PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Budskjema

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema fra selger

Info fra forretningsfører

Vedtekter

Husordensregler

Ferdigattest/arkivkort

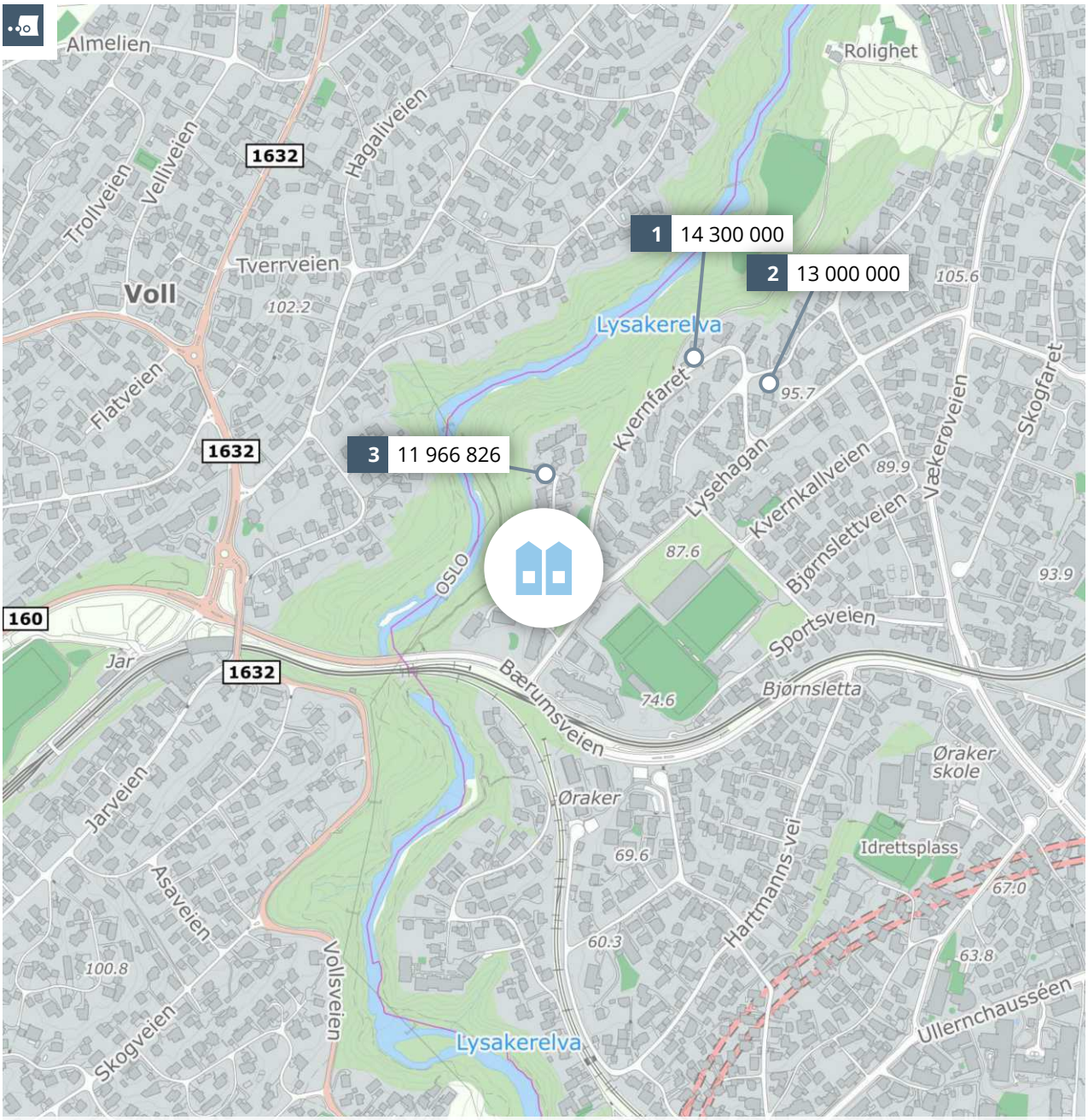
Byggetegninger fra kommunen

Regulering

Energiattest

Liste over løsøre og tilbehør

Info boligkjøperforsikring



Meglers verdivurdering

LYSESKRENTEN 18

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 22.12.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Lillian Ch. Nerlinger.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lyseskrenten 18, 0383 OSLO

Borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1953

GNR 10 BNR 702 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Lysehagan

Verdivurdert til

11 750 000

180 237	11 930 237	82 276
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	145 m²	- m²	- m²	27 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1953

Fellesutgifter	5 889
Formue	36 752
Soverom	4
Etasjer	3

Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kvernfaret 13				13.06.2022	12 650 000	**14 300 000**	0	14 300 000	**95 973**
	149 m²	1952	544 m²	3 sov						
2	Bjørnerabben 6				02.03.2022	11 850 000	**13 000 000**	0	13 000 000	**82 803**
	157 m²	1952	594 m²	3 sov						
3	Lyseskrenten 44				16.05.2023	11 800 000	**11 850 000**	116 826	11 966 826	**80 857**
	148 m²	1953	20,4 daa	4 sov						

Særdeles hyggelig rekkehus med lite innsyn og unik beliggenhet langs Lysakerelven. Boligen har de senere årene har blitt oppgradert med bl.a nytt, lekkert kjøkken, overflater, gulv, vinduer, ytterdører og ekstra lydisolering. Morgensol foran huset, og sol fra tidlig ettermiddag til sen kveld på baksiden. Super planløsning fordelt over tre plan

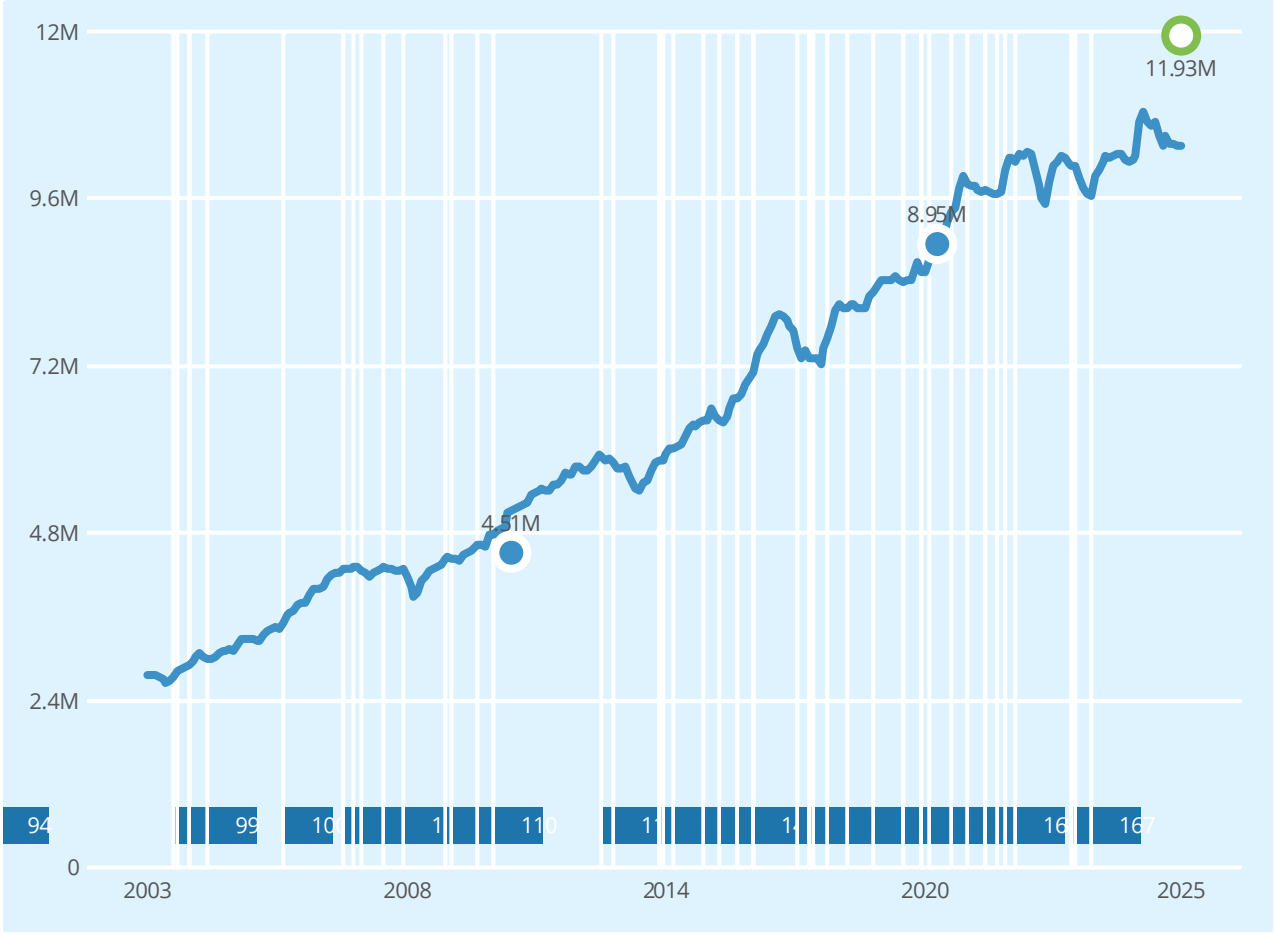
Super beliggenhet med butikk, barnehage og idrettsanlegg i umiddelbar nærhet. Kort vei til t-bane og buss. Sogner til Lysejordet skole.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Garasje, anneks
3 Vertikaldelt tomannsbolig
4 Vertikaldelt tomannsbolig
5 Rekkehus
6 Rekkehus
7 Rekkehus
+160 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
24.04.2020	01.07.2020	04.09.2020	8 950 000	8 800 000	147 120	8 947 120	168
02.03.2011	24.02.2011	02.03.2011	-	4 300 000	209 000	4 509 000	

168 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Påkostet bolig

Rekkehus til salgs i 383 OSLO nå

2
rekkehus til salgs

16.2M
15.8M
15.4M
14 895 000 Prisantydning i snitt
14.6M
14.2M
13.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
124
dager

Rekkehus solgt i 383 OSLO siste 12 mnd

10
rekkehus solgt

9 905 000 Prisantydning i snitt
9 902 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
40
dager

for 0% under prisantydning

Analyse m²-priser

82 276 Lyseskrenten 18 Totalpris 11 930 000

81 409 Ullern bydel i snitt siste 12 mnd
81 300 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186251014

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Henrik Flo	Mathilde Flo Arneberg

Gateadresse
Lyseskrenten 18

Poststed	Postnr
OSLO	0383

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 186251014

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasje i avløp fra vask nedstøpt i gulv på bad i 2 etasje Propp i avløpet rett før en skjøt på det nedstøpte avløpet har trolig forårsaket at vann har rent bakover og ut i skjøten midt på gulvet. Vannet har trukket ut I betongen herifra, og forårsaket slipp av mikrosement. Proppen er fjernet av fagperson fra forsikringselskapet på befaring, problemet ble løst

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bad pusset opp av tidligere eier, firma lagt ned i 2018

Arbeid utført av: Byggmester Woxen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sarnafil sveisemembran

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I forbindelse med demontering og montering av baderomsmøbler og toalett ved legging av mikrosement i 2 etasje

Arbeid utført av: Vannkilden Vvs

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Forekomst av veggdyr for 4 år siden i forbindelse med kjøp av en brukt barneseng. Pelias utbedret problemet, inkludert sanering av møbler, og ikke vært spor av veggdyr siden. Pelias ser på behandling som velykket.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Gjort oppgraderinger ved flere anledninger: oppussing av 1 og 2 etasje, renovering av kjøkken samt montering av elbil-lader.

