter. Eventuelt oppsett av slike spilevegger bekostes av seksjonseier. Spileveggen må settes opp etter avtale med styret.

Resultat av avstemming:
35 boligseksjoner stemte for forslaget. Det betyr at boligseksjonene ikke ga 2/3-flertall. Næringsseksjonen avstod fra å stemme.

5. **Ønske om pergola på takterrasse – (2/3-flertall)**
Forslagstiller presenterte saken og styret presenterte deretter sin innstilling til forslaget. Årsmøtet diskuterte deretter saken og gikk så til votering over følgende forslag til vedtak:

Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner oppføring av pergola 3x4 m på takterrasse tilhørende seksjon 163 under følgende forutsetninger:

- Oppføringen godkjennes av offentlige bygningsmyndigheter.
- Seksjonseier er ansvarlig for fremtidig vedlikehold av pergola og eventuelle følgeskader, som pergolaen påfører bygningskroppen.
- Tiltaket skal utføres i tråd med sameiets vedtekter.

Resultat av avstemming:
57 boligseksjoner stemte for forslaget. Næring avstod fra å stemme. Det vil si at forslaget ble vedtatt.

6. **Fastsettelse av stilleperioder og regulering av varelevering i vedtektene – enstemmighet – ref vedtekter punkt 14**
Forslagstiller presenterte saken og ønsker og heller fremme vedtak om å legge inn det i husordensreglene. Næringsseksjonen presenterte de tiltak som er gjort for å skape mindre støy.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
- Hverdager og lørdager: Ingen støyende aktivitet på lageret før kl. 07:00 og etter kl. 22:00.
- Søndager og helligdager: Ingen støyende aktivitet på lageret i det hele tatt.
- Bestemmelsen om varelevering i vedtektene skal endres til: **"Varelevering kan skje utenom butikkens åpningstider, men ikke før kl. 07:00."**
- Styret følger opp vedtektsendringene med skriftlig kommunikasjon til leietakerne i

næringsdelen.
- Brudd på stilleperiodene skal følges opp med dialog med leietakere.

Resultat av avstemming:
Næring stemte imot forslaget om endring. Saken ble dermed ikke vedtatt da den ikke fikk flertall.

7. Innstallering av lås på avfallscontainere

Forslagstiller presenterte saken og styret presenterte deretter sin innstilling til forslaget. Forslagsstiller trakk saken.

8. Budsjett 2025 og andel felleskostnader
Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd på kr 256 993. Felleskostnader ble økt med 5% fra 01.01.2025 og budsjettet forutsetter ingen ytterligere økning av felleskostnader i 2025.

Budsjettet ble tatt til orientering.

9. Valg
Valgkomitéen presenterte sin innstilling.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Marit Sophie Egge	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Kjell Espen Leirvaag	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Le Van Thanh	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Henrik Faksvåg	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Geir Olav Hegerroll	Valgt for 2 år i 2025
Varamedlem:	Aisha Tahir	Valgt for 2 år i 2024

Styrets leder ble valgt særskilt.

10. Valg av valgkomite

Etter valget består valgkomiteen av:

Valgkomitemedlem:	Trude Stokstad	Valgt for 1 år i 2025
Valgkomitemedlem:	Kristin Hildre Rørvik	Valgt for 1 år i 2025
Valgkomitemedlem:	Preben Schultz Geier	Valgt for 1 år i 2025

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet.
Møtet ble avsluttet kl. 19:36.

Oslo 22. mai 2025

Rune Dybvik møteleder	**Mayn Kjær** seksjonseier



EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

SAMEIET VINSLOTTET BYGG 01

Frist

Avstemming starter og slutter:
02.06.2025 klokken 12:00 til
03.06.2025 KL 20:00

Møtested

Digitalt på Microsoft Forms
Scan QR-kode, eller bruk linken i infoarket for å komme inn på skjemaet:

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Vinslottet Bygg 01

Ekstraordinært årsmøte avholdes

Tid: Avstemmingsskjemaet er åpent for avstemming fra 02.06.25 kl 12:00 til 03.06.25 – kl 20:00

Sted: Avstemming på Microsoft Forms

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst en seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Forslag om vedtektsendring i punkt 6.3 – fjerne setningen: «Begge tilstøtende seksjonseiere må være enige om det.» (2/3-flertall av de avgitte stemmer)

Oslo, 26.05.2025
på vegne av styret i Sameiet Vinslottet Bygg 01

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Saksvedlegg til sak 1

SAK 1:	**Forslag om vedtektsendring i sameiets vedtekter - Punkt 6.3**
Forslagsstiller:	Styret - Saken var innsendt fra seksjonseiere Anita Zuccarello og Frank Dahlstrøm til behandling i årsmøtet, som fant sted 29.04.25. Ved en feil ble ikke stemmer mot/blanke stemmer opptalt. Ettersom flertallskravet i denne saken var minst 2/3 av avgitte stemmer, gir ikke protokollen klart svar på om forslaget ble vedtatt eller ikke. Styret har besluttet å avholde et digitalt ekstraordinært årsmøte over skjema for å få saken avgjort.
Flertallskrav:	2/3-flertall av de avgitte stemmer

Bakgrunn for sak:
Etter vedtektene er det lov å sette opp spilevegg på takterrasse på 4. 5. og 6. plan så lenge den er i henhold til utførelse som eksisterende ventilasjonsbygg, og ikke er høyere enn 180 cm eller lengre enn 5 meter. Det står videre at «Begge tilstøtende seksjonseiere må være enige om det».

Vi ønsker å sette opp en spilevegg for naturlig skjerming fra naboen, men opplever kravet om enighet mellom tilstøtende seksjonseiere som urimelig. Dette kravet åpner for at en nabo kan nekte oss skjerming som gir oss privatliv på egen terrasse. Det er spesielt sjenerende at naboen per dags dato har fullt innsyn til både terrasse og soverom.

Kravet om enighet mellom tilstøtende seksjonseiere kan hindre oppsett av spilevegg selv om den oppfyller øvrige krav til utførelse og dimensjoner. Dette kan medføre endeløse interessekonflikter mellom naboer, spesielt når det gjelder ønske om utsikt versus ønske om privatliv.

Vi opplever manglende mulighet til å sette opp spilevegg som urimelig og ber derfor om at punktet om enighet fjernes for å unngå slike konflikter og sikre muligheten for privatliv på egen terrasse.

Forslag til vedtak:

Avsnitt 3 i vedtektene Punkt 6.3 fjernes «Begge tilstøtende seksjonseiere må være enige om det.» Punkt 6.3 i vedtektene blir da:

6.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av utvendig solskjerming, endring av balkong og fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 10.10 og eierseksjonsloven, krever årsmøtets samtykke og må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Seksjonseiere på plan 4,5 og 6 kan sette opp spilevegg mellom sine terrasser dersom disse er
i henhold til utførelse som eksisterende ventilasjonsbygg (Møre Royal Grå fasadelekt skrå, farge grå). Spileveggene kan ikke være høyere enn 180cm eller lengre en 5 meter. Eventuelt oppsett av slike spilevegger bekostes av seksjonseier. Spileveggen må settes opp etter avtale med styret.

Styrets innstilling:

Punktet om at seksjonseiere på plan 4, 5 og 6 kunne sette opp spilevegger ble tatt inn i vedtektene i årsmøtet i 2022 etter avtale med Plan- og bygningsetaten (PBE). Mange seksjonseiere med takterrasse hadde satt opp spilevegg uten å søke PBE. Vi fikk et unntak fra søknadsplikten dersom spileveggene var i henhold til utførelse som eksisterende ventilasjonsbygg.

Årsmøtet diskuterte saken lenge og det var mange ulike synspunkter i saken. Det landet til slutt på at punktet om at tilstøtende seksjonseiere måtte være enige ble tatt med.

Styret mener at tilstøtende seksjonseierne skal enes om man skal sette opp hekk eller levegg i felles blomsterkasse som skiller taktrasser. Når spilevegg/hekk først er satt opp, skal det også være enighet mellom seksjonseierne om det skal gjøres endringer. Den foreslåtte vedtektsendring mener styret vil øke risikoen for konflikt mellom seksjonseiere.

PROTOKOLL

Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte i
Sameiet Bygg 01 Vinslottet
Tid: Avstemmingsskjemaet var åpent fra 02.05.25 kl 12:00 til 03.05.25 kl 20:00.
Sted: Avstemming på Microsoft Forms

Konstituering

- 72 boligseksjoner som stemte via stemmeskjema på nett.
- Innkalling og saksliste ble godkjent. 68 boligseksjoner godkjente innkalling og saksliste uten merknader og 4 boligseksjoner godkjente ikke innkallingen og hadde følgende merknader:
  Eier av seksjon 215 «Det ble vedtatt at setningen skulle fjernes i årsmøtet. For at dette skal gjennomføres lovlig, må det nå stemmes om å evt gjøre om dette vedtaket."
  Eier av seksjon 143: "Viser til skriv sendt styret hvor saken er behandlet i ordinært årsmøte og forslaget fikk ikke 2/3 flertall. Avstemning i ordinært var 34 for endring og 33 mot. Det betyr at over 25 av de fremmøte 67 stemte mot og forlagte ville ikke under noen omstendighet fått 2/3 flertall"
  Eier av seksjon 128: "Vi stemte nemlig allerede over dette forslaget på den ordinære generalforsamlingen for bare noen uker siden. Allerede ved starten av generalforsamlingen ble det tydelig gjort rede for at næringsseksjoner ikke skal påvirke utfallet i saker som kun gjelder beboerne. Forslaget fikk ikke det nødvendige 2/3-flertallet og ble derfor forkastet. At informasjonen kanskje ble formidlet på en noe uklar måte, endrer ikke det faktiske utfallet av avstemningen. Det er heller ikke rom for såkalt blanke stemmer i denne typen avstemning. Dersom man ikke rakk opp hånden og stemte for, regnes det som en stemme imot. Hvis man mener at denne praksisen er feil, må i så fall samtlige saker fra generalforsamlingen tas opp igjen, ettersom det heller ikke da ble talt opp eventuelle blanke stemmer. Etter mitt syn bør styret stå imot press fra enkeltpersoner som forsøker å omgjøre et gyldig vedtak gjennom etterpåklokskap og påtrykk."
  Eier av seksjon 196: «Jeg kan ikke godkjenne møteinnkallingen fordi det allerede ble fattet et gyldig vedtak i saken på årsmøtet 29. april. Vedtaket ble omgjort uten ny avstemning og i strid med god og demokratisk møtepraksis. Det ekstraordinære møtet fremstår derfor som en ugyldig omkamp etter press, og ikke som en legitim rettelse.»
- Rune Dybvik ble valgt som møteleder og referent.
- Marit Sophie Egge ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Forslag om vedtektsendring i punkt 6.3 – fjerne setningen «Begge tilstøtende seksjonseiere må være enige om det.» (2/3-flertall av de avgitte stemmer)**

    - 32 boligseksjoner stemte for å fjerne setningen
    - 39 boligseksjoner stemte i mot å fjerne setningen
    - 1 boligseksjon stemte blankt

Vedtak:

Forslaget om å fjerne setningen “Begge tilstøtende seksjoneiere må være enige om det” fra vedtektene punkt 6.3 fikk ikke 2/3-flertall av de avgitte stemmer. Setningen blir dermed stående.

****

Stemmeskjema ble stengt kl. 20:00 den 03.06.25. Stemmene ble deretter talt opp og protokollen ble godkjent og underskrevet.

Oslo 5. juni 2025

Rune Dybvik møteleder	**Marit Sophie Egge** seksjonseier

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Preben Sørensen
BØKKERVEIEN 10C

Dato: 08.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516675
8675270

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.124 BNR. 235

Vi viser til bestilling av 20250808 for BØKKERVEIEN 10C.

GNR. 124 BNR. 235

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.12.2013.

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

12371.6 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

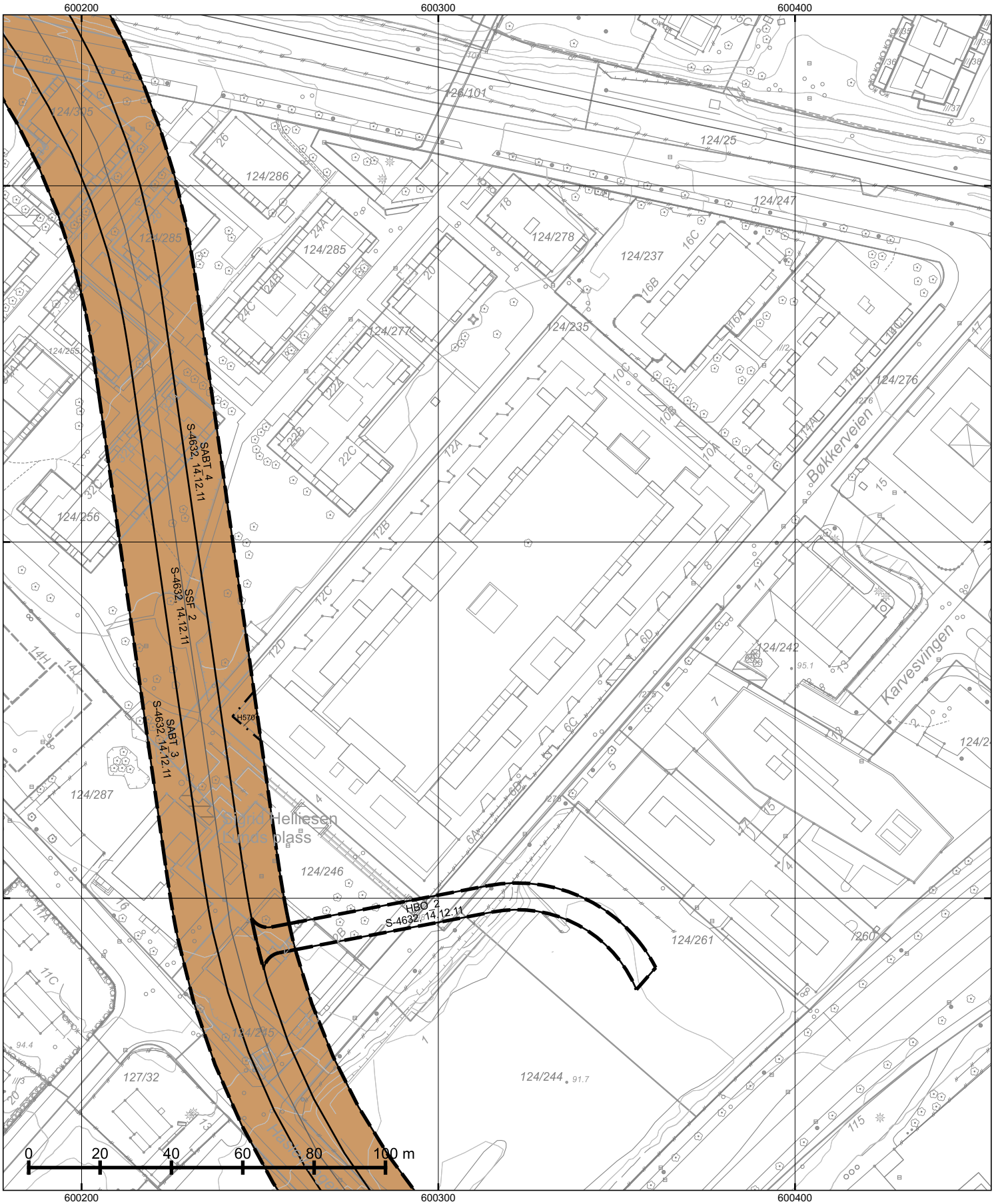
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 08.08.2025 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: 08.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