Arbeid utført av: Skansen elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186251014

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Montert på stolpe ved gateparkeringen

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Skiftet terassebord i 2021 og bygget ny platting i underetasje 2025 inkludert etablering av til-tak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utført av tidligere eier. Bruksendring av kjeller fra tillegsdel til hoveddel. Utført av byggmester Woxen

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Saksnummer byggesak 202006881, godkjent hos kommunen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslagets bomiljøregler gir midtandelen rett til fri ankomst via nærmeste gavel til utearealet på sin stueside for transport og frakt, som ikke mer rimelighet kan skje gjennom boligen. Ikke mulighet til å benytte adgangen til utleie av kjeller

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186251014

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186251014

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 186251014

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrik Flo	43a61506b102fd08816e3 27797d72b7917ef71cb	15.12.2025 18:44:18 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mathilde Flo Arneberg	34ca77b13d4565836748b ca06b77e93511485cfa	03.12.2025 20:23:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 186251014

→ 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

Tilstandsrapport

Lyseskrenten 18, 0383 OSLO

OSLO kommune

gnr. 10, bnr. 702

Andelsnummer 9

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 10.12.2025 **Rapportdato:** 17.12.2025 **Oppdragsnr.:** 18400-1048 **Referansenummer:** MX9402

Autorisert foretak: JKE Byggconsult AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo K. Eckhoff **Vår ref:** Mathilde Flo Arneberg

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.

JKE Byggconsult AS

Rapportansvarlig



Jo K. Eckhoff

Uavhengig Takstingeniør

jo@jke-as.no

951 68 456

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

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.

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET
Eiendommen ligger i et attraktivt, veletablert og barnevennlig boligområde. Rolig, sentralt og barnevennlig med nærhet til marka og T-banen som tar deg til sentrum. Rekkehuset har en usjenert intern beliggenhet i borettslaget med gode solforhold og godt med utsyn mot friområde. Bebyggelsen består for det meste av villa- og småhusbebyggelse, samt terrasseleiligheter. Det er kort vei til Lilleaker og CC Vest som tilbyr det meste av forretninger og servicetilbud. Nærhet til tur- og friluftsområder med bla. kort vei til Mærradalen, Lysakerelven og Sørkedalen. Skoler, barnehager og godt med fritidstilbud i området.

OM TOMTEN
- Eiendommen har et felles bruttoareal på 20 387 m² og består av flere teiger. Beregnet areal for valgt teig: 8442 m².
- Adkomst via offentlig gate. Felles hellelagt adkomstareal.
- Tomten er terrassert til skrånende med høy støttemur i betong mot vest. Hage og utomhusareal forøvrig er opparbeidet med gressplen, terrasseplatting, steinbed, blomsterbed og mindre støttemur i Cortenstål mot øst.
- I tillegg har borettslaget bruksrett på en kommunal tomt opparbeidet for lek og uteopphold.

SAMMENFATTENDE VURDERING AV BOLIGEN
- Rekkehus i rekke med fire boenheter. Felles gangadkomst fra vei og videre inn i boligen. Velfungerende og innholdsrik planløsning over tre plan. Generelt god kvalitet på innredninger, overflater og utstyr. Eldre våtrom som dels er oppgradert med nye overflater og innredninger i 2. etg, samt nytt kjøkken. Godt med vinduer og relativt åpen planløsning i 1. etg. gir godt med lys og romlighet i hovedetasjene. Vestvendt altan med terrassedør fra stue som gir god kontakt med uteområdet. Vestvendt markterrasse med tilgang til hage.
- Boligen fremstår som gjennomarbeidet med gjennomtenkte løsninger. Boligen er løpende vedlikeholdt og dagens eiere har foretatt en del oppgraderinger og utskiftninger som får boligen til å oppleves som tidsmessig innredet og godt ivaretatt. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for umiddelbare bygningsmessige tiltak utover normalt vedlikehold, dog bør det alltid påregnes noe kostnader med oppussing og vedlikehold ved overtagelse av bruktbolig. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

BYGNING/ HOVEDKONSTRUKSJONER/ TILSTAND'
- Byggeår 1953, med senere tilbygginger.
- Ukjent byggegrunn.
- Støpt såle og bærende grunnmur i betong/ mur dels utforet mot naboer.
- Bærende yttervegger i isolert bindingsverk med utvendig med panelt liggende kledning. Etasjeskillere i trebjelkelag.
- Saltak tekket med takstein. Isolert kryploft. Tilbygget med pulttak tekket med takstein.
- Bygningen fremstår i god stand hensyntatt byggeåret.
- Noe vedlikeholdsoppgaver må generelt påregnes ved overtakelse av bruktbolig.

ROMFORDELING:
U. etg:
- Trapperom, Bad, Vaskerom, Soverom, Allrom med utgang terrasse.
Etasje 1:
- Entré/ garderobe, Trappegang, Kjøkken med åpen løsning mot stue, Stue/ spisestue med peis og utgang altan.
Etasje 2:
- Trapperom, Gang, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3.

ANNET
- Isolert lagringsloft med adkomst via nedfellebar luke i gang.
- Vestvendt overdekket markterrasse med utgang til hage for uteopphold.
- Vestvendt altan med utgang fra stue med markise på vegg og levegger mot naboer.
- Kaldtvannskran på fasade U. etg. og på fasade ved entré.

OPPVARMING:
- Elektrisk oppvarming via panelovner.
- Gulvvarme i samtlige rom i underetasjen, samt i entré og bad i 2. etg.
- Oppvarming via peis i stuen.

TAKHØYDER, målt med laser er tilfeldig utvalgt:
- Stue/ kjøkken 1. etg. ca. 235 cm.
- Allrom u. etg. ca. 226 cm.
- Gang 2. etg. ca. 237 cm.
- Det kan være en rekke naturlige årsaker som gjør at gulvplan og takhøyder kan variere i rommet og imellom rommene.

PARKERING
- Borettslaget har en tinglyst rett til å leie 30 parkeringsplasser i Lysehagan 46. Plassene leies ut og tildeles etter ventelister.
- Parkering i gaten etter gjeldende regler.

Borettslaget
- Øraker Borettslag med org. nr. 948301555.
- Borettslaget består av 60 andelsleiligheter.
- Borettslaget har egen hjemmeside:
https://www.orakerborettslag.no
- Vedtekter og evt. tinglyste forhold, bruksrettigheter, evt. felleskostnader mv. er ikke gjennomgått av takstingeniør, og det anbefales å sette seg godt inn i informasjonen som følger med salgsoppgaven.

REGULERINGSFORHOLD
- Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn.
- Det er en pågående plansak med revisjon av "småhusplanen".
- Regulering S- 4220- Reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by (småhusplanen) med midlertidig forbud mot tiltak.
- For nærmere informasjon om reguleringsforhold og byggesaker berørende eiendommen, søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/#598757,6643771,7

FORØVRIG HENVISES DET TIL RAPPORTENS ENKELTE POSTER OG VURDERINGER AV TILSTANDSGRADER.

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

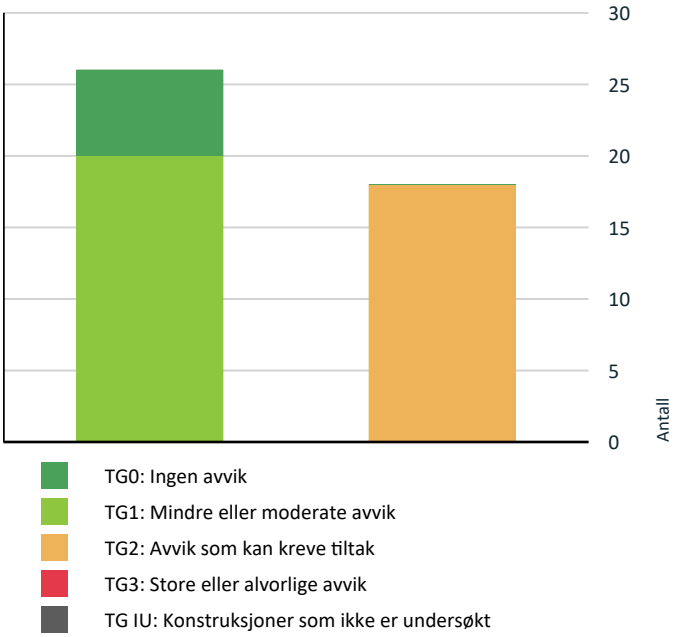
Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

- Det foreligger ikke originaltegninger, slik at det er først tegninger fra 2005 som er lagt til grunn for tidligere planløsning. Det er et krav fra borettslaget at alle utvendige endringer skal godkjennes av borettslaget, samt at evt. søknadspliktige tiltak skal byggemeldes til kommunen iht. krav. Takstingeniør legger til grunn at prosedyren er fulgt, men at det kan være avvik i byggesaken grunnet mangler i kommunenes arkiv. Dette er ikke uvanlig i eldre byggesaker. Det foreligger nyere tegninger i kommunen som stemmer med dagens planløsning i begge etasjer.
- Det foreligger stemplet Ferdigattest for "Tilbygg/ vindfang" datert nov. 1964.
- Det foreligger godkjent tilbygg/ påbygg av stue mot vest datert 1975. Ferdigattestert 3.5.75.
- Approbasjon/ godkjennelse til støttemur, med forutsetning om at konstruksjonen er under tiltakshavers ansvar datert 14. august 1978. Ferdigattest datert 26. august 1981.
- Det foreligger "Melding om tiltak" Ny terrasse/ veranda med utgang fra stue i 1. etg tilsvarende situasjon av i dag veranda/ altan. "Godkjent melding" datert 8. sept. 2005. Sluttnotat byggesaker- henleggelse datert 11.02. 2011 som tilsvarer "godkjent melding uten ferdigmelding"
- Det foreligger Ferdigattest for bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel bestående av oppholdsrom i form av kjellerstue, soverom, vaskerom og bad datert 25.05.2020. Ferdigattesten legger til grunn at tiltakshaver har kontrollert at kravene for rømningsvei og tilstrekkelig lysinnslipp oppfylles iht. TEK 17. Takstingeniør har ikke ikke ført etterkontroll mht. forutsetningene som ligger til grunn for utstedt Ferdigattest, da det vurderes å være et ansvar som anses å være ivaretatt i forbindelse med ansvarsrollene i byggesak og dernest Ferdigattest.
- Det foreligger Ferdigattest for åpning i bærevegg i 1. etg. datert 16.08.2022.
- Semi- åpen bod etablert på markterrasse. Det er ikke opplyst om det kreves- eller er gitt tillatelse fra borettslaget/ PBE for oppføring av boden.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Evt. tinglyste forhold er ikke gjennomgått.
- Evt. seksjonsbegjæring og seksjonstegninger er ikke gjennomgått.
- Sameiets vedtekter, årsregnskap, felleskostnader, vedlikeholdshistorikk, pågående saker mm. er ikke gjennomgått utover det som er nevnt i rapporten.
- Det anbefales å sette seg godt inn i tilstandsrapporten. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.
- Denne rapporten er basert på gitte opplysninger av rekvirent pr. mail og på befaringen, og er vurdert ut fra forelagte opplysninger, samt egne observasjoner på befaringstidspunktet.
- En bolig som har blitt brukt over lengre tid, har blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje og skader som også kan være skjult må kjøper regne med. Det kan mao. avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedring, og er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1953

Kommentar
Byggeår iht. Ambita (eiendomsregister).

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

- Taktekkingen er av betongtakstein.
- Ansvaret for taktekking påhviler Borettslaget.



Betongtakstein, samt beslag i lakkert metall

TG 1 Nedløp og beslag

- Nedløp og renner i sort plast.
- Beslag i lakkert metall.

- Eier har opplyst at nedløp og beslag er borettslagets ansvar, og ingen større avvik påvist: TG1.



Pipehatt



Nedløp ført ut på terreng

TG 1 Veggkonstruksjon

- Veggene har isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene.
- Fasade/kledning har liggende bordkledning.

- Eier har opplyst at maling av fasadekledning er borettslagets ansvar.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

- Saltak i trekonstruksjon. Isolert i nyere tid i regi av borettslaget.
- Kryploft med lagringskapasitet.
- Tregulv fra byggeåret.
- Adkomst via nedfellbar luke i trappegang i 2. etg.
- Eier har etablert et stedstilpasset rasjonelt lagringssystem med plastkasser.

Tilstandsgrad: TG1. Normal bruksslitasje hensyntatt byggeåret. Ingen større avvik registrert.



Lagringsloft

TG 1 Vinduer

Tilstandsrapport

- Trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass.
- Ifølge eier ble vinduene i 2. etasje (unntatt baderomsvindu) og vindu mot vei i underetasjen skiftet i 2021.
- Vinduene i 1. etasje ble skiftet i 2022. Vindu mot hage på soverom i underetasjen fra 2011.

- Elektrisk markise over stuevinduer på altan mot vest.
- Manuelle markiser på soverom i 2. etasje mot vest.

Mindre avvik:
- Baderomsvindu i 2. etg. har begrenset brukerfunksjon da det er montert festeskinne til dusjvegg midt på vindu, samt at det vil være noe mere utsatt for fukt grunnet plassering i dusjsonen.

Tilstandsgrad (TG): 1
- Ingen vesentlige avvik ble registrert ved befaring.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Fastkarmvindu mot vest



Vindu i dusjsone på bad i 2. etg.



Vindu hovedsoverom



Kjellervindu

TG 1 Dører

- Massiv glattmalt entrédør med vertikal vindusspalte. Nøkkelfri adkomst.
- Terrassedører i malt treverk med isolérglass fra 2011 i u. etg. og antatt fra 2022 i 1. etg.

Tilstandsgrad (TG): 1
- Ingen vesentlige avvik ble registrert ved befaring.



Entrédør

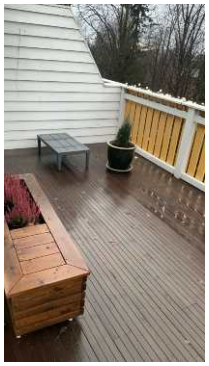


Terrassedør til altan

Tilstandsrapport



Terrassedør til markterrasse



Altan

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Sydvestvendt altan i trekonstruksjon understøttet med søyler til mark.
- Rekkverk og skjermvegger mot naboer med malte overflater i tre.
- Nye impregnerte terrassebord med nedfelte lysspotter langsmed rekkverk fra 2020.
- El. markise med ny duk og markisemotor i 2025.
- Stikkontakt på vegg.

- Altanen er jevnlig vedlikeholdt og bærer preg av normal værslitasje.

Årstall: 2005 **Kilde:** Andre opplysninger: Opplyst i byggesak mht. søknadstidspunkt.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Avvik:
- Rekkverkshøyde målt til ca. 90 cm.
- Rekkverket er lavere enn hva som er påkrevet iht. gjeldende forskrifter.

Generelt krav:
- Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Tg 2 utløses iht. NS3600 grunnet avvik fra dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
- Ingen umiddelbar konsekvens.
- Det er ikke krav om å tilfredsstille dagens forskriftskrav og ingen tiltak er påkrevet da rekkverket ble godkjent på byggetidspunktet.

For å lukke avviket:
- Det må etableres rekkverk iht. dagens forskrifter.



Altan understøttet



Plastduk under altan

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

- Markterrasse i impregnert treverk.
- Ukjent fundamenteringsprinsipp, da det er skjult og det ikke foreligger dokumentasjon.

Tilstandsgrad (TG): 1
- Ingen vesentlige avvik ble registrert ved visuell befaring.
- Det tas et generelt forbehold om evt. skjulte avvik vedr. skjulte konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Markterrasse



Semilukket bod på markterrasse

TG 2 Utvendige trapper

Støpt flislagt trapp med enkelt stålrekkverk på én side.

Årstall: 1964 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på begge sider av trapp iht. dagens forskrift.
- Rekkverket er for lavt iht. dagens forskrift.
- Rekkverket har for store åpninger iht. dagens forskrift.
- Det er påvist små områder med "bom" (manglende vedheft mellom flis og underlag) i flis.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Ingen umiddelbar konsekvens, da det var byggeforskriftene på byggetidspunktet som gjelder i dag og trappen ble godkjent med dagens rekkverksløsning.
- "Bom" i flis kan utvikle seg videre slik at flisene løsner helt over tid.

Anbefaling:
- Flisene i trapp er relativt glatte og det anbefales av sikkerhetsmessig hensyn å etablere rekkverk iht. dagens forskrift.
- Det anbefales at man følger med flisene over tid og hvis de løsner ytterligere anbefales det å re-lime flisene som er løse. Alternativt skifte ut dagens fliser med mere sklisikre fliser.

For å lukke avviket:
- Det må etableres rekkverk iht. dagens forskrifter.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Gulv:
- Stue, Pergo laminatparkett fra 2024. Laminatfliser i entré. Originale tregulv i 2. etg.
Vegg:
- Hovedsakelig nyere malte flater.

Mindre avvik:
- Stedvis litt svikt og mindre knirk i parkett.



Malt vegg og himling. Lydisolert mot nabo i stue.



Tregulv i 2. etg.



Laminatparkett og belegg i 1. etg.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

- Etasjeskillere i tre fra byggetiden.
- Støpt gulv i u. etg.

- Målingene ble utført med linjelaser som stikkprøver på tilgjengelige flater i utvalgte rom.
- Møbler ble ikke flyttet.
- Resultatene gir en indikasjon, men ikke nødvendigvis full oversikt over alle skjevheter. Mer presise målinger anbefales ved renovering eller legging av nye overflater.

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:
1. Lokalt avvik: Måling av fem punkter innenfor et område på 2 meter på tilfeldig valgt sted.
2. Totalt avvik: Måling ved ett punkt langs hver vegg samt ett punkt omtrent midt på gulvet.

Målt ca. høydeforskjell:
Stue/ kjøkken:
- Totalt avvik: 20 mm
- Lokalt avvik (2m): 10 mm
- Midt gulv stue 5 mm
Hovedsoverom:
- Totalt avvik: 22 mm,
- Midt gulv/ lokalt avvik: 13 mm
U. etg. Allrom:
- Totalt avvik: 4 mm
- Lokalt avvik (2m): 10 mm
- Midt gulv/ lokalt avvik 10 mm

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mulige årsaker til avvik:
- Skjevheter og nivåforskjeller kan skyldes materialtretthet, varig belastning på enkelte områder, dimensjonering av bjelkelag og/ eller ustabile grunnforhold.
- Denne type avvik er helt normalt hensyntatt alder.
- Andre rom vil også ha skjevheter, selv om disse ikke er målt.

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad:
- TG2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik iht. NS 3600.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Ingen umiddelbar konsekvens.
- Noe skjevheter i gulv fra denne byggeperioden er ikke uvanlig da toleransekravene til planhet på gulvene var mindre spesifisert i datidens forskrifter.