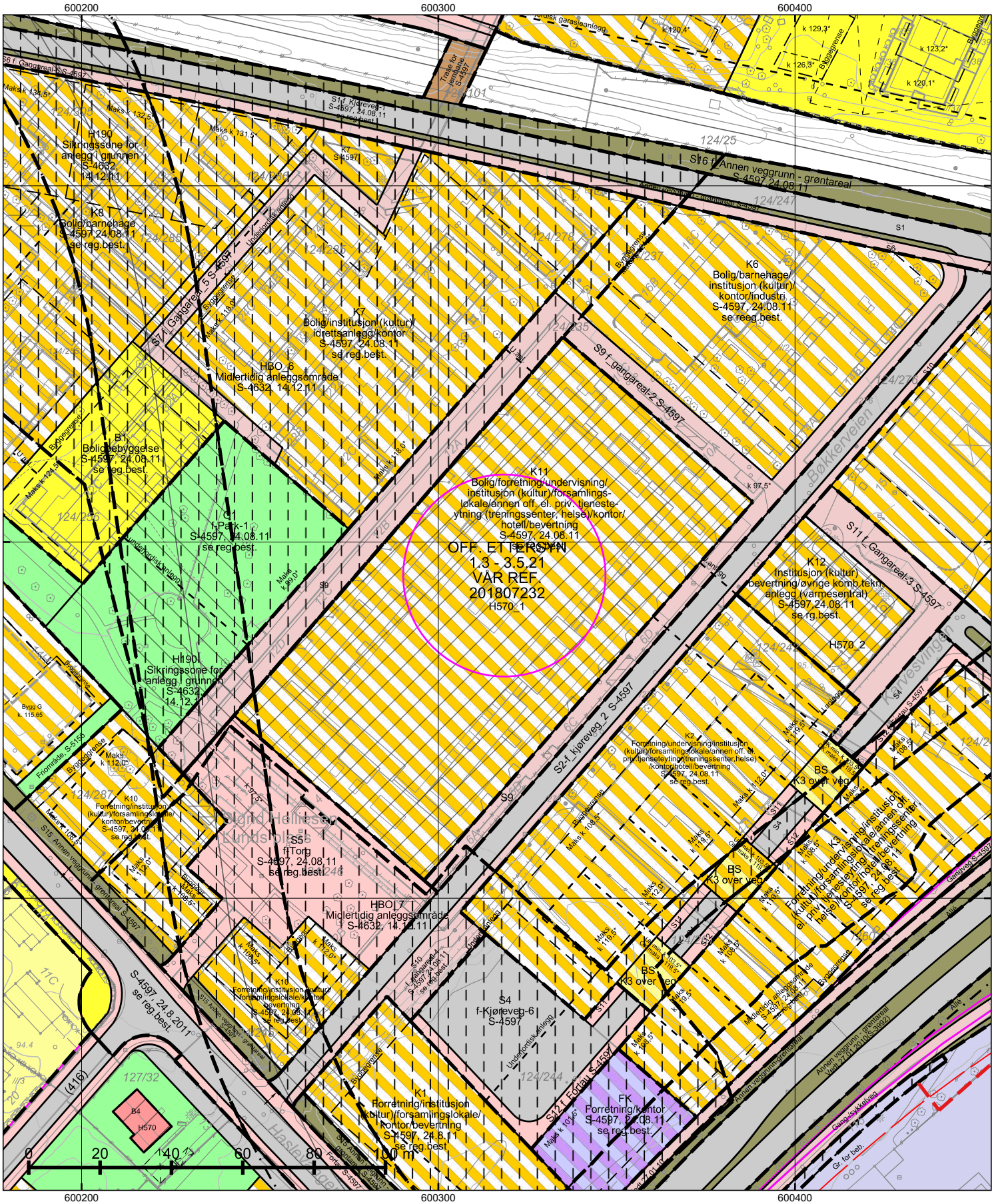
Reguleringskart

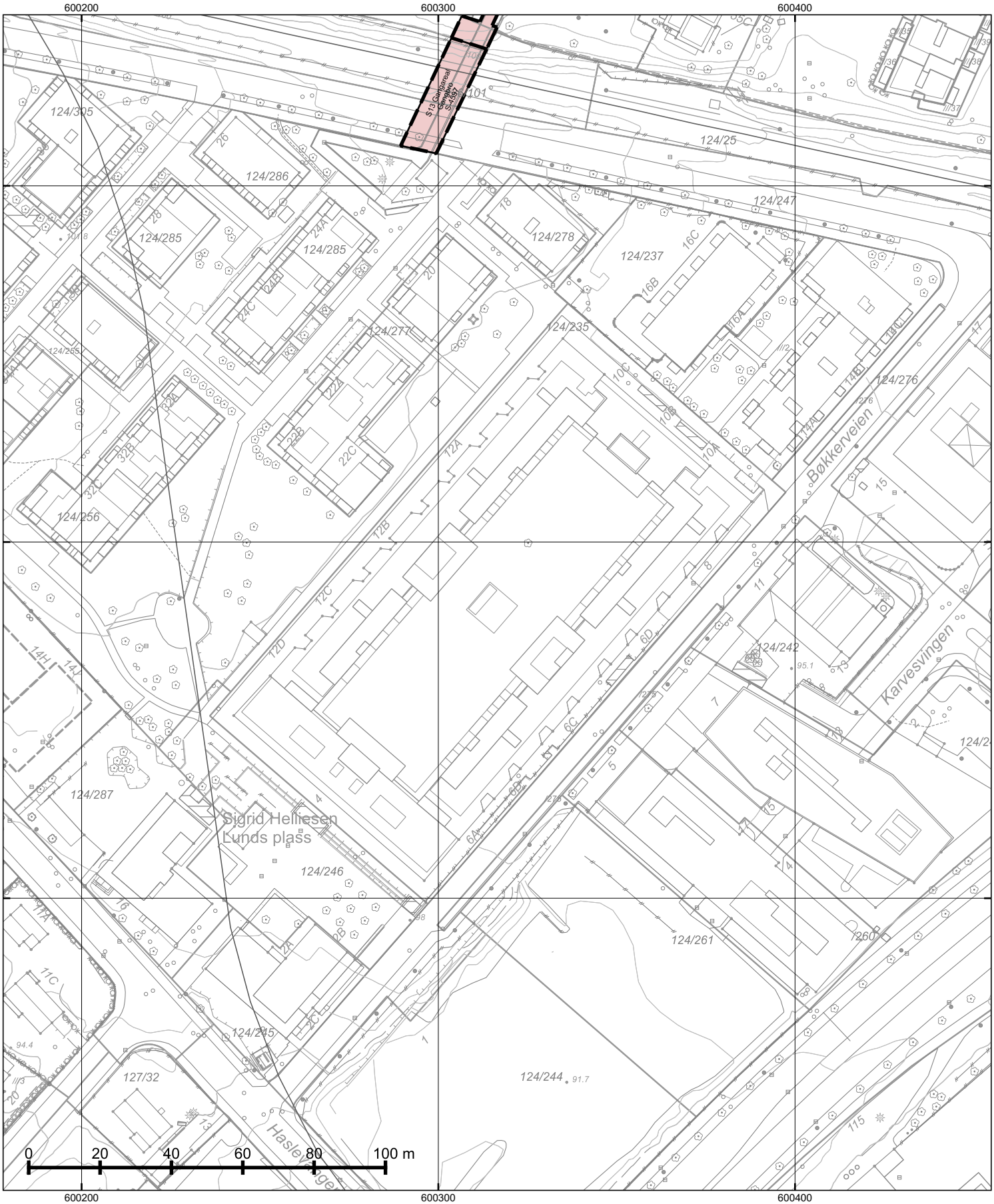
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146564/ 86516675
Deres ref.: 42215/ PREBENS
Adresse: BØKKERVEIEN 10C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/235

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


600200
600300
600400
6644800
6644700
6644600
K1
Forretning/institusjon (kultur)/forsamlingslokale/ kontor/bevertning
S-4597, 24.08.11
se reg.best
K2
Forretning/undervisning/institusjon (kultur)/forsamlingslokale/annen off. el. priv. tjenesteyting/(treningssenter, helse)/kontor/hotell/bevertning
S-4597, 24.08.11
se reg.best.
K3
Forretning/undervisning/institusjon (kultur)/forsamlingslokale/annen off. el. priv. tjenesteyting/(treningssenter, helse)/kontor/hotell/bevertning
S-4597, 24.08.11
se reg.best.
K6
Bolig/barnehage/ institusjon (kultur)/ kontor/industri
S-4597, 24.08.11
se reeg.best.
K7
Bolig/institusjon(kultur)/ idrettsanlegg/kontor
S-4597, 24.08.11
se reg.best.
K8
Bolig/barnehage
S-4597,24.08.11
se reg.best.
K10
Forretning/institusjon (kultur)/forsamlingslokale/ kontor/bevertning
S-4597, 24.08.11
se reg.best.
K11
Bolig/forretning/undervisning/ institusjon (kultur)/forsamlings-lokale/annen off. el. priv. tjeneste-ytning (treningssenter, helse)/kontor/ hotell/bevertning
S-4597, 24.08.11
se reg.best.
K12
Institusjon (kultur) bevertning/øvrige komb.tekn. anlegg (varmesentral)
S-4597,24.08.11
se rg.best.
FK
Forretning/kontor
S-4597, 24.08.11
se reg.best.
B1
Boligbebyggelse
S-4597, 24.08.11
se reg.best.
B4
H570
C1
f-Park-1
S-4597, 24.08.11
se reg.best.
S4
f-Kjøreveg-6
S-4597
S5
f-Torg
S-4597, 24.08.11
se reg.best.
S6 f_Annen veggrunn - grøntareal
S-4597,24.08.11
S7 f_Gangareal-5 S-4597
S9 f_gangareal-2 S-4597
S11 f_Gangareal-3 S-4597
S12 f_Fortau S-4597
S2-f_kjøreveg_2 S-4597
S11 Kjøreveg-1
S-4597, 24.08.11
se reg.best
S15 Annen veggrunn - grøntareal S-4597
S10 f_Gangareal-4
S-4597,24.08.11
se reg.best
S-4597, 24.8.2011
se reg.best.
H190
Sikringssone for anlegg i grunnen
S-4632, 14.12.11
HBO_6
Midlertidig anleggsområde
S-4632, 14.12.11
HBO_7
Midlertidig anleggsområde
S-4632, 14.12.11
H570_1
H570_2
OFF. ETTERSYN
1.3 - 3.5.21
VÅR REF.
201807232
Bøkkerveien
Kjølvesvingen
Gangareal S-4597
Fr.område, S-5156
Annen veggrunn - grøntareal
Ved 2.4.01 - 2010(S-3892)
Gang-/sykkelveg
Gr. for beh.
Undergrunnsanlegg
Byggegrense
Maks k 112.0*
Maks k 116.0*
Maks k 118.0*
Maks k 124.5*
Maks k 131.5*
Maks k 132.5*
Maks k 134.5*
Maks k 97.5*
Maks k 99.0*
Maks k 108.5*
Maks k 110.5*
Maks k 119.5*
Maks k 120.0*
Maks k 120.4*
Maks k 123.2*
Maks k 129.3*
Maks k 26.3*
Maks k 103.5*
Maks k 105.5*
Maks k 107.5*
Maks k 109.5*
Maks k 101.5