For å lukke avviket:
- Gulvene må avrettes, men det vil sjelden være et hensiktsmessig tiltak hensyntatt omfanget av et slikt arbeid i en bolig med mindre avvik.

TG 2 Radon

Opplysninger om radonsikring:
- Ved byggets søknadstidspunkt var det ikke krav til radonsperre eller radonmåling.
Krav til radonsikring ble innført med TEK10 (2010). Bygget er derfor lovlig oppført uten radonsperre.
- Takstingeniør har ikke mottatt dokumentasjon om senere radontiltak, forekomst av radon eller utførte målinger.

Regelverk og anbefalinger:
- Ved utleie er det krav til radonmåling. Radonnivået skal dokumenteres og være under 200 Bq/m³. Dersom nivået ligger mellom 100 og 200 Bq/m³, anbefales det å iverksette tiltak for å redusere radon.
- For egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales dersom boligen ligger under tredje etasje.

Radonrisiko i området:
- Boligen ligger i et område med lav til moderat forekomst av radon, som er den laveste risikokategorien, jf. NGUs radonkart (geo.ngu.no/kart/radon).

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

Ingen umiddelbar konsekvens.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å dokumentere nivået. Ved måling kan behov for tiltak ikke utelukkes.

TG 1 Pipe og ildsted

- Platekledt, pusset og malt hjørnepeis med innsats. Glassfront på 2 sider.
- Peis er innmeldt hos kommunen og oppført av profesjonell leverandør.
- Pipetilsyn i 2024, ingen feil opplyst.
Informasjon gitt av eier.

- Pipevange er original.
- Takstingeniør har ikke vurdert innvendig pipeløp, da den er skjult. Ingen visuelle tegn på utsiden av pipestokk som kan indikere avvik, og pipetilsynet er del av vurderingsgrunnlaget.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Vedpeis i stue.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

- Gulvet har laminatparkett.
- Veggene har plater og malt betong/mur.
- Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er påvist noen små forhøyede fuktverdier ved enkle fuktsøk på nedre del av ytterveggenes innvendige overflater under terreng, dette kommer trolig som følge av kapillært oppsug fra grunnen og er helt normalt hensyntatt byggeåret hvor det ikke fantes vanntette løsninger mellom terreng og konstruksjoner.

Tilstandsgrad 2 basert på grunnmurens alder. Ingen større avvik påvist.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Ingen umiddelbar konsekvens da det ikke er påvist fuktskader, eller større fuktutslag ved overflatesøk med fuktindikator.
- Det anbefales jevnlig kontroll av fuktforhold i rommet, spesielt ved endret bruk eller ved tegn til lukt, misfarging eller mugg.
- Det er en generell anbefaling å ikke bygge inn innvendige yttervegger med organisk materiale slik at grunnmuren kan "puste" fritt.
- Borettslaget anbefaler at det skal males med diffusjonsåpen (pustende) maling på innervegger under terreng.

TG 2 Innvendige trapper

Malte tretrapper fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trapper fraviker fra dagens forskrift:
- Trapp til u. etg. har for lav høyde på rekkverk, for store åpninger i mellom rekkverk, samt mellom trinn og det er ikke håndløper på vegg.
- Trapp til 2. etg. har for lavt rekkverk og for store åpninger.
- Det er noe knirk i trapper.

Tilstandsgrad: TG2. Trappene er ikke utført etter gjeldende forskrifter som utløser TG2 iht. NS3600.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Ingen umiddelbar konsekvens, da kravet ikke har tilbakevirkende kraft.
- Redusert personsikkerhet iht. krav på byggetidspunktet.

For å lukke avviket:
- Det må etableres trapper iht. dagens forskriftskrav.



Trapp fra 1. - 2. etg.



Trapp fra u. etg.

TG 1 Innvendige dører

- Nyere fyllingsdører med malte flater fra Swedoor.
- Eldre baderomsdør med glattmalte fronter.

- Dørene fremstår med normal bruksslitasje og bruksfunksjon hensyntatt monteringsårene og vurderes til TG1.



Eldre baderomsdør

Tilstandsrapport



Nyere malt dør med fylling



Barnesoverom



Nyere glattmalt dør



Hovedsoverom

TG 1 Andre innvendige forhold

- Det er etablert stedstilpassede garderobeinnredninger i soverom og allrom.

Garderobeskap fremstår som velfungerende og godt tilpasset rommene. TG1.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Barnesoverom



Skyvedørsgarderobe i allrom

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

- Gjeldende forskrift på etableringstidspunktet er TEK10.
- Det foreligger ikke dokumentasjon.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Bad u. etg.



Bad u. etg.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

- Veggene har fliser.
- Taket er malt.
- Takhøyde 218 cm.

Mindre avvik:
- Noe skruehull ol. i flis.
- Det er vindu i våtsonen som ikke er en anbefalt løsning. Dog vurderes vinduet i denne situasjonen å være relativt godt beskyttet og det er tilstrekkelig med regelmessig oppfølging av vedlikehold ved evt. vannskader på vinduskarm.

Tilstandsgrad: TG1. Ingen større avvik påvist.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier



Flislagt vegg og malt himling.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv:
- Flislagt betonggulv.
- Gulvet har varmekabler.
- Ukjent alder.

Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist er vurdert med tanke på å hindre vanninntrengning til tilstøtende rom.
- Det tas forbehold om at membranens plassering og høyde ikke kan verifiseres uten destruktive inngrep.
- Det er utført enkel banketest på et utvalg fliser for å avdekke eventuell bom (hulrom under flisene). Testen er stikkprøvebasert og omfatter ikke alle flater, slik at bom andre steder ikke kan utelukkes.
- Synlige deler av gulvoverflaten er visuelt inspisert for skader, sprekker og andre avvik.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Fallforhold er ikke iht. dagens forskrifter.
- Det er målt fall på gulv mindre enn 1:100.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp flis under dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsgrad: TG 2 (grunnet avvik fra dagens krav til fall og høydeforskjell).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Ingen umiddelbare konsekvenser, men avviket medfører økt risiko for at vann kan trenge ut i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje.
- Det anbefales å dusje i kar eller montere dusjkabinett grunnet lite fall på gulv.
- Det anbefales å montere lekkasjesikring/lekkasjestopper for å redusere risikoen for vannlekkasje ut av rommet.
- Utbedring av avviket vurderes ikke som økonomisk fornuftig før eventuell totalrehabilitering.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

- Det er påvist plastsluk med klemring under badekar. Evt. membran lot seg ikke påvise.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på skjult tettesjikt.

Avvik:
- Manglende dokumentasjon utførelse og alder på tettesjikt utløser TG2, men konstruksjonen er utført mot grunn og det dusjes i badekar. Det er ikke påvist synlige avvik.

- Grunnet dagens bruk av baderommet så gis TG1, da det vurderes som liten risiko mht. fuktskader fra våtrommet ved bruk av våtrommet med dusjing i kar slik det er innredet for bruk i dag.

- Ved endret bruk av våtrommet anbefales det ny vurdering av våtrommets overflater og skjulte tettesjikt.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Sluk under badekar.



Servantinnredning.



Flislagt gulv.



Vegghengt wc.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

- Vegghengt innredning med glatte hvitlaminerte skap- og skuffefronter, helstøpt servant benkeplate i kompositt med ett- greps blandebatteri, veggskap med glatte hvitlaminerte fronter, belysning og speil på flisvegg. Badekar med dusjhjørne og badekarsarmatur på vegg med dusjløsning. Dusjdør på karkant. Vegghengt wc med innbygget sisterne. Takbelysning.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Innredninger og utstyr fremstår med tiltenkt funksjon og normal bruksslitasje.

- Badet har innbygget sisterne til klosett. I henhold til TEK10 skal lekkasjer fra slike installasjoner synliggjøres eller føre til automatisk avstengning. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser hvordan dette er ivaretatt, og det er heller ikke synlig løsning som leder lekkasjevann ut i rommet. Dette gir usikkerhet rundt fuktsikkerheten.

- Manglende dokumentasjon og synliggjøring av lekkasjesikring til skjult sisterne utløser TG2 iht. NS3600.

- Ingen umiddelbar konsekvens.
- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke nødvendigvis krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



Dusj i kar.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

- Det er elektrisk styrt vifte på yttervegg.
- Tilluftsspalte mellom dørblad og terskel.
- Mulighet for lufting via vindu.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Vindu i våtsone.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Hulltaking er ikke foretatt i dusjområdets utsatte våtsone da dette ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
- Det er i stedet utført fuktsøk med overflateindikator som punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig ansett som hensiktsmessig.
- Det ble ikke funnet indikasjoner på fukt utover lave- til normale verdier hensyntatt bruksbelastning.

Tilstandsgrad: TG0. Ingen avvik påvist ved visuell kontroll og overflatemåling.

Forbehold:
- Undersøkelsen er begrenset til visuell kontroll og overflatesøk. Dette er ingen garanti for at det ikke finnes fukt i skjulte konstruksjoner i dusjområde hvor det ikke lot seg hullbore.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

- Ukjent byggeår.
- Det foreligger ikke dokumentasjon.

- Vaskerommet er ikke innredet med overflater som våtrom iht. dagens forskrifter, men fremstår som velfungerende til dagens bruk.
- Ved endring av bruk av rommet som etablering av dusj, så må det påregnes full rehabilitering av rommet for å tilfredsstille dagens forskrifter til våtrom.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

- Veggene har malte plater.
- Taket er malt.

- Vaskerommet er ikke innredet med overflater som våtrom iht. dagens forskrifter, men fremstår som velfungerende til dagens bruk og gis TG1.

- Ved endring av bruk som etablering av dusj, så må det påregnes full rehabilitering av våtrommet for å tilfredsstille dagens forskrifter.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv:
- Flislagt betonggulv.
- Gulvet har varmekabler.
- Ukjent alder.

- Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 22 mm.
Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist er vurdert med tanke på å hindre vanninntrengning til tilstøtende rom.
- Det tas forbehold om at membranens plassering og høyde ikke kan verifiseres uten destruktive inngrep.
- Det er utført enkel banketest på et utvalg fliser for å avdekke eventuell bom (hulrom under flisene). Testen er stikkprøvebasert og omfatter ikke alle flater, slik at bom andre steder ikke kan utelukkes.
- Synlige deler av gulvoverflaten er visuelt inspisert for skader, sprekker og andre avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp flis under dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsgrad: TG 2 (grunnet avvik fra dagens krav til høydeforskjell).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Ingen umiddelbare konsekvenser, men avviket medfører økt risiko for at vann kan trenge ut i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje.
- Det anbefales å montere lekkasjesikring/lekkasjestopper for å redusere risikoen for vannlekkasje ut av rommet.
- Utbedring av avviket vurderes ikke som økonomisk fornuftig før eventuell totalrehabilitering.



UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

- Det er påvist sluk i gulv, men dette var ikke tilgjengelig for inspeksjon da vaskemaskin og tørketrommel var plassert oppå sluket.

Evt. membran lot seg ikke påvise.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på skjult tettesjikt.

Avvik:
- Manglende dokumentasjon utførelse og alder på tettesjikt utløser TG2, men konstruksjonen er utført mot grunn og det er ikke påvist synlige avvik.

- Grunnet dagens bruk av vaskerommet så gis TG1, da det vurderes som liten risiko mht. fuktskader fra rommets funksjoner slik det er innredet for bruk i dag.

- Ved endret bruk av vaskerommet til våtrom anbefales det ny vurdering av rommets overflater og skjulte tettesjikt. Ved ønske om bruk av rommet som bad med dusjing på overflater må det påregnes totalrehabilitering av rommet iht. dagens forskrifter.



Sluk under vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

- Vegghengt utslagskum med blandebatteri montert på vegg.
- Opplegg vaskemaskin og tørketrommel.

- Utstyr synes å fungere som tiltenkt og gis TG1.





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

- Kun påvist luftespalte mellom terskel og dørblad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad: TG2. Rommet er ikke tilstrekkelig ventilert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftutskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av fuktrelaterte skader.

For å lukke avviket:
- Det må etableres bedre ventilasjon til rommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Hulltaking er ikke foretatt da konstruksjoner ikke har vært utsatt for fukt/ fritt vann fra vaskerommet, og tilliggende veggflater var i hovedsak i mur eller utvendig flislagt, noe som ikke tillot hullboring.

Tilstandsgrad: TG1. Ingen avvik påvist ved visuell kontroll og overflatemåling. Dog er dette kun vurdering av tilgjengelige flater for fuktsøk og evt. skjulte fuktrelaterte avvik grunnet andre påkjenninger i skjulte konstruksjoner er ikke del av vurderingen.

2. ETASJE > BAD

Generell

- Det foreligger ikke dokumentasjon på skjulte konstruksjoner generelt, men det er fremvist garanti for varmekabel lagt i 2013.
- Eier opplyser at badet sist ble renovert i 2015 og overflatene ble igjen oppusset i 2024.

Tilstandsrapport



Bad 2. etg.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

- Det er malte flater på vegg med microsement i 2024. Påført eldre underliggende fliser, eier opplyser at fliser er fra 2015.
Malt himling i 2024.
Takhøyde bad 229 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

- Gulvet er malt med microsement i 2024.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på underliggende gulv, men eier opplyser at flisene er fra 2015.
- Underliggende flislagt eldre gulvkonstruksjon med varmekabler fra 2013.
- Det er begrenset med fall til sluk. Dusjgrube nedsenket med ca. 8 mm. Fall fra hjørne i dusjgrube til sluk 10 mm.
- 20 mm. fra topp sluk til underkant terskel.
- Ved dusjtesting gikk vann til sluk.
- Eier opplyser at det ble montert nytt bryterpanel med ny trafo til varmekabler i 2022.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Fallforhold er ikke iht. dagens forskrifter, da det er begrenset med fall utenfor dusjgrube.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp flis under dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsgrad: TG 2 (grunnet avvik fra dagens krav til fall og høydeforskjell).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Ingen umiddelbare konsekvenser, men avviket medfører økt risiko for at vann kan trenge ut i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje og dusjvann kan flyte utover gulvet utenfor dusjgrube.
- Det anbefales å montere lekkasjesikring/lekkasjestopper for å redusere risikoen for vannlekkasje ut av rommet.
- Utbedring av avviket vurderes ikke som økonomisk fornuftig før eventuell totalrehabilitering.



Baderomsgulv med dusjgrube.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

- Plastsluk med synlig klemring for membran.
- Utførelsen indikerer antatt smøremembran, men eksakt utførelse er ukjent og dokumentasjon foreligger ikke.

Forventet levetid:
- Smøremembran ca. 15–25 år
- Banemembran ca. 20–30 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er fare for at vann kan bli stående i konstruksjonene mht. nytt tettesjikt på eldre fliser og evt. underliggende tettesjikt. Dette er en risikokonstruksjon.
- Det foreligger ikke dokumentasjon, tettesjikt er skjult, og takstingeniør kan ikke innestå for tettheten.

Manglende dokumentasjon og eldre underliggende originalt tettesjikt utløser TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

- Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, da det ikke er påvist synlige avvik som indikerer fuktskader.
- Fuktmåling på overflater ga ingen utslag som indikerer forhøyede fuktverdier.
- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt og sannsynligvis sluk skiftes ut, men det er vanskelig å angi tidspunkt for når dette blir nødvendig.

Anbefales:
- Installering av tett dusjkabinett anbefales frem til rehabilitering av bad med nytt sluk og tettesjikt iht. dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig.

Langsiktig risiko:
- Dersom membranene er feil utført, eller har passert sin tilmålte levetid og har mistet sin tetthetsfunksjon kan det medføre lekkasjer og kostbare reparasjoner.

Begrensning:
- Takstingeniøren har ikke foretatt destruktive undersøkelser og kan derfor ikke vurdere- eller innestå for badets tetthet eller membranens utførelse.



Sluk i dusj

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

- Bad med vegghengt innredning med finért skuffefront, helstøpt servant benkeplate i porselen med ett- greps blandearmatur. Belysning under- og i skuff. Vegghengt speilskap med finérte overflater og speilfront med belysning. Dusjhjørne med veggmontert dusj blandebatteri og dusjdører i herdet glass. Gulvmontert wc. Servantinnredning og speilskap fra 2024.

- Innredninger og utstyr fremstår med tiltenkt funksjon og normal bruksslitasje.



Servantinnredning med overskap



Dusjhjørne

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Type ventilasjon:
- Det er elektrisk styrt vifte i yttervegg.
- Tilluft via spalte i vindu.

Vurdering:
- Avtrekksventilen er funksjonstestet med en enkel papirtest for å kontrollere undertrykk.
- Det er ikke utført måling av luftmengder eller vurdering av ventilasjonsanleggets totale kapasitet eller funksjon.

- Det er ikke registrert avvik hensyntatt byggeåret, da ventilasjonsprinsippet ikke tilfredsstiller dagens forskrifter.

Tilstandsgrad: TG1
- Begrunnelse: Basert på enkel funksjonstest og visuell observasjon vurderes ventilasjonen å fungere etter tiltenkt formål.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

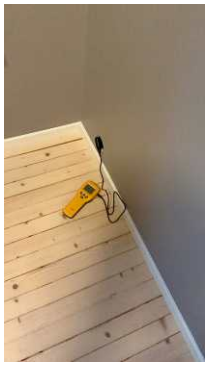


- Elektrisk avtrekksvifte montert i yttervegg.
- Tilluft via spalteventil i vindu.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
- Hulltaking er foretatt bak dusjsone i tilliggende soverom og det var ingen unaturlige fuktutslag ved bruk av piggelektrode.



Hulltaking

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

- Epokkjøkken med glattlakkerte fronter. Integrert stekeovn, kombi stekeovn/ microovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser i hvert sitt høyskap. Dekton, keramisk benkeplate med topplimt induksjon koketopp og underlimt kum med ett- greps blandearmatur med uttrekkbar spylefunksjon. Belysning i hoveddel av skuffer og skap, samt belysning i vifte under overskap.
- Lysskinne med pendelbelysning i himling over benk.
- Det er etablert komfyrvakt og lekkasjestopper i forb. med vannrør under kum iht. forskrift.

Tilstandsgrad: TG0. Kjøkkenet er yngre enn 5 år og ingen nevneverdige avvik påvist.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Kjøkkenområde.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

- Skjult mekanisk avtrekk i overskap over koketopp med avkast ut til det det fri.
- Undersøkelsen er begrenset til å vurdere prinsipp for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test med papir for å se om det er luftbevegelse.
- Ventilatorer blir ikke teknisk undersøkt, men er yngre enn 5 år og gis TG0 iht. NS3600.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Skjult avtrekksvifte i overskap over koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

- Det er nyere plastrør (rør i rør), samt eldre kobberledninger som i all hovedsak er skjult i konstruksjonene.
- Det foreligger ikke komplett dokumentasjon av rørnettet.

Levetidsbetrakning:
- Teknisk levetid kobberrør: Normalt ca. 50 år, men kan variere.
- Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt"
Rør-i-rør-systemer med PEX
- Disse kombinerer indre PEX-rør med et ytre varerør og gir dobbel beskyttelse mot lekkasjer. Med riktig installasjon har slike systemer en forventet levetid på over 50 år.

Observasjoner:
- Synlige kobberrør fremstår uten lekkasjer eller korrosjon, med unntak av noe irr i samlestokkskap på vaskerom.
- Skjulte rør ikke inspisert, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avvik:
- Eldre kobberrør i boligen.
- Det er ikke brukt tettemuffer på ytterrør i rør under kjøkkenkum.
- Det er noe irr og rust på kobberrør i samlestokk i vaskerom.

- Vurderingen er gjort iht. NS 3600.
- Tilstandsgrad TG 2 er satt på grunn av alder og manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Ingen umiddelbar konsekvens, da anlegget fungerer som tiltenkt i dag.
- Pga. manglende dokumentasjon, dels skjult røropplegg anbefales det en kontroll av røropplegget utført av en sertifisert rørlegger. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.



Rør- i rørskap i vegg på bad i 2. etg.



Rør- i rørskap i vaskerom.



Rør- i rør under kum på kjøkken.



Luke til rør for utekran i yttervegg.

TG 1 **Avløpsrør**

Tilstandsrapport

- Synlige innvendige avløpsrør fra kjøkken og våtrom er utført i plast (PVC/PP/PE). - Rørene er kontrollert ved visuell inspeksjon i benkeskap på kjøkken, servantskap på våtrom.
Det er ikke utført inspeksjon av skjulte rørføringer eller felles avløpsanlegg i bygget, da dette er skjult og/ eller ligger utenfor boligens ansvarsområde.