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

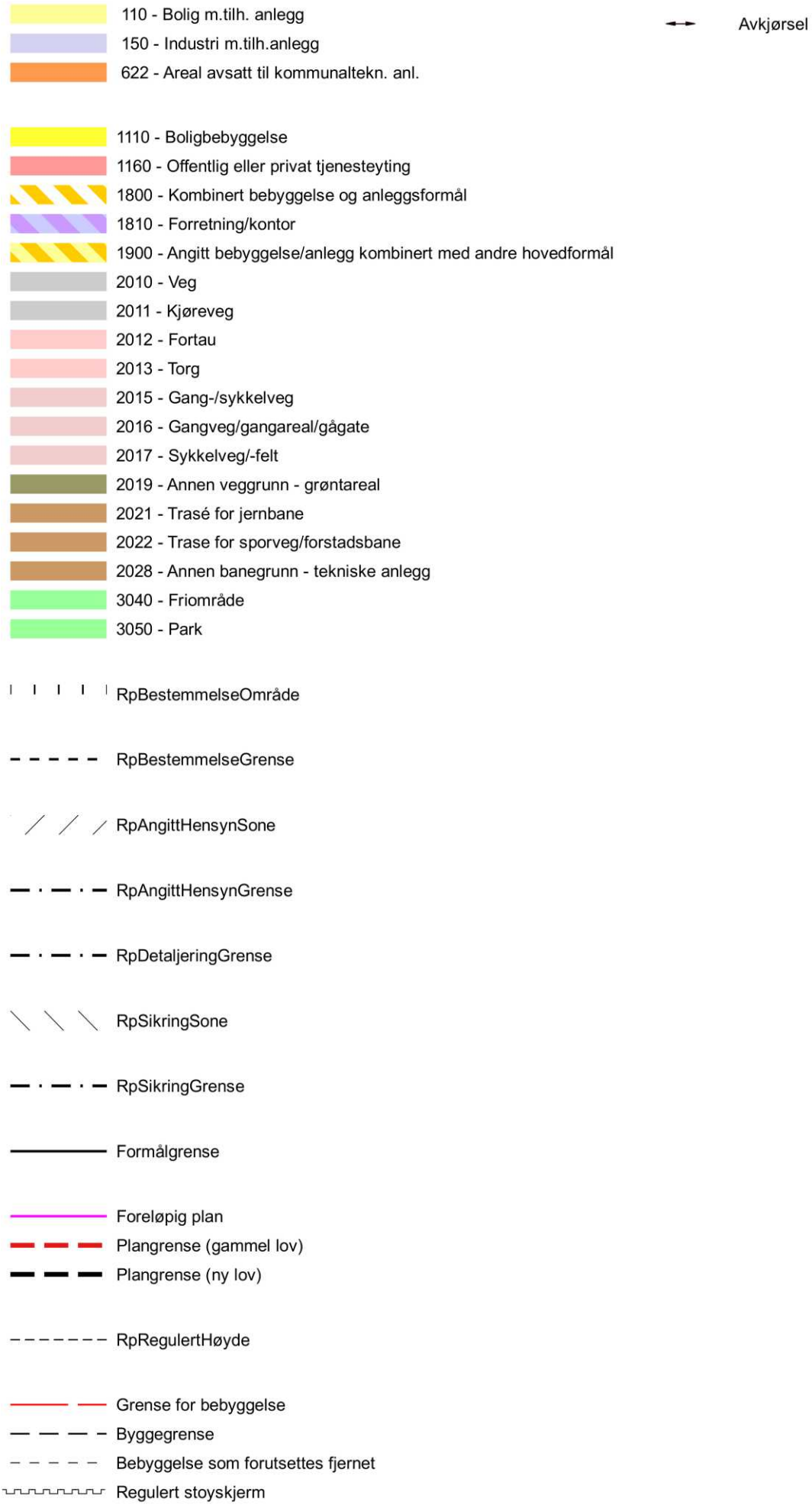
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

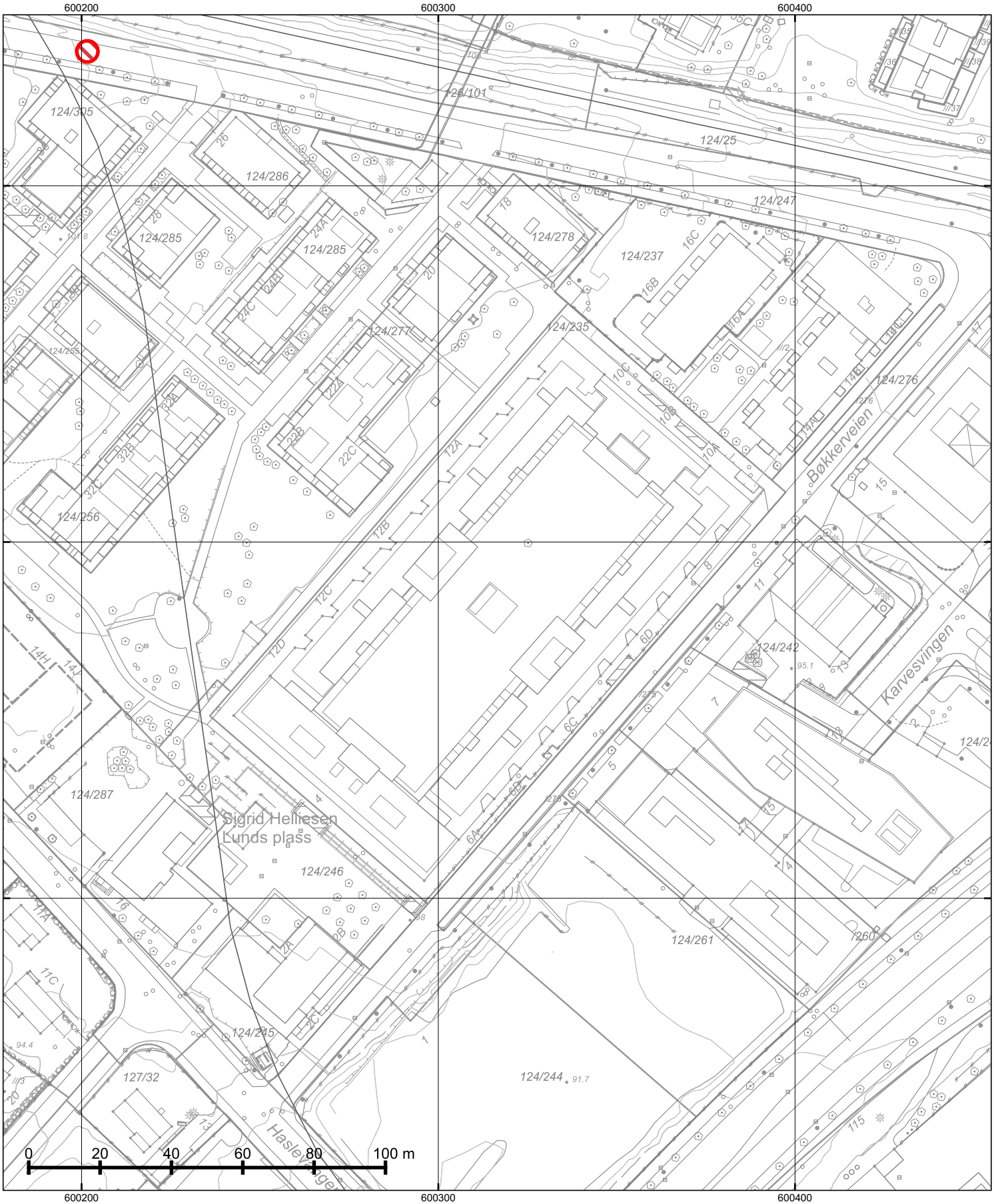
PlottID/Best.nr: 146564/ 86516675
Deres ref.: 42215/ PREBENS
Adresse: BØKKERVEIEN 10C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/235

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

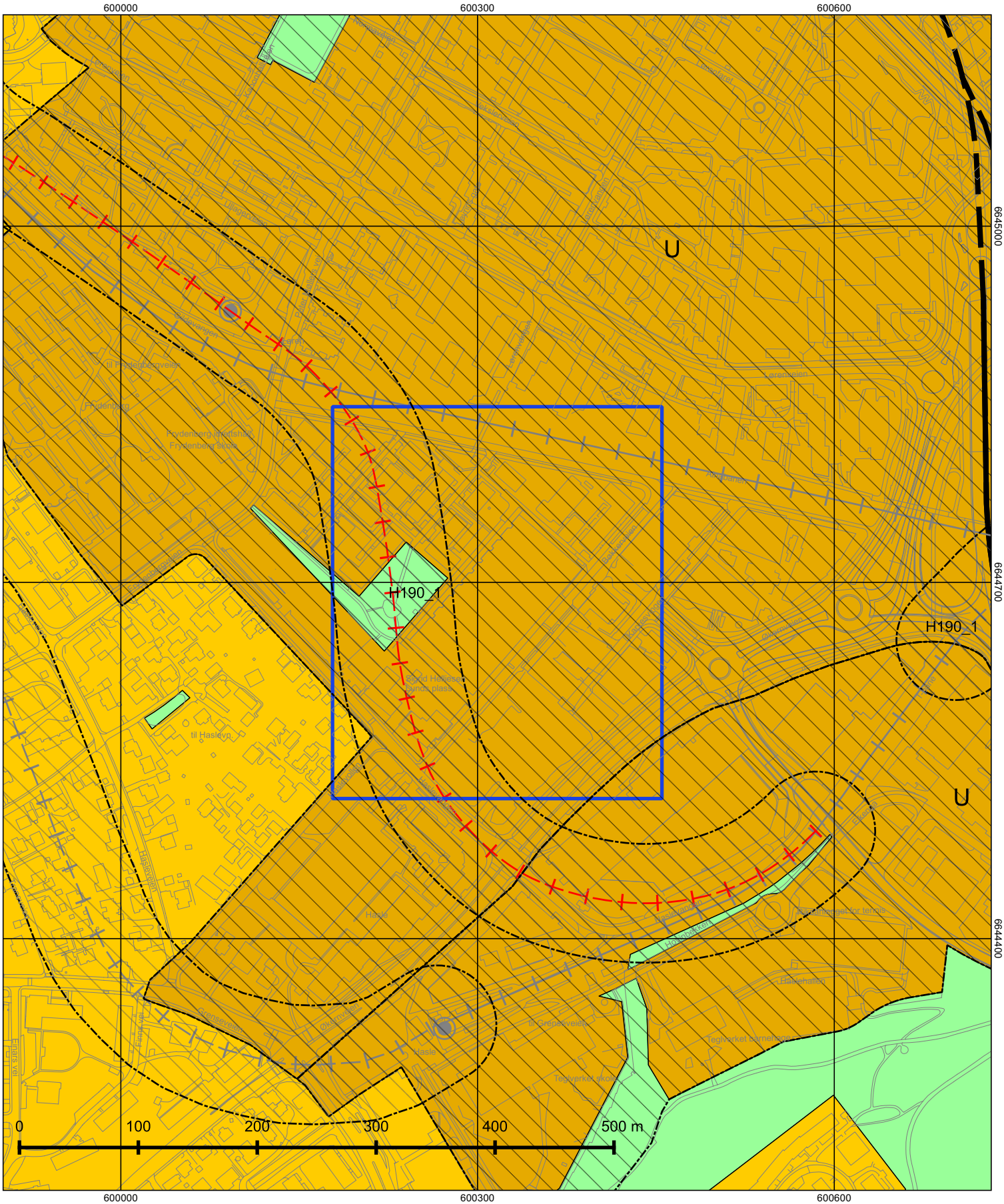
Dato: 08.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 146564/ 86516675
Deres ref.: 42215/ PREBENS
Adresse: BØKKERVEIEN 10C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/235

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146564/86516675
Deres ref.: 42215/ PREBENS

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4597

HASLEVANGEN 16 -18 M.FL. Detaljregulering for gnr. 124 bnr. 26 m.fl.

Vedtaksdato: 24.08.2011

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200714277

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200714277

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HASLEVANGEN 16 – 18 MED FLERE – GNR. 124 BNR. 26 MED FLERE

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer OP2-200714277-1A, datert 09.08.2010 og revidert 27.06.2011.

§ 2. Arealformål og hensynssoner

Området nivå 1 reguleres til:
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
- Gangareal (undergang under jernbane)

Området nivå 2 reguleres til:
Bebyggelse og anlegg:
- Boligbebyggelse - B, B1
- Kombinert bebyggelse og anlegg - forretning / institusjon (kultur) / forsamlingslokale / kontor / bevertning -K1, K10
- Kombinert bebyggelse og anlegg - forretning / undervisning / institusjon (kultur) / forsamlingslokale / annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningssenter, helse) / kontor / hotell / bevertning - K2 -K5
- Kombinert bebyggelse og anlegg - bolig / barnehage / institusjon (kultur) / kontor /industri - K6
- Kombinert bebyggelse og anlegg - bolig / institusjon (kultur)/ kontor / idrettsanlegg - K7
- Kombinert bebyggelse og anlegg - bolig / barnehage - K8
- Kombinert bebyggelse og anlegg - bolig / kontor / industri - K9
- Kombinert bebyggelse og anlegg - bolig / forretning / undervisning / institusjon (kultur) / forsamlingslokale / annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningssenter, helse) / kontor / hotell / bevertning / industri - K11
- Kombinert bebyggelse og anlegg - institusjon (kultur) / bevertning / øvrige kommunaltekniske anlegg (varmesentral) - K12
- Kombinert bebyggelse og anlegg – forretning /kontor - FK

Bebyggelse og anlegg kombinert med samferdselsanlegg - (Felt K3 over veg) - BS

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
- Kjøreveg, fortau, torg, gangveg, gangareal, annen veggrunn - grøntareal
- Trasè for jernbane

Grønnstruktur:
- Park - G1, G2

Hensynssoner:
- Infrastruktur sone - rekkefølgekrav infrastruktur - H430
- Sone med angitte særlige hensyn – hensyn grønnstruktur - H540
- Sone med angitte særlige hensyn - bevaring kulturmiljø - H570 1-2

Midlertidig anleggsområde

Området nivå 3 reguleres til:
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
- Gangareal (gangbro over jernbane og kjøreveg)

§ 3. Bebyggelse og anlegg

3.1 Områder som inngår som tillegg til tilstøtende eiendom, feltene B
Boligregulerte arealer langs Haslevangen gis samme regulering som tilstøtende eiendommer.

3.2 Fellesbestemmelser
Utnyttelse
Parkering på terreng medregnes i BRA med 18 m^2 per plass. Bruksareal (BRA) regnes av bebyggelse både over og under terreng, med unntak av arealer for parkering av biler og sykler, varemottak, tekniske rom og boligenes boder med himling (underkant dekke) lavere enn nærmere angitt for det enkelte felt. Glassgårder skal regnes med sitt faktiske areal, uten tillegg for tenkte plan.

Det tillates maks 25.000m^2 forretning for plasskrevende varer (bilforretninger) for planområdet samlet i Felt

K1, K2, K3, K4, K5 og FK. BRA inkluderer biloppstillingsplasser, utstillingsarealer, kontor, verksted, lager, servicearealer og fellesarealer i tilknytning til forretningsvirksomheten. Tekniske rom og varemottak medregnes ikke. Av ovenstående maks BRA skal 5.000m^2 BRA i felt FK, K1, K2 og K3 samlet benyttes til lagerareal under terreng tilknyttet virksomhetene, jf. § 3.3.

Det tillates i tillegg maks 4.000m^2 BRA forretning for planområdet samlet i Felt K11 (Hovedbygg) og Felt K1, K2, K4 og K10. For søknad som inneholder generelle forretninger og plasskrevende varer skal det også redegjøres for forretningsareal i forhold til regulert forretningsareal for hele planområdet. Innenfor formål industri tillates lett industri og/ eller håndverksbedrifter. Det tillates ikke bedrifter som vil være til vesentlig ulempe for beboerne i omkringliggende boligområde, ved støy, andre forurensninger eller trafikk. Det tillates kun lager i tilknytning til næringsvirksomhetene.