- Forventet teknisk levetid for plastbaserte avløpsrør er ca. 25–50 år ved korrekt prosjektering, montering og normal bruk. Støpejern har normalt lang levetid.

- Det meste av røropplegget er skjult og lar seg ikke besiktige utover tilgjengelige punkter. Selv om anlegget vurderes som velfungerende, må det påregnes at enkelte komponenter kan kreve vedlikehold eller utskifting over tid.

Tilstandsgrad TG1:
- Basert på visuell kontroll og funksjonsprøving av tilgjengelige deler, vurderes anlegget å være i fungerende stand uten registrerte avvik. .
- Ingen nevneverdige avvik påvist og gis tilstandsgrad 1.



Nytt avløp under kjøkkenkum



Avløp i gulv i vaskerom.



Soilrør i plast med stakeluke



Avløp servant i bad 2. etg

TG 1 Ventilasjon

- Det er etablert naturlig ventilasjon via lufteventiler i yttervegg, samt luftespalter i et utvalg av vinduene.
- Videre er det etablert avtrekksvifter på bad og i forbindelse med kjøkkenventilator.
- Løsningen er i henhold til kravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet.
- Naturlig ventilasjon innebærer at luftsirkulasjonen ikke er mekanisk styrt, men baserer seg på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan gi noe redusert luftutskifting sammenlignet med dagens krav til balansert ventilasjon, men det foreligger ingen indikasjoner på funksjonssvikt eller inneklimaproblemer.

Merknad:
- Løsningen tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav til ventilasjon, men vurderes som forbedring fra byggeåret og gir ingen vesentlige avvik.
- Vaskerommet har ikke luftefunksjon, dette anbefales etablert.



Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i vaskerom.
- Det er sluk i gulv.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Berederen har normal aldring. Forventet teknisk levetid for varmtvannsberedere er ca. 15–20 år ved normal bruk (kilde: SINTEF Byggforsk). Berederen er derfor nær slutten av forventet levetid, og risiko for lekkasje eller driftsstans øker med alder.

Tilstandsgrad: TG2. Grunnet alder og økt risiko for svikt, selv om funksjonen er intakt.

- Der ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Bereder i vaskerommet.

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.

- Opplegg til ladestasjon 2 fas på stolpe ute fra 2023.
- 32A jfa. Overspenningsvern.
- El. skap med aut. sikringer i u. etg.

- Eier har opplyst at sikring løses ut enkelte ganger ved start at vaskemaskin. Dette er sjekket ut av elektriker som ikke har funnet noe feil med el-anlegget.

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.
   - **Ukjent.**
   - **Alle arbeider i eiers tid har blitt utført av aut. elektriker.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja - Arbeider i eiers eietid er utført av Skansen Elektro.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   - **Det foreligger Samsvarserklæringer for alle arbeider utført i regi av dagens eier.**
   - **Det foreligger Samsvarserklæringer på tidligere hoveddel av el. arbeider i regi fra tidligere eier fra og med 2011, men ikke helt fra 1.1.1999,**
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

Tilstandsrapport

- Takstingeniør er ikke el. sertifisert og har kun foretatt en visuell kontroll av det synlige anlegget og fremviste dokumenter.
- Dette er en særdeles forenklet kontroll av det elektriske anlegget i boligen og bygningssakskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en utvidet kontroll.

- Nyere arbeider med samsvarserklæring fra 2011 gir indikasjon på tilfredsstillende standard.

- Samsvarserklæring ble et krav i henhold til Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og NEK 400 fra 1999.
- I et hus fra 1952 er det helt normalt at det ikke finnes samsvarserklæringer for eldre deler av anlegget fra før 1999.

- Takstingeniør anbefaler alltid en utvidet el-kontroll av anlegget fra en autorisert elektriker så lenge det ikke foreligger dokumentasjon på at det har vært utført el. kontroll i løpet av de siste 5 årene.

Tilstandsgrad: TG 2 grunnet manglende fullstendig dokumentasjon (samsvarserklæringer) for arbeider etter 1999 og fravær av el-kontroll siste 5 år, selv om nyere arbeider fra 2011 og fremover er dokumentert.



El. skap med aut. sikringer.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 brannslukningsapparat og brann- og røykvarslere i boligen, dersom det er eldre brannslukkingsapparat enn 10 år må det byttes eller settes på service.
- Røykvarslere og utstyr er ikke funksjonstestet av takstingeniør.
- Det oppfordres på det sterkeste på generelt grunnlag å gå igjennom branntekniske forhold i boligen i forbindelse med overtagelse av brukt bolig.
- Forskrift om brannforebygging sier at eier har ansvar for å oppgradere alle eldre bygg til minst Byggeforskrift 1985 (Byggeforskrift 1985 ble vedtatt 15. november 1984) eller senere byggeregler.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

- Det er ukjent byggegrunn, da den er skjult.
- Det ble ikke registrert større setninger i byggets bærende konstruksjoner, noe som kan indikere fast grunn. Dog lar ikke dette seg verifisere uten undersøkelser som ligger utenfor en takstingeniørs mandat iht. NS3600.
Forøvrig vises det til pkt. "Terrengforhold".

Tilstandsgrad: Det settes ikke TG for byggegrunn iht. NS3600.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

- Eier opplyser at utvendig drenering og fuktsikring er borettslagets ansvar og takstingeniør legger da dette til grunn. Drenering er derfor ikke vurdert eller gitt tilstandsgrad, da hoveddelen er skjult og det ikke foreligger opplysninger om alder eller utførelse. Dette er normalt for denne type bebyggelse og organisering.

- Det er ikke påvist nevneverdige fuktutslag på tilgjengelig del av innside vegg i rom under terreng som kunne indikere sviktende drenering.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

- Grunnmuren er utført i betong/mur, antatt fundamentert med betong hvor fundamenter er skjult.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på konstruksjonene, noe som er normalt hensyntatt byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det ble observert en horisontal sprekk i grunnmur på innsiden i allrom i vegg mot nord mot nabo. Årsaken er ikke mulig å fastslå, da hoveddel av vegg er skjult og tidspunkt for hendelsen er ukjent. Det er kun observert en enkeltstående sprekk, og det er ikke registrert andre synlige sprekker, setninger eller planavvik som indikerer aktiv bevegelse i dag.

Tilstandsgrad: TG 2 grunnet manglende dokumentasjon på konstruksjon og grunn, samt alder.

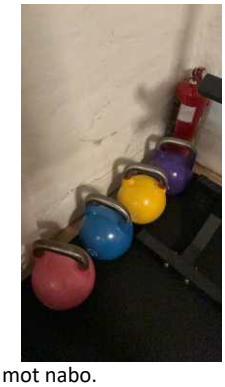
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare konsekvenser er registrert.
- Grunnmuren er fra 1953, og alder medfører økt risiko for svekkelser og skjulte skader over tid. Sprekken vurderes som et mindre avvik, men det anbefales at fagkyndig foretar en nærmere vurdering for å avklare årsak og eventuelt behov for tiltak.



Eksponert grunnmur i trapp u. etg



Horisontalsprekk i vegg mot nabo.



Utvendig grunnmur.



Grunnmur under tilbygget entré.

TG 2 Forstøtningsmurer

- Forstøtningsmur mot vest med overliggende stålstakitt.
- Muren er oppimot 3 , 5 m. høy.

- Approbasjon/ godkjennelse til støttemur, med forutsetning om at konstruksjonen er under tiltakshavers ansvar datert 14. august 1978. Ferdigattest datert 26. august 1981.
- Det foreligger beregninger og skisse av konstruksjonsoppbygging i byggesaken.

Årstall: 1979 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Rekkverk tilfredsstiller ikke dagens krav.
- Muren er ikke videre vurdert da det kreves spesialkompetanse og særskilte verktøy for en slik vurdering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Ingen umiddelbar konsekvens da forskriften ikke har tilbakevirkende kraft, men det anbefales sikring av mur med forskriftsmessig rekkverk iht. dagens forskrift grunnet personsikkerhet.
- Det anbefales på generelt grunnlag at muren vurderes av fagmann på området hensyntatt betongmurens alder da alder med værslitasje og normal materialtretthet kan påvirke stabilitet over tid.

Tilstandsrapport



Rekkverk på forstøtningsmur mot vest.



Forstøtningsmur med høyder opptil ca. 3, 5 m.

Terrengforhold - 2

- Terrenget er skrånende til terrassert og det burde vært noe mere fall fra bygningens terreng på inngangssiden for å avlaste overvann mot grunnmur.
- Videre er terrenget naturlig opparbeidet med felles hellelagt gangadkomst og videre beplantet med gressplen, busker og prydbeplantning.

Området er ikke registrert i område med fare for kvikkleireskred eller flom.

Tilstandsgrad er ikke gitt da terrenget er sammenfallende med tilknyttete rekkehus og vurderes å tilhøre borettslagets ansvar ved større avvik, dog er ansvarsforholdet noe uklart og videre avklaring må gjøres med styret i borettslaget ved evt. behov for endring i terrengforhold. Det er ikke vurdert at det er behov for tiltak i dag, men fallforhold vekk fra boligen tilfredsstiller på østsiden ikke dagens forskrift.

Utvendige vann- og avløpsledninger

- Det foreligger ingen dokumentasjon på ledningsnettet, og anlegget er skjult.
- Alder på bunnledninger antas å være fra byggeåret.
- Undertegnede har ikke vurdert røranlegget, da dette krever spesialutstyr og kompetanse.
- Borettslaget har ansvar for strekket mellom kommunal ledning og hovedstoppekran i det enkelte hus.

Tilstandsgrad er ikke vurdert da rørnettet er skjult uten dokumentasjon og ansvaret for utvendige ledninger påhviler borettslaget.

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

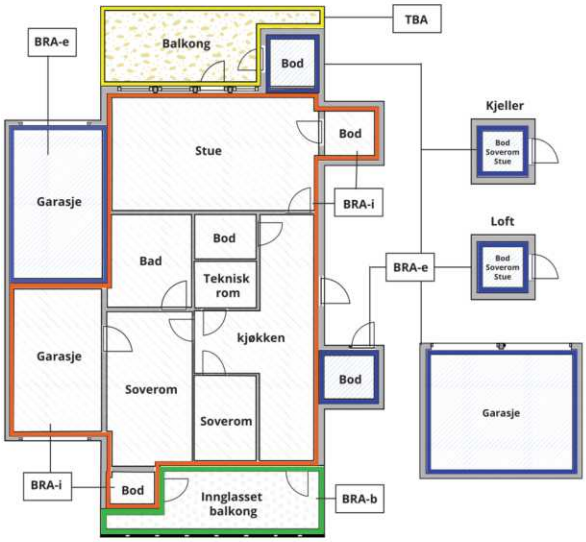
Hva er måleverdig areal?

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 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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	51			51	13
1. Etasje	59			59	14
2. Etasje	35			35	
SUM	**145**				**27**
SUM BRA	**145**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Trapperom, bad, vaskerom, soverom, allrom		
1. Etasje	Entré, trappegang, kjøkken, stue		
2. Etasje	Trapperom, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: - Det foreligger ikke originaltegninger, slik at det er først tegninger fra 2005 som er lagt til grunn for tidligere planløsning. Det er et krav fra borettslaget at alle utvendige endringer skal godkjennes av borettslaget, samt at evt. søknadspliktige tiltak skal byggemeldes til kommunen iht. krav. Takstingeniør legger til grunn at prosedyren er fulgt, men at det kan være avvik i byggesaken grunnet mangler i kommunenes arkiv. Dette er ikke uvanlig i eldre byggesaker. Det foreligger nyere tegninger i kommunen som stemmer med dagens planløsning i begge etasjer.
- Det foreligger stemplet Ferdigattest for "Tilbygg/ vindfang" datert nov. 1964.
- Det foreligger godkjent tilbygg/ påbygg av stue mot vest datert 1975. Ferdigattestert 3.5.75.
- Approbasjon/ godkjennelse til støttemur, med forutsetning om at konstruksjonen er under tiltakshavers ansvar datert 14. august 1978. Ferdigattest datert 26. august 1981.
- Det foreligger "Melding om tiltak" Ny terrasse/ veranda med utgang fra stue i 1. etg tilsvarende situasjon av i dag veranda/ altan. "Godkjent melding" datert 8. sept. 2005. Sluttnotat byggesaker- henleggelse datert 11.02. 2011 som tilsvarer "godkjent melding uten ferdigmelding"
- Det foreligger Ferdigattest for bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel bestående av oppholdsrom i form av kjellerstue, soverom, vaskerom og bad datert 25.05.2020. Ferdigattesten legger til grunn at tiltakshaver har kontrollert at kravene for rømningsvei og tilstrekkelig lysinnslipp oppfylles iht. TEK 17. Takstingeniør har ikke ikke ført etterkontroll mht. forutsetningene som ligger til grunn for utstedt Ferdigattest, da det vurderes å være et ansvar som anses å være ivaretatt i forbindelse med ansvarsrollene i byggesak og dernest Ferdigattest.
- Det foreligger Ferdigattest for åpning i bærevegg i 1. etg. datert 16.08.2022.
- Semi- åpen bod etablert på markterrasse. Det er ikke opplyst om det kreves- eller er gitt tillatelse fra borettslaget/ PBE for oppføring av boden.

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

Kommentar: - Eier har utført generell oppussing av boligen med en del oppgraderinger, som malte overflater, overflatebehandlet bad i 2. etg. samt satt inn ny innredning mm.
- Nytt kjøkken med innredninger og utstyr fra 2022.
- Oppgradert el. og dels belysningsarmaturer med bla. nye lysskinner og pendler i 1. etg.
- Skiftet ut vinduer med unntak av baderomsvindu.
- Eier har lektet ut vegger i stue 1. etg. mot naboer og platekledt med Ultrabord for bedret lydisolasjon mot naboer. De samme platene er brukt rundt hovedsoverom.
- Peis fra 2021.
- Nye parkettlaminatgulv fra Pergo fra 2024.
- Reetablert markterrasse i 2025.
- Nye terrassebord på altan i 2020.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: - Rømningsveier er ivaretatt.
- Det legges til grunn at ansvarlig søker fikk godkjent bruksendring av kjeller for varig opphold er tilstrekkelig bekreftelse for at dagslysforhold er tilstrekkelig ivaretatt. På søknadstidspunktet var dette noe mere skjønnsmessig vurdert hvis avvik i dag, og ettergås ikke av takstingeniør.
- Boligene ble godkjent i 1953. Det fantes ingen eksplisitte krav til takhøyde i boliger i byggeforskriftene fra 1953. Krav om romhøyde kom først mye senere, med funksjons- og ytelseskrav i TEK10 og fremover.
- Det er avvik iht. dagens krav til takhøyder, men det er åpnet opp for lavere takhøyder ved bruksendring av eksisterende rom i eldre bygg.
- Dagens krav til romhøyde for rom for varig opphold er normalt 2,40 m iht. TEK17 (preakseptert ytelse). Ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel åpner TEK17 for lempelighet, hvor minimum romhøyde kan være 2,20 m, og for bygg omsøkt før 1. juli 2011 kan kravet reduseres til 2,00 m.

Takhøyder, målt med laser i dag er tilfeldig utvalgt:
- Allrom u. etg. ca. 226 cm.
- Stue/ kjøkken 1. etg. ca. 235 cm.
- Gang 2. etg. ca. 237 cm.
- Det kan være en rekke naturlige årsaker som gjør at gulvplan og takhøyder kan variere i rommet og imellom rommene og etasjene.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	145	0

Kommentar

Rekkehus

- Areal i boligen er oppmålt/kontrollmålt på stedet hvor det er benyttet digital 3D-scanner.
- Areal oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter i rapporten. Grunnet avrundingsregler vil avvik forekomme.
- Arealer i uteboder er oppmålt med håndholdt lasermåler og arealavvik kan forekomme.

TBA arealer
Etasje 1:
- Altan ca. 14 m² TBA.
Etasje U:
- Markterrasse med semibod ca. 13 m² TBA.

- Alle rom i boligen er definert som P- rom.
Primær- og sekundærrom:
- Det er ingen sammenheng med at rom definert som P- rom er godkjent for varig opphold og S-rom ikke er godkjent for varig opphold. P- og S- rom defineres ut ifra hvordan rommene var innredet og tatt i bruk på befaringstidspunktet, dette iht. NS 3940 (som omhandler arealmåling av bygninger).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.12.2025	Jo K. Eckhoff	Takstingeniør
	Mathilde Flo Arneberg	Kunde
	Henrik Flo Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	10	702		0	20384.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lysakerskrenten 18

Hjemmelshaver
Øraker Borettslag

Kommentar
Arealet for hele Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ØRAKER BORETTSLAG	948301555			Flo Henrik, Arneberg Mathilde Flo

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
9

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Bygningen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Bygningen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger

Tinglyste/andre forhold

- Ikke opplyst eller vurdert av takstingeniør. Evt. tinglyste- eller andre forhold skal komme frem i salgsdokumentene.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier muntlig på befaringen, samt i mailkorrespondanse.	Gjennomgått		Nei
Byggesak i kommunens byggesaksregister.		Gjennomgang av byggesaksarkiv tilhørende eiendommen. Gjennomgang av byggesaksarkiv tilhørende eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Boligselskapet		Boligselskapets årsregnskap, gjeld/ formue, generalforsamlingsprotokoll, vedlikeholdshistorikk og evt. fremtidig vedlikeholdsplan er ikke gjennomgått	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.12.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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/MX9402

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

Protokoll til årsmøte 2025 for Øraker Borettslag

Organisasjonsnummer: 948301555
Møtet ble avholdt 24. april kl. 18:00, Ullern Banen Klubbhus / Rødt hus.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Kai Hansen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Alexander Krossen / Obos foreslått. Som protokollvitner ble Sturla foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital/låneopptak.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres mot egenkapital/låneopptak]

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til 180 000

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag kr 200 000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Bjørn Evert Kristiansen

Følgende stilte til valg:
Bjørn Evert Kristiansen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Henrik Flo Larsen
Dag Sæle-Nilsen

Følgende stilte til valg:
Henrik Flo Larsen
Dag Sæle-Nilsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Magnus Johannessen
Tonje Listerud Pettersen

Følgende stilte til valg:
Magnus Johannessen
Tonje Listerud Pettersen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Anya Cathrine Bakler
Tonje Ruud Camacho
Kai Hansen

Følgende stilte til valg:
Anya Cathrine Bakler
Tonje Ruud Camacho
Kai Hansen

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Bjørn Evert Kristiansen

Følgende stilte til valg:
Bjørn Evert Kristiansen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristin Rabstad

Følgende stilte til valg:
Kristin Rabstad

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 117

Øraker Borettslag

Velkommen til årsmøte i Øraker Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

24. april 2025 kl. 18:00, Ullern Banen Klubbhus / Rødt hus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Etter generalforsamlingen blir det informasjonsmøte for borettslaget
Saksliste:
1 Orientering om rehabiliteringen av Steinar Kvistad, Bygghuset AS
2 Orientering om ny fordeling av fellesutgifter
3 Orientering om Lekeplass og planlagt dugnad

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Øraker Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kai Hansen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Alexander Krossen / Obos foreslått. Som protokollvitner ble _____ og _____ foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital/låneopptak.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres mot egenkapital/låneopptak]

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 180 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

Roller og kandidater

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

- Bjørn Evert Kristiansen

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

- Dag Sæle-Nilsen
- Henrik Flo Larsen

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

- Magnus Johannessen
- Tonje Listerud Pettersen

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

- Anya Cathrine Bakler
- Kai Hansen
- Tonje Ruud Camacho

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

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

- Bjørn Evert Kristiansen

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

- Kristin Rabstad

Styrets årsrapport

Øraker Borettslag
Styrets arbeid 2024/2025

Generalforsamlingen 2024 ble avholdt pa˚Klubbhuset, Ullernbanen, 23. april. Hovedsak var vedlikeholdsprosjektet for borettslaget. Konstituerende møte for styret ble holdt den 6. mai. Styret har hatt fysisk møte omtrent en gang i måneden med stort sett fullt frammøte av faste medlemmer. Hovedsak har vært vedlikeholdsprosjektet. I perioden med full vedlikeholdsaktivitet har også styremedlemmer vært med på ukentlig møte/befaring med Front og Bygghuset. Styret har brukt Vibbo aktivt som informasjonskanal til beboerne. Styret oppfordrer alle til a˚følge med pa˚informasjon på Vibbo og kontakte styret på Vibbo nar det er behov.