Plassering og høyder
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense / regulert høyde og maksimale kotehøyder som vist på plankartet. Parkeringskjellere skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense. Transparente sikkerhetsgjerder på tak i forbindelse med takterrasser regnes ikke med til høyden. Der hvor det ikke er vist byggegrenser er den sammenfallende med formålsgrensen. Nødvendige tekniske rom, trapper og heiser kan føres inntil 3 meter over maksimal gesimshøyde. Utvendige trapper, forstøtningsmurer og ramper til parkeringskjeller kan plasseres utenfor byggegrenser.

Utforming
Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer integreres i den arkitektoniske utformingen. Bebyggelsen skal ha flate tak. Det skal være samhørende material- og volumoppbygging innenfor det enkelte felt. Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord og øst. Alle leiligheter skal ha stille side, unntaksvis gul sone mot Frydenbergveien / Peter Møllers vei. Det tillates ikke svalganger. Ubebygde areal som ikke benyttes til kjøreareal og gangareal skal opparbeides parkmessig med vegetasjon, herunder trær. Uterom mellom boligbygg skal i tillegg opparbeides og tilrettelegges for lek for barn og felles møteplass for beboerne. Utendørs lagring tillates ikke.

Krav til uteoppholdsareal
Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal. Det skal settes av uteoppholdsareal for boliger på minimum 20 % av boligenes BRA. I uteoppholdsarealet inngår leke- og oppholdsarealer, grøntarealer, takterrasser, balkonger og terrasser. Hoveddelen, minst 75 % skal være på terreng. Barnehagenes uteareal regnes ikke med i uteareal for boligene, men skal være tilgjengelig for områdets beboere utenom åpningstid.

Leilighetsfordeling
Det tillates ikke boliger under 40 m^2. Maksimum 20 % av leilighetene i det enkelte felt skal ha et bruksareal på 40-50 m^2 BRA, minimum 30 % skal ha et bruksareal på 50-80m^2 BRA og minimum 50 % skal ha et bruksareal på mer enn 80m^2 BRA.

3.3 De enkelte felt
Felt K1 / FK:
Bruksareal (BRA) regnes ikke av arealer for parkering, varemottak og tekniske rom med himling (underkant dekke) lavere enn kote 94,0. Tillatt samlet bruksareal skal ikke overstige 16.500 m^2 BRA. Forretning for plasskrevende varer tillates plassert med himling under kote 97,5. I felt K1 kan bygges inntil 1.000m^2 BRA forretning, på kote 97,5. Langs kjøreveg S2 skal opparbeides trerekke.

Felt K2:
Bruksareal (BRA) regnes ikke av arealer for parkering, varemottak og tekniske rom med himling (underkant dekke) lavere enn kote 94,0. Tillatt bruksareal skal ikke overstige 12.800 m^2 BRA. Det kan etableres maks 2.000m^2 BRA forretning, på kote 97,5.
Forretning for plasskrevende varer tillates plassert med himling under kote 97,5.
Bebyggelsen skal ha varierende høyder, slik påført reguleringskart.
Langs kjøreveg S2 skal opparbeides trerekke.

Felt K3 / BS:
Bruksareal (BRA) regnes ikke av arealer for parkering, varemottak og tekniske rom med himling (underkant

dekke) lavere enn kote 92,0. Feltene kan bygges sammen med felt K2 under kjøreveg S4 og med maks tre fløyer over kjøreveg S4. Tillatt bruksareal skal ikke overstige 23.600 m^2 BRA. Forretning for plasskrevende varer tillates plassert med himling under kote 97,5. Felt K3 skal oppdeles slik at det blir minimum tre markerte sprang i fasaden mot Økernveien.

Felt FK, K1, K2 og K3
I tillegg til ovenstående maks BRA tillates samlet 5000 m^2 lagerareal under terreng tilknyttet virksomhetene i feltene.

Felt K4:
Bruksareal (BRA) regnes ikke av arealer for parkering, varemottak og tekniske rom med himling (underkant dekke) lavere enn kote 97,0. Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 17.300 m^2 BRA. Forretning for plasskrevende varer tillates plassert med himling under kote 97,5. Det tillates overlyskonstruksjon med høyde inntil 3 meter over gesimshøyde. Langs kjøreveg S2 skal opparbeides trerekke.

Felt K4 og K5:
Det kan etableres gangbroer mellom feltene.

Felt K5:
Bruksareal (BRA) regnes ikke av arealer for parkering, varemottak og tekniske rom med himling (underkant dekke) lavere enn kote 94,0. Tillatt bruksareal skal ikke overstige 41.000m^2 BRA. Forretning for plasskrevende varer tillates plassert med himling under kote 97,5.

Felt K6:
Bruksareal (BRA) regnes ikke av arealer for parkering, varemottak og tekniske rom med himling (underkant dekke) lavere enn kote 97,5. Tillatt bruksareal skal ikke overstige 10.600m^2 BRA. Det tillates barnehage i 1. og 2.etasje.

Felt K7:
Eksisterende industribygg kan beholdes innenfor feltet. Ved eventuell riving skal nybygg oppføres som boliger. Tillatt bruksareal ved nybygg skal ikke overstige BRA = 10.600 m2. Bruksareal (BRA) regnes ikke av eksisterende arealer med himling (underkant dekke) lavere enn kote 99.

Bruksareal (BRA) for nybygg regnes ikke av arealer for parkering, varemottak, tekniske rom og boligenes boder med himling (underkant dekke) lavere enn 0,5 meter under terrengets gjennomsnittshøyde rundt bygget. Boligbebyggelsen skal oppføres som frittliggende blokker.
Det tillates det etablert rampe, gangrotunde opp til gangbro.

Felt B1:
Ved riving av eksisterende industribygg, skal park G1 etableres. Bruksareal (BRA) regnes ikke av eksisterende arealer med himling (underkant dekke) lavere enn kote 99. Bruksareal (BRA) for nybygg regnes ikke av arealer for parkering, varemottak, tekniske rom og boligenes boder med himling (underkant dekke) lavere enn 0,5 meter under terrengets gjennomsnittshøyde rundt bygget. Boligbebyggelsen skal oppføres som frittliggende blokker. Tillatt bruksareal skal ikke overstige 5.300 m2.

Felt K8:
Bruksareal (BRA) regnes ikke av arealer for parkering, varemottak, tekniske rom og boligenes boder med himling (underkant dekke) lavere enn 0,5 meter under terrengets gjennomsnittshøyde rundt bygget. Tillatt bruksareal skal ikke overstige 19.000 m2 BRA.
Bebyggelsen skal oppføres som frittliggende blokker og punkthus. Langs Frydenbergveien/Peter Møllers vei skal opparbeides forhage. Det tillates barnehage i 1. og 2.etasje. Før det bygges mer enn 100 boliger i feltet, skal det etableres en 4-avdelings barnehage i forbindelse med utbygging av dette feltet.

Felt K9:
Bruksareal (BRA) regnes ikke av arealer for parkering, varemottak og tekniske rom med himling (underkant dekke) lavere enn kote 99,0. Tillatt bruksareal skal ikke overstige 9.400m^2 BRA. Langs Frydenbergveien skal opparbeides forhage.

Felt K10:
Bruksareal (BRA) regnes ikke av arealer for parkering, varemottak og tekniske rom med himling (underkant

dekke) lavere enn kote 97,5. Tillatt bruksareal skal ikke overstige 5.700 m^2 BRA. Det skal være publikumsrettede funksjoner i 1. etasje med henvendelse mot torg.

Felt K11 Hovedbygg (jf.§ 9 Hensynssone):
Bruksareal (BRA) regnes ikke av arealer for parkering, varemottak, lager og tekniske rom med himling (underkant dekke) lavere enn kote 99,0. Tillatt bruksareal skal ikke overstige 34.000 m^2 BRA. Ved eventuelle boliger i feltet skal det etableres uteareal på minst 20 % av boligenes BRA. Uteoppholdsarealet kan etableres på tak, i gårdsrom og på balkonger. Dersom det foreligger avtale om studentboligdrift før rammetillatelse gis, tillates leilighetsfordelingen i § 3.2 fraveket i dette feltet.

Felt K12 Fyrhus (jf. § 9 Hensynssone):
Bruksareal (BRA) regnes ikke av arealer for parkering, varemottak og tekniske rom med himling (underkant dekke) lavere enn kote 97,5. Tillatt bruksareal skal ikke overstige 550 m^2 BRA. Fjernvarmesentral og andre tekniske rom tillates i bygget. Bygningen skal benyttes til kultur og / eller bevertning når kommunalteknisk anlegg er avviklet.

§ 4. Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.

§ 5. Parkering

Parkering for bil og sykkel skal anordnes etter den til en hver tid gjeldende norm for Oslo. For kontor skal bilparkeringen være i henhold til laveste del av tett by norm, for øvrige bruksformål midlere del av tett by norm. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal utformes for bruk av bevegelseshemmede. Det tillates i planområdet inntil 90 parkeringsplasser på terreng. Parkeringsplasser i Haslevangen 14 (K9) kommer i tillegg.

§ 6. Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200 for det enkelte felt. Planen skal vise oppholdsarealer, lekearealer, sykkelparkering, gangveier, avkjørsler og evt. parkering på terreng, tilgjengelighet for utrykningskjøretøy, samt redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon og nødvendige støyreduserende tiltak. Utomhusplanen skal redegjøre for avrenning og lokal håndtering av overvann. Utomhusplanen skal vise tilhørende gangareal, kjøreveg og gangveg med bredde og utforming. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utearealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis for det enkelte felt.

§ 7. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

7.1 Offentlige samferdselsanlegg
Felt S14 skal være offentlig. Innen avsatt gangareal skal opparbeides undergang som del av offentlig gangvei med minimum 3 meter bredde og 3 meter fri høyde.
Samferdselsanlegg som ikke har feltbetegnelser skal være offentlige.

7.2 Private samferdselsanlegg
Alle private veger, fortau, torg og gangareal skal være allment tilgjengelige.
Felt S1 skal være kjøreveg felles for felt K6, K7, K8 og B1.
Felt S2 skal være kjøreveg felles for felt K1, K2, K4, K6, K10, K11 og K12. Det tillates inntil 33 bilparkeringsplasser langs veien.
Felt S3 skal være kjøreveg felles for felt FK, K1, K2, K3, K4 og K5. Det skal etableres gangforbindelse til gangareal S11.
Felt S4 skal være kjøreveg felles for felt FK, K1, K2 og K3. Det tillates inntil 35 bilparkeringsplasser. Areal som ikke benyttes til kjøreareal og parkering skal opparbeides parkmessig.
Felt S5 skal være torg felles for alle bebyggelsesfeltene i planområdet. På torget kan anlegges fontene, isbane (kunstis) eller tilsvarende. Det tillates etablert areal for uteservering.
Felt S6 langs Alnabanen skal være gangareal felles for felt K4, K5, K6, K7 og K8. Gangarealet skal opparbeides med 3meter asfaltert bredde. Annen veggrunn mellom kjørevei S1 og gangvei skal tilsås og beplantes med trerekke.
Felt S7 skal være gangareal felles for felt K7 og G1. Gangarealet skal opparbeides i 3meter bredde. Trasé gjennom park G1 og traseen rundt eks. Bygg 20, kan justeres i forhold til landskapsplan for parken.
Felt S9 skal være gangareal felles for K6, K7 og K11.
Felt S10 skal være gangareal felles for felt K1 og K2.
Felt S11 skal være gangareal felles for felt K4 og K12. Det tillates mindre areal for uteservering.

Felt S12 skal være fortau felles for felt FK, K1, K2 og K3.
Felt S13 skal være gangareal felles for gnr.124 bnr.118, 25, 26 og gnr.126 bnr.72, 79. I feltet skal opparbeides gangbro over Alnabanen og kjøreveg.
Felt S15 annen veggrunn langs Haslevangen skal være privat. I annen veggrunn skal det plantes trerekke / eksisterende allé opprettholdes og suppleres med nyplanting. Det tillates ikke gjerde mot Haslevangen.
Felt S16 annen veggrunn langs jernbane, skal være felles for felt K4, K5, K6, K7 og K8. Annen veggrunn skal tilsås og beplantes. Det skal etableres sikringsgjerde og ev. nødvendig støyskjerm i feltet.

§ 8. Grønnstruktur

8.1 Privat grønnstruktur
Felt G1 og G2 skal være park felles for alle bebyggelsesfeltene i planområdet. Parken skal være allment tilgjengelig. Parken skal opparbeides etter landskapsplan, kfr. § 8.2.
Felt G1: Det skal etableres gangforbindelse gjennom parken fra gangareal S7 til torg og fra park G2 til torg. Det kan anlegges fontene, isbane (kunstis), amfi, areal for store barns lek med for eksempel klatrevegg, skaterampe, ballbane eller tilsvarende. Det tillates etablert areal for uteservering i sørøstre del av parken. Under parken kan eksisterende kjeller per 01.08.2010 opprettholdes så fremt dette ikke er til hinder for parkens bruksverdi og trevegetasjon. Felt G2: Det skal etableres gangforbindelse gjennom parken til Frydenbergveien. Det kan etableres areal for store barns lek med for eksempel klatrevegg, skaterampe, ballbane eller tilsvarende.

8.2 Landskapsplan
Sammen med søknad om rammetillatelse for Grønnstruktur – park skal det innsendes landskapsplan i målestokk 1:200 / 1:500. Planen skal vise gangarealer, anlegg for aktivitet, møblering, belysning, beplantning, snøopplag, forstøtningsmurer, trapper m.v. Planen skal også vise gammelt og nytt terreng samt håndtering av overvann. Landskapsplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Park G1 og G2 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før det gis midlertidig brukstillatelse for feltene K7, K8, K11 og B1 jfr. rekkefølgebestemmelser.

§ 9. Hensynssoner

9.0 Rekkefølgekrav infrastruktur H430
Se rekkefølgebestemmelse § 12.

9.1 Hensyn grønnstruktur (trær vest i Haslevangen) H540
Eksisterende trær skal bevares. Trærne skal tas særskilt hensyn til ved anlegg av fortau. Ved større skade eller tap skal treet erstattes med nytt løvtre.

9.2 Bevaring kulturmiljø (hovedbygg og fyrhus) H570_1-2
Eksisterende bygninger som avmerket med hensynssone på plankartet tillates ikke revet.
Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren før det fattes vedtak.
Bygningene tillates bare ombygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til opprinnelig utseende, eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Det opprinnelige eller karakteristiske eksteriøruttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

K11: Hovedbygget tillates innvendig ombygget med endring av de fire eksisterende lysgårdene inkl. tilhørende innvendige fasader. Det tillates symmetrisk forlengelse av den eksisterende, inntrukne 4. etasjen. Det tillates for øvrig ikke høyere gesims / mønehøyde enn dagens situasjon. Det tillates takterrasse med transparent rekkverk tilbaketrukket fra fasade. Det tillates glassfelt i 1.etasje i alle fasader. I fasade nordvest tillates større vindusfelt. For øvrig kan nye lysåpninger i fasader tillates forutsatt at dette ikke svekker byggets verneverdi.

§ 10. Midlertidig anleggsområde

Anleggsområdene langs Økernveien tillates midlertidig brukt til anleggsområde for gjennomføring av veianlegget iht. Vedtak om små reguleringsendringer av 27.01.2010 (S-4314). Når veianlegget er ferdigstilt trer permanent regulering på de aktuelle områdene i kraft.

§ 11. Miljøfaglige forhold

11.1 Støy
Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, rundskriv T-1442, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy skal legges til grunn for gjennomføring av planen.

Dersom retningslinjens grenseverdier overskrides som følge av trafikkstøy, må støyreduserende tiltak iverksettes. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse. Støyreduserende tiltak skal vises på utomhusplanen og være godkjent før det gis rammetillatelse. Støytiltakene skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

11.2 Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

11.3 Fjernvarme
Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kapittel 5 skal tilknyttes fjernvarmeanlegget: De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig minst er bedre enn fjernvarme.

§ 12. Rekkefølgebestemmelser

12.1
Før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse innenfor Hensynssone H430 skal T-banetrasé Lørensvingen være gjennomført eller sikret gjennomført teknisk, gjennom avtale. Prosjektering og utbygging i sone H430 skal koordineres med planlegging og utbygging av T-banetraséen, og utbyggingen skal gjennomføres slik at T-banetraséen kan fremføres senere dersom bebyggelsen kommer først. Før det gis rammetillatelse for nybygg i felt K8 og B1 skal det foreligge en avtale som sikrer nødvendig areal for midlertidig riggområde (minimum 2,0daa) til fremføring av T-banetrasé Lørensvingen. Før det gis rammetillatelse for nybygg i felt K1, FK, K10, K2 og K3 skal det foreligge en avtale som sikrer nødvendig areal for midlertidig riggområde (minimum 2,8 daa) til fremføring av T-banetrasé Lørensvingen.

12.2
Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt K4 og K5 skal følgende være opparbeidet
- Økernveien langs feltet med tilliggende gangvei, samt rundkjøring R7, iht. regulering og byggeplan.
- Gangveg langs feltet ved Alnabanen samt undergang under Alnabanen S-14, iht regulering og byggeplan.
- Gangareal rundt felt K12 (Fyrhuset) med forbindelse til lavere nivå ved kjørevei.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt K1, K2, K3 og FK skal følgende være opparbeidet
- Økernveien mellom Hasleveien og rundkjøring R7 med tilliggende gangvei /fortau, samt rundkjøringen R7, iht. regulering og byggeplan.
- Kjørevei med fortau fra rundkjøring R7, mellom feltene og med snuplass.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt K1 og K2 skal i tillegg være opparbeidet
- Haslevangen langs planområdet inkludert hensynssone iht. regulering og byggeplan.
- Kjørevei med gangareal fra Haslevangen til og langs feltene og langs felt K4.
- Annen veggrunn langs feltet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt K10 skal følgende være opparbeidet
- Haslevangen langs planområdet inkludert hensynssone iht. regulering og byggeplan.
- Annen veggrunn langs feltet.
- Torg mellom felt K10 og felt K11 (Hovedbygget).

Før det gis midlertidig brukstillatelse i felt K9 skal følgende være opparbeidet
- Haslevangen langs planområdet inkludert hensynssone iht. regulering og byggeplan.
- Fortau i Frydenbergveien / Peter Møllers vei langs planområdet iht. regulering og byggeplan.
- Annen veggrunn langs feltet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for hovedombygging / bruksendring i felt K11 (Hovedbygg) skal følgende være opparbeidet
- Haslevangen langs planområdet inkludert hensynssone iht. regulering og byggeplan.
- Torg mellom felt K11 og felt K10.
- Kjørevei med gangareal fra Haslevangen til og langs feltet og langs felt K4.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt K6 skal følgende være opparbeidet
- Kjørevei fra Peter Møllers vei til og langs feltet.
- Gangareal fra Peter Møllers vei til og langs feltet.
- Kjørevei med gangareal fra Haslevangen til og langs feltet.
- Gangareal mellom feltet og felt K11 Hovedbygget.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt K8 og B1 skal følgende være opparbeidet
- Haslevangen langs planområdet inkludert hensynssone iht. regulering og byggeplan.
- Fortau i Frydenbergveien / Peter Møllers vei langs planområdet iht. regulering og byggeplan
- Kjørevei fra Peter Møllers vei til og langs feltet.
- Gangareal fra Peter Møllers vei til og langs feltet.
- Grønnstruktur – park felt G1.
- Grønnstruktur – park felt G2.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for nybygg / hovedombygging / bruksendring i felt K7 skal følgende være opparbeidet
- Haslevangen langs planområdet inkludert hensynssone iht. regulering og byggeplan.
- Fortau i Frydenbergveien / Peter Møllers vei langs planområdet iht. regulering og byggeplan
- Kjørevei fra Peter Møllers vei til og langs feltet.
- Gangareal fra Peter Møllers vei til og langs feltet.
- Gangbro over Alnabanen og gangareal fra bro og gjennom park.
- Gangareal mellom felt K7 og K11.
- Grønnstruktur – park felt G1.

Oslo

S-4632

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Lørensvingen.

Vedtaksdato: 14.12.2011
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200712437
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200712437

Dokumentet består av 7 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

§ 4 *Bebyggelse og anlegg*

4.1 Bolig/forretning/bevertning/kontor felt G

Området er regulert til Bolig/forretning/bevertning/kontor.
Maksimum horisontal bygningsdybde innenfor byggegrensene er 17 meter eksklusive utkragede balkonger. Boligbalkonger, baldakiner og lignende begrenses til å stikke 1,0 meter utover offentlig trafikkareal og interne byggegrenser. Fri høyde over fortau skal være minimum 3,2 meter.

Mot Peter Møllers vei skal enten fasade for nybygg eller forstøtningsmur ligge i formålsgrense mot fortau. Ubebygde arealer innenfor feltene forbeholdes som uteareal for boligene og kan ikke nyttes av annen virksomhet.

Forretningsareal skal ligge langs Peter Møllers vei.

4.2 Krav til uteareal

Det skal avsettes minimum 25 m^2 uteoppholdsareal pr boenhet for felt G. Balkonger og takterrasser kan medregnes i uteoppholdsarealer.

§ 5 *Utnyttelse*

Felt G kan bebygges med inntil 16 000 m^2 BRA. Areal under terreng skal ikke medregnes. Maksimalt 600 m^2 BRA totalt tillates for forretning, bevertning og kontor.

Felt SST_5 (stasjonsbygget) kan bebygges med inntil % BYA = 100 %.

§ 6 *Plassering og høyder*

Tekniske installasjoner tillates ut over de viste maksimale byggehøyder med inntil 2 meter over øverste gesims på maksimum 20 % av takflaten. Taket kan utnyttes til takterrasser. Det tillates oppbygg for heis og trappehus inntil 3 meter over byggenes øverste gesimshøyde samt oppføring av nødvendig sikkerhetsgjerde for takterrasser. Takoppbygg skal integreres i bebyggelsens helhetlige arkitektoniske utforming og materialbruk. Mot Peter Møllers vei skal øverste etasje være tilbaketrukket.

§ 7 *Utforming*

7.1 Estetikk og materialbruk

Etablering av ny bebyggelse, påbygg eller tilbygg skal utformes helhetlig med hensyn til materialbruk, farger og volumer, og ikke virke skjemmende på omgivelsene. Ved søknad om rammetillatelse skal utbygger redegjøre for hvordan utforming av bebyggelsen og hensynet til fjernvirkningen er ivaretatt.
Fasadene skal ha variert materialbruk. Det skal sikres variasjon i fasadeutformingen for å motvirke lange, ensartede fasadeløp.

7.2 Leilighetsfordeling

Minimum 65 % av leilighetene skal være 3-roms eller større. Ettromsleiligheter tillates ikke. Det skal ikke være ensidige orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.

§ 8 *Terrengtilpasning*

Det skal legges vekt på god terrengtilpasning ved plassering av bebyggelse, veier og tekniske konstruksjoner. Dersom tiltak i planområdet medfører inngrep som etterlater seg skjæringer og/eller fyllinger skal disse settes i stand eller tilsås/beplantes/dekkes.

§ 9 *Krav om tilrettelegging for vannbåren varme*
Byggverk som oppføres innenfor de deler av planområdet som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kap. 5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.

§ 10 *Avkjørsel*
Avkjørsel, SKV_1, skal opparbeides fra Lørenveien.

§ 11 *Parkering*
Parkeringen skal i hovedsak ligge i anlegg under terreng, og være i henhold til den til enhver tid gjeldende norm for tett by. Minst 5 % av parkeringsplassene skal avsettes for funksjonshemmede.
Parkeringskjeller kan tilrettelegges utenfor byggegrenser, under felles gårdsplass og nærmere enn 4 meter fra nabogrense når denne er helt under terreng.

§ 12 *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*
12.1 Bane med stasjonsbygg

a) Stasjonsbygg, SST_1 - SST_3
Arealer under bakken for plattform med adkomster og nødvendige tekniske installasjoner, samt trappehus for gangbro over Alnabanen.

b) Stasjons-/terminalbygg, SST_5 og SST_4
Areal for stasjonsbygg med forplass, inngang til og markering av stasjonen.

c) Annen banegrunn - tekniske anlegg, SABT_5 og SABT_6
Arealene kan benyttes til utganger fra tunnelanlegget, trapper og ventilasjon. Eventuelle overbygg i forbindelse med rømningstrappene skal ikke hindre viktige siktlinjer ifht. trafikal sikkerhet, og avstand til vei/fortauskant skal ha en minimumsavstand på 1 meter.

12.2 Forplass til stasjonsområdet SST_4
SST_4 vil være en del av forplassen foran hovedinngangen til stasjonen. Området skal opparbeides slik at det danner en avgrenset estetisk og funksjonell plass. Det skal opparbeides plasser for sykkelparkering, jf. § 13.

12.3 Gangvei, SG_1 og SG_2
Dette arealet omfatter den vestre inngangen til stasjonen, inkludert inngang til ramper og trapper koblet til SST_1 - SST_3. På den sørlige delen tillates det satt opp trappehus i tilknytning til gangbro over Alnabanen. Det kan anlegges installasjoner for å sikre innslipp av dagslys til ramper under bakken. Sykkelparkering kan anlegges, jf. § 13. Områdene skal opparbeides slik at det fremkommer at de er deler av gangveien.

12.4 Gatetun, SGT
Gatetunet skal opparbeides slik at det fremkommer at det er en del av gangveien. Trafikksikkerhet skal vektlegges.

12.5 Kjøreveg, SKV_1
Skal være felles for gnr./bnr. 124/119, 124/27 og senere utskilte parseller av disse.

§ 13 *Utomhusplan*
13.1 Generelt
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, adkomst fra offentlig vei, samferdselsanlegget, sykkelparkering (antall og lokalisering) beplantning og vegetasjon. Avgrensing mot tilstøtende gater/fortau skal inngå. Utomhusplanen skal vises i målestokk 1:200. Godkjent utomhusplan skal foreligge før igangsettingstillatelse gis.

13.2 Spesielt for felt G
Planen skal vise arealer for opphold og lek og sykkelparkering, boder og renovasjon.

13.3 Spesielt for stasjonsinngangene (felt SG_1, SST_5 og SST_4)
Planen skal vise forholdet mellom inngangen og omgivelsene, sykkelparkering, eventuelt områder for informasjon, billettering/validering/sperreporter og/eller tilsvarende utstyr og møblering.

13.4 Åpning av Hovinbekken
Tilrettelegging for mulig fremtidig bekkeåpning skal gjennomføres. Det skal legges et 800mm rør som kan brukes til uttak av vann fra Hovinbekkulverten. Uttaket blir fra VAV-kum 35 med beliggenhet nedstrøms eksisterende påkjøringsrampe til Ringveien. Røret legges i deler av området som er regulert til midlertidig anleggsområde. Videre skal støttemurer langs Lørensvingen så langt mulig prosjekteres og bygges slik at senere bekkeåpning kan gjennomføres langs metrolinja.

§ 14 *Hensynssone for bevaring av kulturmiljø, H570*
Tiltak for å unngå skader på eksisterende bygning skal dokumenteres før anlegg av bane forbi sonen igangsettes, jf. § 16.

§ 15 *Hensynssone – sikringssone for anlegg i grunnen, H190*
Innenfor sonen som vist på kart og illustrert i figur 01 datert 01.07.2011 er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak etter pbl. 2008 § 20-1 eller tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget.
Dokumentasjon for at et tiltak ikke vil føre til skade eller fare for skade på tunnelen, kulverter, portaler eller stasjonsområdet skal medfølge søknad om tiltak og godkjennes av Kollektivtransport AS.

§ 16 *Andre juridiske flater, linjer og punkt*
16.1 Midlertidig anleggsområde, HBO_1 - HBO_8 med tilhørende avkjørsler er vist på plankart.

16.2 Områder kan benyttes til riggplass, lagerplass for masser, anleggsveg og anleggsområde. Senest 1. år etter avsluttet anlegg opphører det midlertidige anleggsområdet med tilhørende avkjørsel. Områdene skal ryddes og istandsettes og det til enhver tid gjeldende reguleringsformål for området skal gjelde.

16.3 Innenfor HBO_6 sikres minimum 2,0 daa til rigg og anlegg plassert etter behov og avtale med grunneier.

16.4 Innenfor HBO_7 sikres minimum 2,8 daa til rigg og anlegg plassert etter behov og avtale med grunneier.

16.5 Sikkerhet ved bruk av midlertidig anleggsområde
Ansvarlig tiltakshaver plikter å sikre de midlertidige anleggsområdene i størst mulig grad, ved inngjerding og annen sikring.

§ 17 *Anleggsperioden*
Det skal i anleggsperioden iverksettes tiltak for å redusere støy, vibrasjoner, unngå ulykker og forurensning, som angitt i punktene a til f.

a) Forurenset grunn
   Før igangsetting av tiltak skal det være gjennomført grunnundersøkelser som avdekker eventuell forurenset grunn.

b) Massetransport
   Plan for massetransport skal forelegges kommunens vegmyndighet til godkjenning før oppstart av anlegget.

c) Driftsvann fra tunneldrift
   Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved utforming og prosjektering av rigg og anleggsområder. Det skal før igangsetting redegjøres for behandling av alt overvann, herunder valg av løsninger. Det gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann. Forurenset vann tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient uten rensing og / eller uten særskilt avtale med Vann- og avløpsetaten.

d) Grunnvannsenking
   Eksisterende grunnvannstand skal dokumenteres før igangsetting av arbeider på anlegget.
   Det må gjennomføres avbøtende tiltak for å hindre senking av grunnvannstanden.

e) Trygg passasje
   Det skal sikres trygg passasje for myke trafikanter ved Sinsen skole og Frydenbergveien ungdomskole, samt de områder der myke trafikanter blir berørt i anleggsperioden.

f) Faseplan for byggeperioden, herunder plan for anleggstrafikk, skal koordineres med faseplanene for omlegging av veisystemet ved Økern slik at det ikke oppstår konflikter mellom anleggene.

g) I planlegging av riggområder og adkomstveier skal det tas hensyn til beskyttelse av verneverdige bygninger herunder spesielt Lørenveien 11 og Haslevangen 16. I anleggsperioden skal det settes inn tiltak for å hindre vesentlig grunnvannssenking og tilhørende setninger i grunnen.

h) Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge en samlet tiltaksplan som viser løsninger på tiltakene nevnt i pkt. a til f.

§ 18 *Forholdet mellom ulike vertikalnivå*
Reguleringsplanen gjelder følgende ulike vertikalnivå:

- over grunn, felt SG_4 (gangbro)
- på grunn, felt G samt midlertidige anleggsområder
- under grunnen, stasjonshallen (feltene SSF_1, SABT_1 og SABT_2 samt hele SST_1)

Nivå på tunneltak vil variere mellom kotehøyde 70 og 104.

Avgrensingen mellom vertikalnivåene under felt G går mellom tak i tunnel/stasjonshall og gulv i kjeller under bebyggelsen.

§ 19 *Rekkefølgebestemmelser*
19.1 Før rammetillatelse kan gis for tiltak innen planområdet skal det foreligge avtaler som sikrer fremføring av metrotraseen og avklarer dennes forhold til alle berørte eiendommer, inkludert bruk av midlertidige rigg- og anleggsområder.

19.2 Før brukstillatelse gis for bygninger må det foreligge tinglyst erklæring om oppføring og vedlikehold av gjerder eller andre sikkerhetstiltak som forhindrer uvedkommende adgang fra området inn på jernbanen.

19.3 Uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

19.4 Gangbro over Alnabanen skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse for Løren stasjon gis.

19.5 Før igangsettingstillatelse gis skal faseplaner og tekniske byggeplaner for alle tiltak på, under eller over riksvegene inkludert hovedsykkelsystemet være godkjent av Statens vegvesen.

19.6 Før igangsettingstillatelse for metroanlegget gis skal det foreligge en avtale mellom Kollektivtransportproduksjon AS og Oslo kommune Vann- og avløpsetaten som sikrer prosjektering og gjennomføring av nødvendige tiltak for sikring av eksisterende vann- og avløpsnett og tilrettelegging for fremtidig åpning av Hovinbekken i forbindelse med utbygging av metrolinjen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 14.12.2011 sak 429. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 03.01.2012

Une Brita Skoe, bem.

Oslo

KDP-15

Skal legge tilrette for et velfungerende og attraktivt nærings- område og for gode kollektiveløsninger slik at bilbruken reduseres. Kommunedelplan for Økernområdet.

Vedtaksdato: 26.05.2004
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199606060
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 5 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

Bestemmelser til KDP for Økernområdet (KDP nr. 15)

Kommunedelplan for Økernområdet, med bestemmelser (§§ 1-7), ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 26.5.2004, sak 241. I fullt format er kommunedelplanens plankart utarbeidet i målestokk 1:5000.

§ 1 Planens rettsvirkning

Planens avgrensing er vist på kart datert 15.02.2002, revidert 13.06.2003 og 09.02.2004.

Arealbruken innenfor planens begrensning er bindende (jfr. PBL § 20-4). Kommunedelplanen skal gjelde foran reguleringsplaner vedtatt før 01.12.2001.

Planen inneholder følgende arealbrukskategorier:
- byggeområder: bolig, næring (forretning, kontor), allmennyttig formål, næring (kontor, lager, industri), offentlig / allmennyttig formål
- friområde
- viktige ledd i kommunikasjonssystemet: offentlig trafikkareal (kjørevei, bane, annet veiareal), vei i tunnel, viktige gang-/sykkelforbindelser

§ 2 Grad av utnytting og bestemmelser om rekkefølge

Kommunedelplanen angir øvre rammer for tomteutnyttelse (TU) og byggehøyder. Endelig TU og byggehøyder skal fastlegges i forbindelse med behandling av reguleringsplan. Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i beregning av TU.

2.0 Rekkefølgebestemmelser

For deler av planområdet knyttes grad av utnytting til følgende rekkefølgekrav:
Rekkefølgebestemmelse om infrastrukturtiltak i østlig del av planområdet (gjelder områder med feltbetegnelser N2 og N3) - følgende krav skal være oppfylt:
- Bygging av ny tverrforbindelse mellom Haraldrudveien og Brobekkveien

2.1 Boligområder (feltbetegnelser B og Bn)

Tillatt utnyttelse skal ligge mellom TU=100 % og TU=150 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 28 meter (ca. 8 etasjer). Felter betegnet B skal i hovedsak bygges ut som rene boligområder. Det kan innpasses strøkstjenlig virksomhet. For felter betegnet Bn tillates i tillegg til boliger også næring (forretning, kontor) samt allmennyttige formål. Det tillates ikke etablert forretninger for plasskrevende varegrupper. Dette åpner ikke for lokkløsning med boliger over en fortsatt grøntgrossistvirksomhet.

2.2 Senterområdet (feltbetegnelser S og Sb)

Tillatt utnyttelse er TU=250 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 42 meter (ca. 12 etasjer). Byggehøyder over 42 meter og inntil 70 meter (ca. 12-20 etasjer) kan vurderes gitt at det også fremmes et alternativt planforslag med byggehøyde inntil 42 meter. Felter betegnet Sb kan bygges ut med blandet formål bolig/næring. Øvrige felter (betegnet S) skal nyttes til næringsformål (forretning, kontor) samt allmennyttige formål. Det tillates ikke etablert forretninger for plasskrevende varegrupper. Dersom det i felt Sb beliggende syd for Alnabanen kan oppnås tilfredsstillende miljøforhold, kan det bygges boliger i fra 4. etasje og oppover.

2.3 Næringsområder (feltbetegnelse N1)

Tillatt utnyttelse er TU=150 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 30 meter (ca. 8 etg.). Områdene skal nyttes til næringsformål (kontor, lager, industri). Det tillates etablert forretning for plasskrevende varegrupper, men ikke andre vareslag.

2.4 Næringsområder (feltbetegnelse N2)

Dette området omfattes av rekkefølgebestemmelse. Før oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=100 %. Etter oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=150 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 30 meter (ca. 8 etg.). Områdene skal nyttes til næringsformål (kontor, lager, industri). Det tillates etablert forretning for plasskrevende varegrupper, men ikke andre vareslag.

2.5 Næringsområder (feltbetegnelse N3)
Dette området omfattes av rekkefølgebestemmelse. Før oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=100 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 20 meter (ca. 5 etg.). Etter oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=125 %. Områdene skal nyttes til næringsformål (kontor, lager, industri). Det tillates etablert forretning for plasskrevende varegrupper, men ikke andre vareslag.

§ 3 Plankrav

Bygge- og anleggstiltak etter PBL §§ 81, 86a, 86b og 93 samt fradeling til slike formål må ikke settes i gang før de inngår i godkjent reguleringsplan som er utarbeidet i samsvar med bestemmelser og retningslinjer i denne kommunedelplanen.

Det kan gjøres unntak fra kravet om utarbeidelse av ny reguleringsplan dersom tiltaket og/eller fradelingen er innenfor rammene til gjeldende (gammel) reguleringsplan og kommunedelplanen for Økernområdet.

§ 4 Krav til utforming

4.1 Krav til utforming av bebyggelse
Innenfor byggeområder for næring skal det i reguleringsplan sikres at det etableres parkbelte i minst 5 meters bredde langs alle offentlige veier. Unntatt fra dette er senterområdet - særskilt Ulvenveien - samt langs Kabelgata, der nye bygninger og anlegg skal gis et bymessig uttrykk med fasader orientert mot vei/gate.

Nye bygninger og anlegg skal følge anbefalte orienterings- og akseretninger som vist på plankartet.

Ubebygd areal skal holdes i ryddig og ordentlig stand. Det tillates ikke utendørs lagring. Der forhold ved bruk av ubebygd areal kan gjøre opphold og ferdsel farlig, kan kommunen pålegge eier å gjennomføre nødvendige sikringstiltak.

Det stilles like strenge krav til estetikk og arkitektur for næringsbygg som for boligbygg.

4.2 Krav til utforming av veier og gater
Disponering av veibredder innenfor planområdet:
Store Ringvei (delvis i tunnel) skal bygges ut til 6 felt gjennomgående. Østre Aker vei, Ulvensplitten og Økernveien sør for Alnabanen skal ha 4 felt, og Brobekkveien mellom Østre Aker vei og Alf Bjerckes vei skal bygges ut til tilsvarende. Alle øvrige offentlige veier skal ha 2 gjennomgående kjørefelt.

Alle offentlige veier skal planlegges med tosidig fortau / gangvei. Nedbygd Store Ringvei mellom Sinsen og Økern (Dag Hammarskjølds vei) skal anlegges med tosidig gangvei, sykkelfelt og trebeplantning.

Det skal legges til rette for lokkoverbygging over Store Ringvei ved Økern senter (som vist på plankartet).

Nye veianlegg (inkludert tunnelportaler og andre konstruksjoner) skal gis en bytilpasset og arealeffektiv utforming, der estetiske hensyn skal vektlegges.

Større, åpne arealer mellom veianleggene (annet veiareal) skal behandles parkmessig.

§ 5 Parkering

Den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo skal legges til grunn.

For boligområdene og sentralområdet skal utendørsparkering ikke utgjøre mer enn 10 % av tomtearealet, og for næringsområdene ikke mer enn 30 % av tomtearealet.

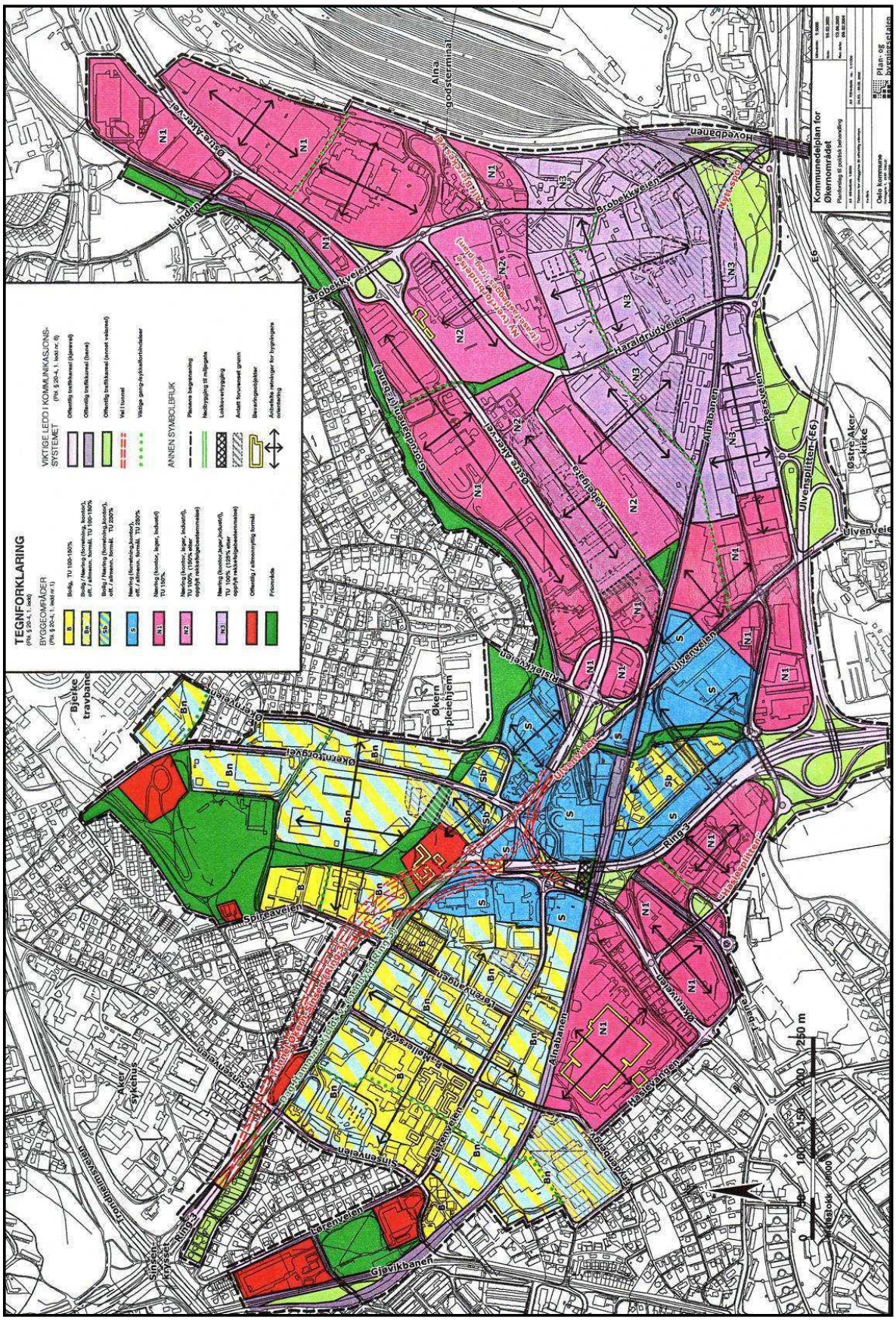
§ 6 Støy- og luftforurensing

Den til enhver tid fastsatte statlige forskrift om grenseverdier for lokal luftforurensing og støy skal gjelde. Ved fasadeisoleringstiltak skal Folkehelsas normer for inneklima legges til grunn.

For veitrafikkstøy gjelder Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, eller senere vedtatte forskrifter / retningslinjer som erstatter dette.

§ 7 Områder med antatt betydelig forurenset grunn

Områder merket antatt betydelig forurenset grunn skal undersøkes i samråd med forurensingsmyndighet før behandling av søknad som krever tillatelse etter PBL §§ 81, 86a, 86b og 93 samt fradeling til slike formål.


TEGNFORKLARING
BYGGEOMRÅDER
VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET
ANNEN SYMBOLBRUK
Kommunedelplan for Økernområdet
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Alna godsterminal
Hovedbanen
Brobekkveien
Harald Rudvei
Østre Aker kirke
Ulvensplitten (E6)
Ulvenveien
Ring 3
Ankerveien
Ankerløkka
Økern pleiehjem
Bjerke travbane
Sprinkelveien
Sinsenkrysset
Gjøvikbanen
Aker sykehus
Trondheimsveien
Ankerløkka
Ankerbanen
Haslevangen
Sinsenveien
Tåsenveien
Refenveien
Økernkrysset
Sprinkelveien
Ullevålsplitten
Nytt spor
Nytt kryss
Nytt kryss (utgår ved utbygging av Ullevålsplitten)
Nytt kryss (utgår ved utbygging av Ullevålsplitten)
Nytt kryss (utgår ved utbygging av Ullevålsplitten)

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.

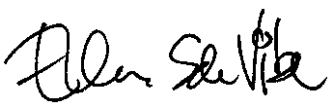
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler,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

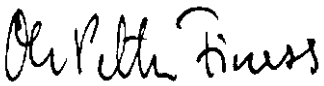
Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

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.

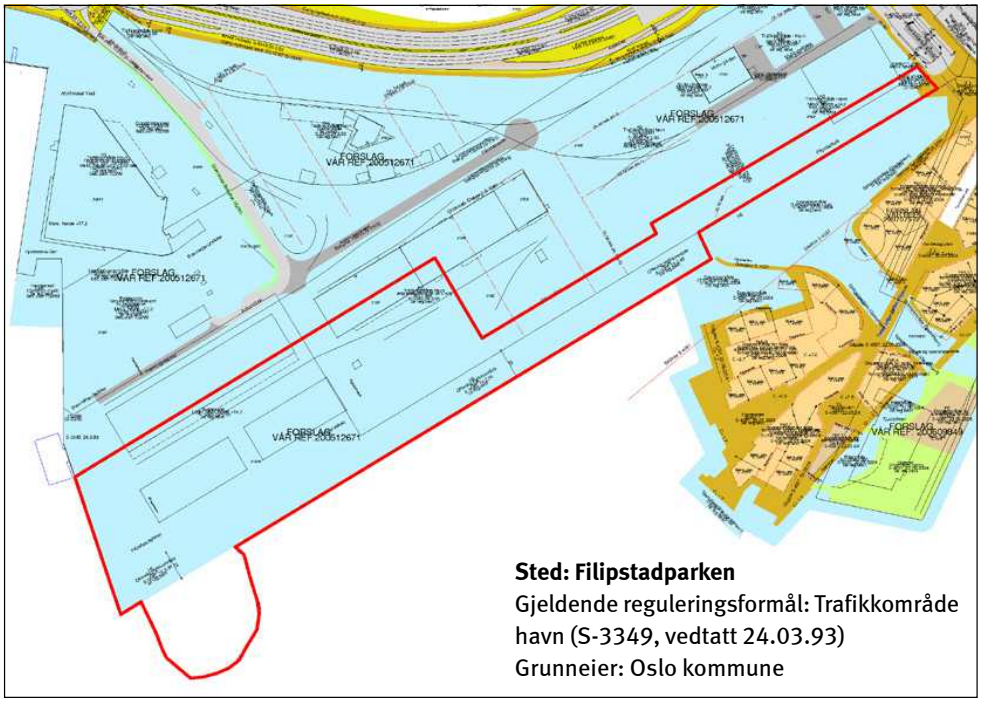
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

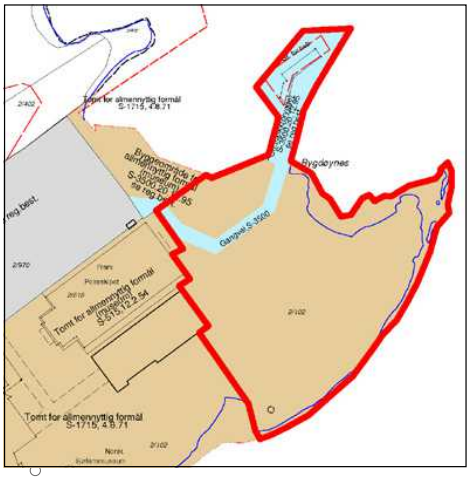
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet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

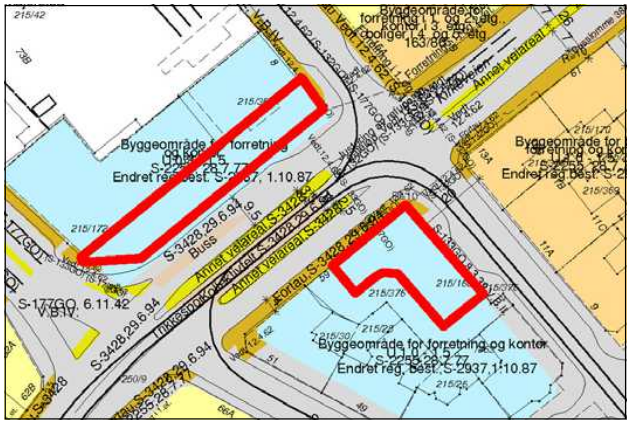


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



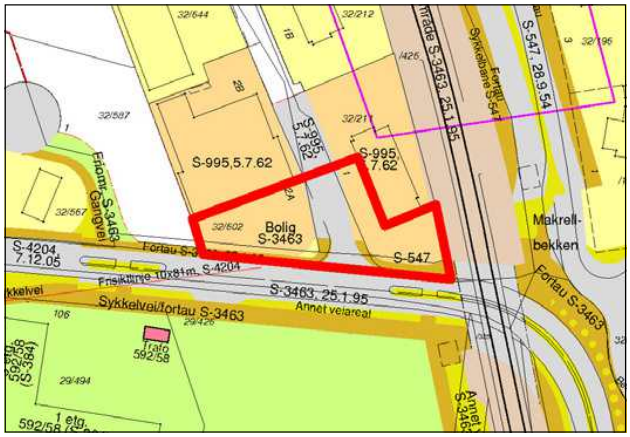
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

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



Bydel Vestre Aker

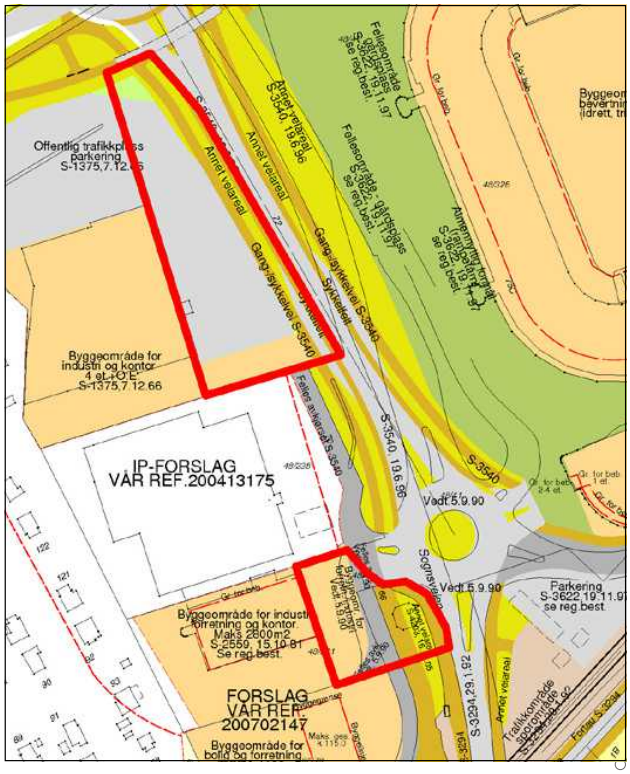
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

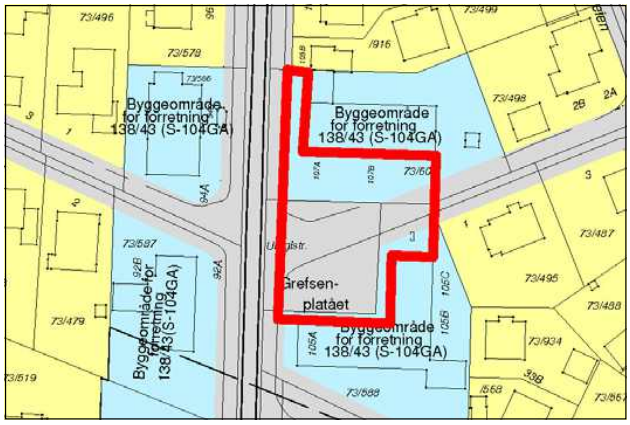


Bydel Nordre Aker

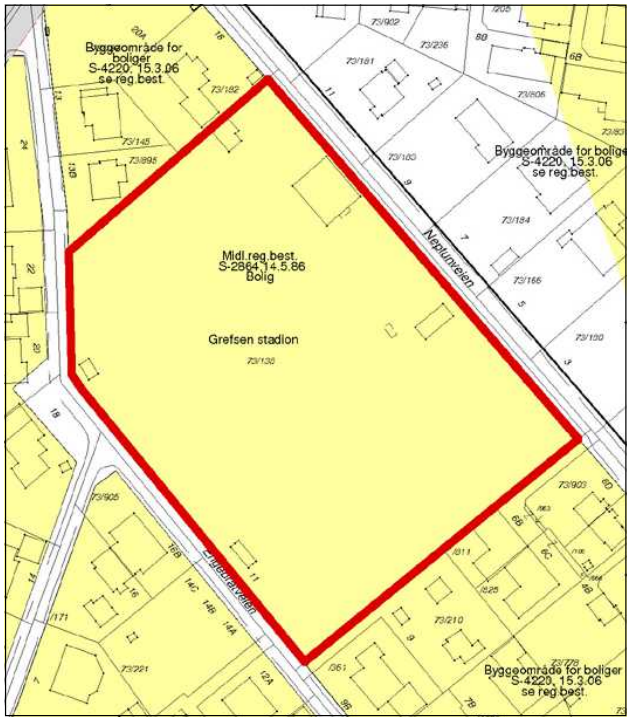
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

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



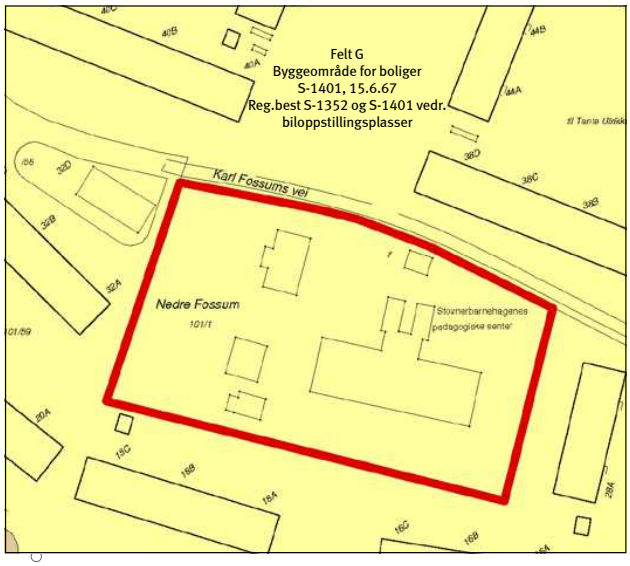


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



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

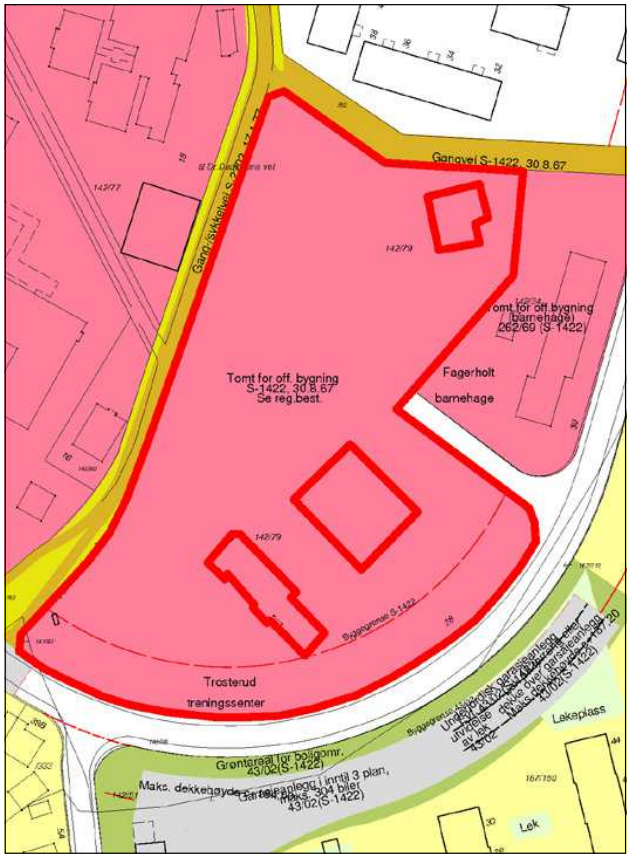
Bydel Stovner



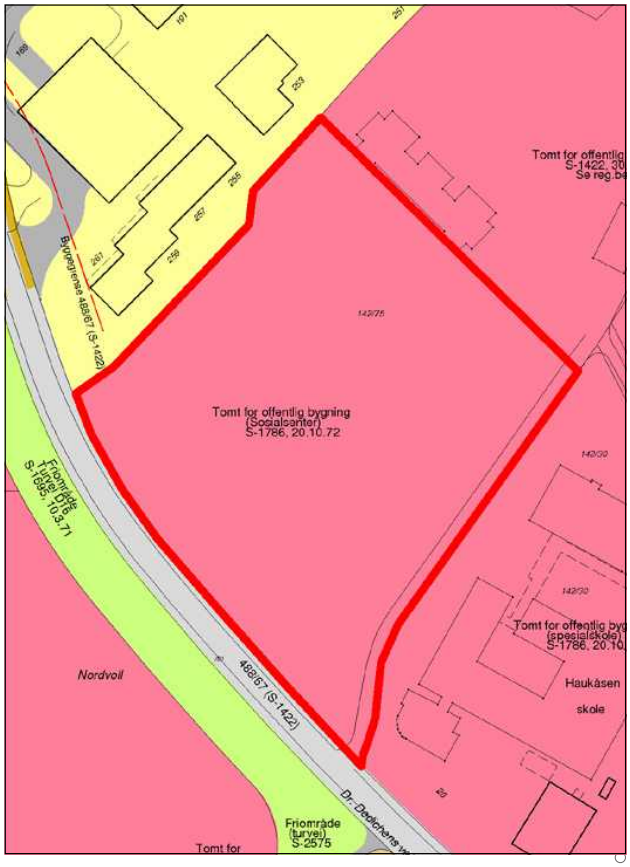
Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

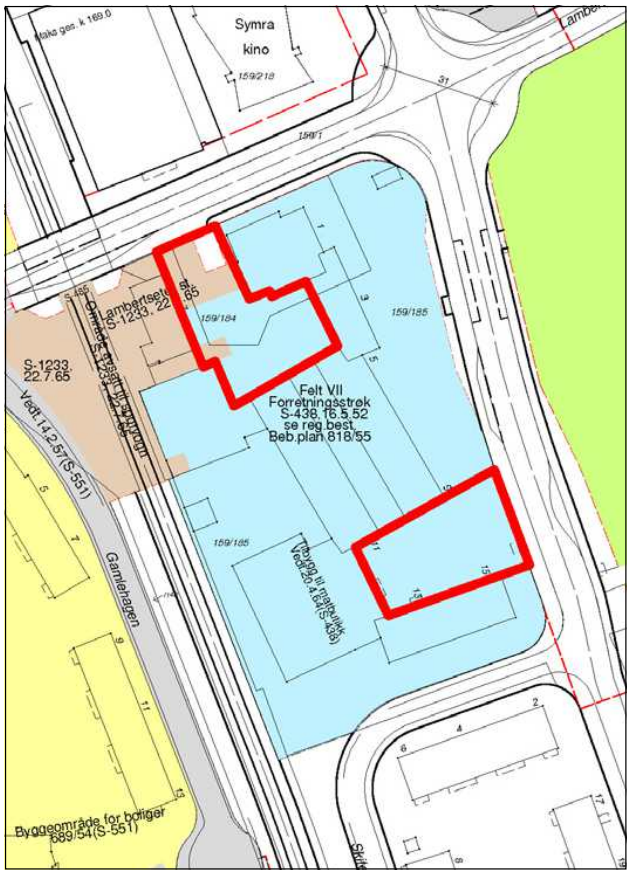
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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

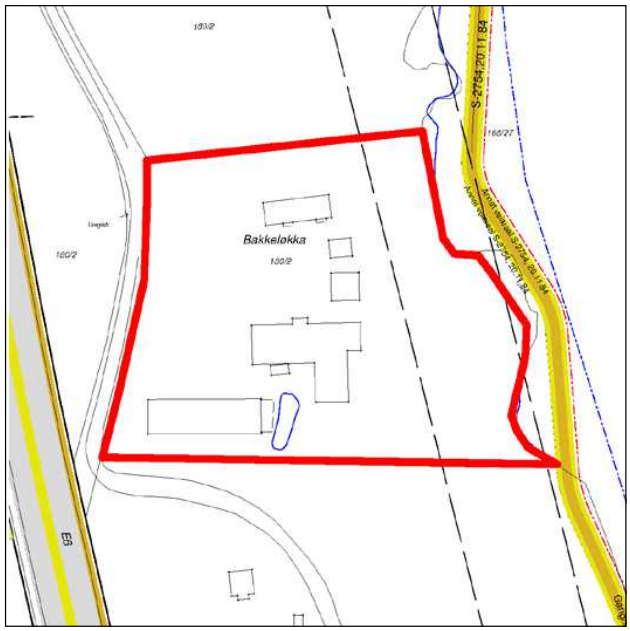


Bydel Nordstrand



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.

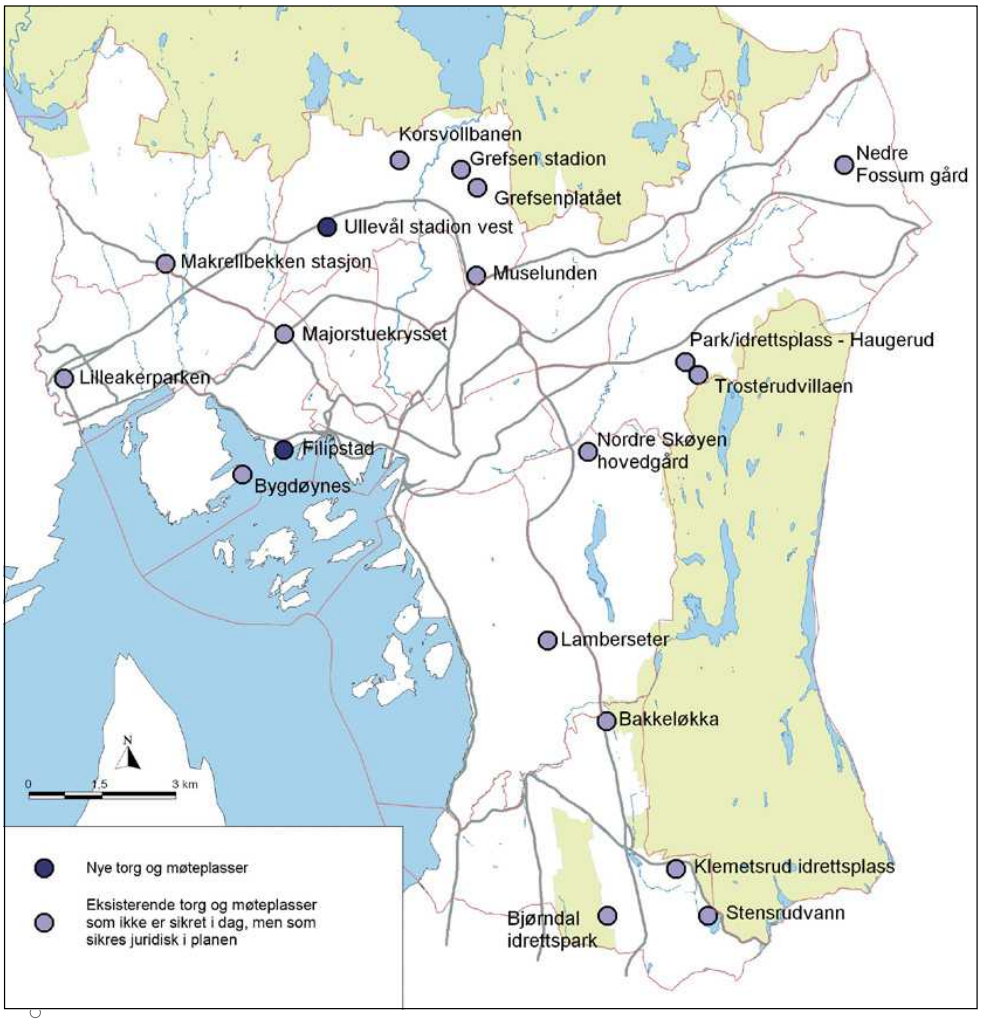
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

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.



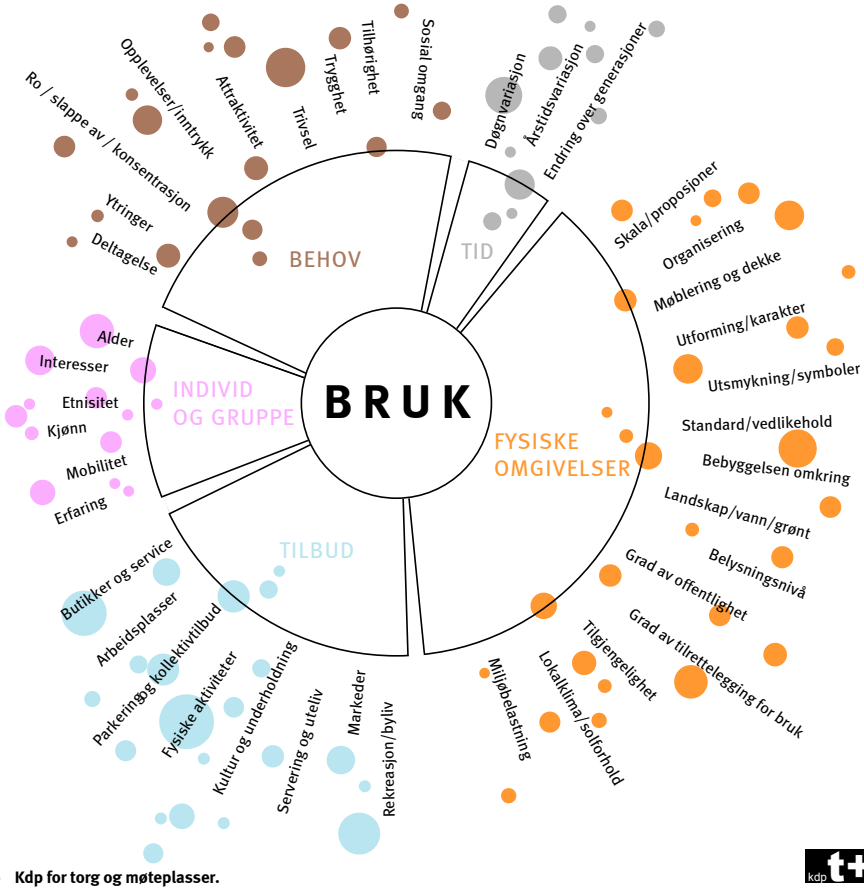
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan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

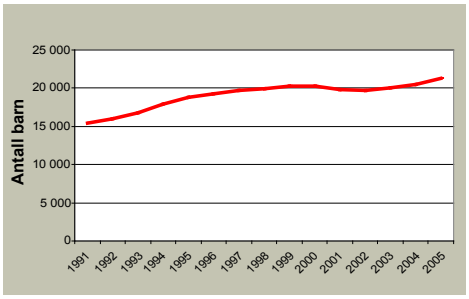
BY- OG BYLIV I ENDRING

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).

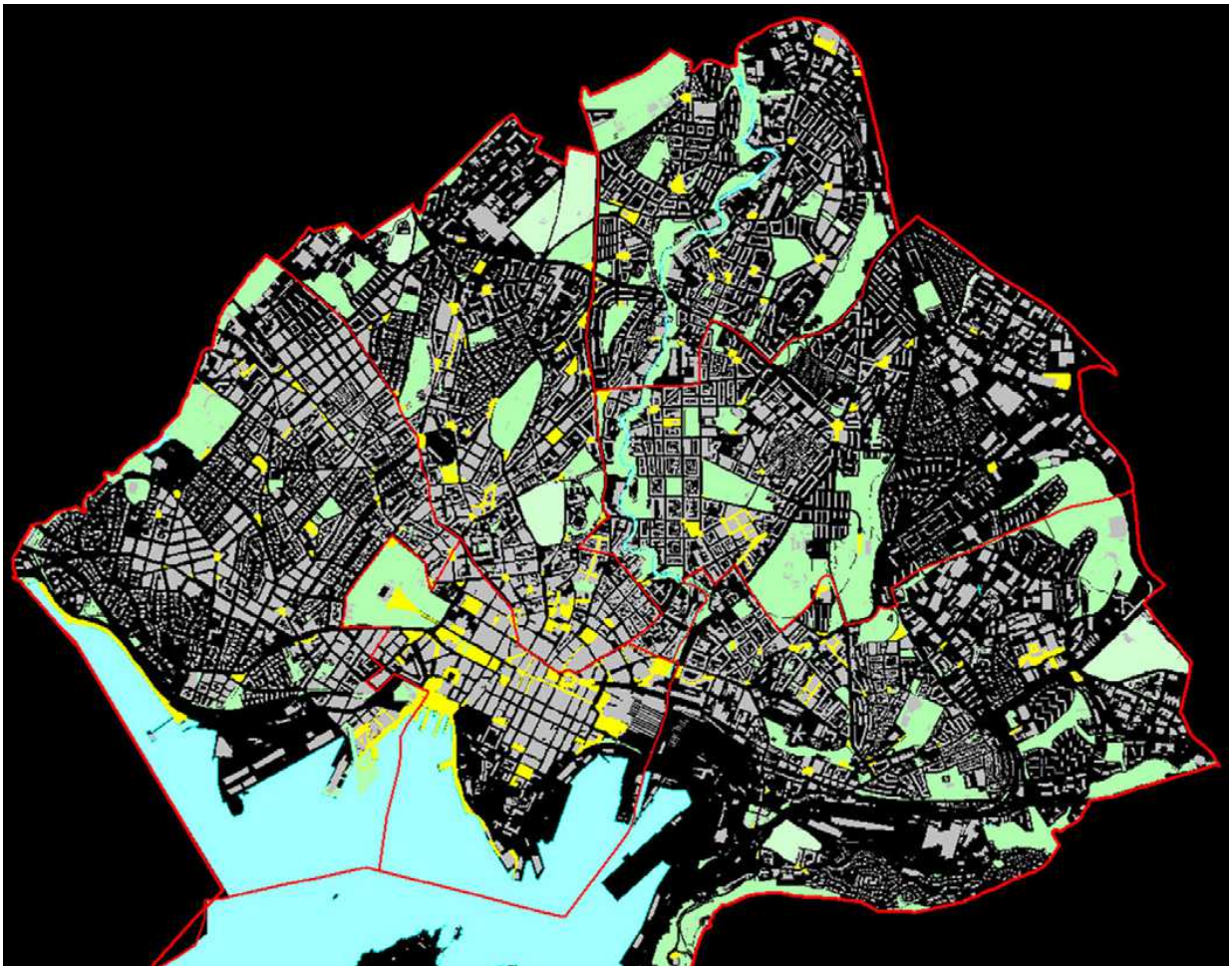
6.3 Fysiske utfordringer

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



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:
Bøkkerveien 10 C, 0579 Oslo
Gnr. 124, Bnr. 235, Snr. 122, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
316251011

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvartal
Saksbehandler: Preben Sørensen
Telefon / Mobil: 22 22 07 00 / 902 76 827
E-post: preben.sorensen@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.