- **Vedlikeholdsprosjekt**
  Styret har brukt mye tid på å følge opp vedlikeholdsprosjektet med Bygghuset som konsulent og Front som entreprenør. Rehabiliteringen startet i mai 2024. Første byggmøte med Front og Bygghuset ble holdt 14 mai og ble holdt normalt en gang i uka fram til 15. oktober. Rekkene ble malt, takene reparert der det trengtes, nesten flate utbygde tak fikk forsterket papp i overgangen fra det bratte taket, nødvendig blikkenslagerarbeid ble utført og grunnmuren malt der det var malt hvitt fra før og framkommelig. Malerarbeidet var av varierende kvalitet og styret måtte følge opp mye og få rettet opp feil mange steder. Noen steder ble det ikke tid til å få rettet opp maling før vinteren så dette vil bli gjort på våren 2025. Arbeidet ble utført innen rammen av budsjettet. Lån ble tatt opp fra OBOS banken med en nedbetalingstid på 10 år siden vi regner med at ny hoved-rehabilitering ikke trengs før om 10 år.
- **Vedlikeholds-saker**
  Det har vært noen saker om vanninntrenging i forbindelse med vedlikeholdsprosjektet, de fleste av disse av mindre alvorlig karakter. Der det oppstod skade har disse blitt dekket av borettslagets forsikring. Det har også vært andre saker om lekkasje fra tak, først og fremst knyttet til tak på tilbygg. Utgangspunktet for de fleste av disse sakene er at skade som skyldes feil ved konstruksjonen av tilbygget dekkes og utbedres av beboer. En større utgift var kollaps av utgående avløpsrør fra en av rekkene våre i Lyseskrenten som medførte at vi måtte grave opp veien.
- **Utbyggingssaker**
  Det har ikke vært større utbyggingssaker.
- **Garasjeanlegget i Lysehagan**
  Fordeling av regning for brukt strøm følger na˚den etablerte løsningen og fungerer greit. Det star fem pa˚ venteliste for plass.
- **Økonomi og regnskap**
  Det ble tatt opp et lån på 6,5 millioner kroner for å dekke vedlikeholdsprosjektet. Husleien ble økt med 15% på begynnelsen av året og senere med 1500 kr for å dekke nedbetaling av det nye lånet.
- **Areal**
  Det har blitt bygget på i borettslaget over mange år og pa˚mange ulike måter. For å sørge for en rettferdig fordeling av utgiftene har styret jobbet mye med å få oversikt over størrelsen av hver enkelt enhet. Styret har også sett på hvilke utgifter som er uavhengige av boligareal og hvilke utgifter som øker med boligstørrelsen. Resultatet av dette blir presentert på møtet etter at generalforsamlingen er ferdig.
- **HMS og brannvern**
  Styret har i perioden fulgt opp sitt ansvar for HMS og brannvern. Tilsyn og feiing av piper der det har vært behov har blitt gjennomført.
- **Nye beboere**
  Det har vært omsatt en leilighet i borettslaget i perioden, og vi ønsker nye borettshavere hjertelig velkommen i vårt gode nabolag!

- **Dugnader, lekeplassen og bomiljø**
  Det ble avholdt vår- og høstdugnad. Styret bestilte kontainer for hageavfall som normalt. Andre kontainere for el-avfall, farlig avfall etc. ble ikke bestilt da dette koster relativt mye for borettslaget, og vi har en miljøstasjon i nærheten på Smestad der man ikke betaler for å levere avfall.
  Jubileumsfest 70 år ble avholdt lørdag 17. august med over 90 deltakende i alle aldersgrupper. Det ble leid inn ansiktsmaling, arrangert lykkehjul og isbod for de minste.
  Oppgradering av lekeplassen utført av Kompan AS og gjennomført med midler fra Sparebankstiftelsen og Miljømidler fra Obos.
  Det ble tradisjonen tro tent et stort juletre pa˚lekeplassen første søndag i advent og mange møtte opp til den tradisjonsrike julegrantenningen med gang rundt treet, korsang og julegrøt med mandel, samt innvielse av bålplassen

ØRAKER BORETTSLAG
ORG.NR. 948 301 555, KUNDENR. 117

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 407 643**	**1 115 811**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-5 138 269	728 468
Tilbakeføring av avskrivning	14	104 999	110 063
Tillegg for nye langsiktige lån	16	6 500 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-774 187	-544 743
Innsk. øremerk. bankkto		-3 152	-1 956
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**689 391**	**291 832**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 097 034**	**1 407 643**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 913 982	1 626 981
Kortsiktig gjeld	-816 948	-219 338
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 097 034**	**1 407 643**

ØRAKER BORETTSLAG
ORG.NR. 948 301 555, KUNDENR. 117

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 130 868	3 390 468	3 775 000	4 927 000
Ladeinntekter EL-bil		0	15 751	0	0
Andre inntekter	3	34 788	20 666	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 165 656**	**3 426 885**	**3 775 000**	**4 927 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	-21 150	-21 150	-21 000
Styrehonorar	5	-140 000	-150 000	-150 000	-180 000
Avskrivninger	14	-104 999	-110 063	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 625	-8 625	-8 250	-9 000
Forretningsførerhonorar		-110 820	-105 245	-111 559	-117 000
Konsulenthonorar	7	-4 001	-24 156	-30 000	-30 000
Kontingenter		-12 000	-12 000	0	0
Drift og vedlikehold	8	-6 540 029	-407 121	-650 000	-750 000
Forsikringer		-405 420	-340 887	-374 975	-450 000
Kommunale avgifter	9	-977 290	-838 217	-951 595	-1 075 000
TV-anlegg/bredbånd		-351 480	-339 479	-357 760	-372 000
Andre driftskostnader	10	-176 482	-150 388	-170 000	-170 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 853 886**	**-2 507 331**	**-2 825 289**	**-3 174 000**
DRIFTSRESULTAT		**-4 688 230**	**919 554**	**949 711**	**1 753 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	41 324	20 851	0	0
Finanskostnader	12	-491 363	-211 937	-248 000	-1 091 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-450 039**	**-191 086**	**-248 000**	**-1 091 000**
ÅRSRESULTAT		**-5 138 269**	**728 468**	**701 711**	**662 000**
Overføringer:					
Udekket tap		-5 138 269	0		
Reduksjon udekket tap		0	728 468		

ØRAKER BORETTSLAG
ORG.NR. 948 301 555, KUNDENR. 117

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	4 021 336	4 021 336
Tomt		1 420 238	1 420 238
Andre varige driftsmidler	14	12 118	117 117
Miljøbankkonto, øremerket		27 451	92 333
SUM ANLEGGSMIDLER		**5 481 143**	**5 651 023**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		6 500	0
Driftskonto OBOS-banken		2 307 413	1 050 286
Sparekonto OBOS-banken		600 069	576 695
SUM OMLØPSMIDLER		**2 913 982**	**1 626 981**
SUM EIENDELER		**8 395 125**	**7 278 004**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 60 * 100		6 000	6 000
Udekket tap	15	-5 144 195	-5 927
SUM EGENKAPITAL		**-5 138 195**	**73**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	12 196 351	6 470 538
Borettsinnskudd		498 000	498 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	22 021	90 055
SUM LANGSIKTIG GJELD		**12 716 372**	**7 058 593**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		605 729	19 773
Påløpte renter		73 939	61 805
Påløpte avdrag		137 280	137 760
SUM KORTSIKTIG GJELD		**816 948**	**219 338**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 395 125**	**7 278 004**
Pantstillelse	18	22 168 000	14 466 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.03.2025
Styret i Øraker Borettslag

Kai Hansen/s/ Anya Cathrine Bakler/s/ Dag Sæle-Nilsen

Kristin Rabstad/s/ Håkon Isdal Selmer/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 504 480
Eiendomsskatt	457 620
Garasjeleie	174 048
Leietillegg for påbygg	172 260
Kabel-TV	143 280
TV	136 800
Andre overfør./anvendelser	-457 620
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 130 868**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	34 788
SUM ANDRE INNTEKTER	**34 788**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	**-19 740**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 140 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertningfor kr 4 440, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 625.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 001
SUM KONSULENTHONORAR	**-4 001**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Front Entreprenør	-5 963 141
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-5 963 141**
Drift/vedlikehold bygninger	-298 746
Drift/vedlikehold VVS	-64 561
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-452 823
Mottatt driftstilskudd	280 820
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-32 578
Kostnader dugnader	-9 001
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-6 540 029**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-7 505
Vann- og avløpsavgift	-626 720
Feieavgift	-15 232
Renovasjonsavgift	-327 833
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-977 290**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-500
Container	-13 680
Diverse leiekostnader/leasing	-133 080
Andre fremmede tjenester	-1 387
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 440
Andre kontorkostnader	-3 629
Bank- og kortgebyr	-2 486
Velferdskostnader	-14 280
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-176 482**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	14 798
Renter av sparekonto i OBOS-banken	26 526
SUM FINANSINNTEKTER	**41 324**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån Husbanken	-289 767
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-201 474
Renter på leverandørgjeld	-122
SUM FINANSKOSTNADER	**-491 363**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1953	2 534 100
Oppskrevet 1972	1 262 236
Rehab/tilleggsbygg 1977	225 000
SUM BYGNINGER	**4 021 336**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.10/bnr.702
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Lekeapparat		
Tilgang 2016	88 125	
Avskrevet tidligere	-67 196	
Avskrevet i år	-8 813	
		12 117
Ladestasjon for el bil		
Kostpris	303 750	
Avskrevet tidligere	-207 563	
Avskrevet i år	-96 186	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**12 118**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-104 999**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2003	-13 170 000	
Nedbetalt tidligere	6 699 462	
Nedbetalt i år	533 089	
		-5 937 449
OBOS- Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2024	-6 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	241 098	
		-6 258 902
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-12 196 351**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-22 021
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-22 021**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE

Borettsinnskudd	498 000
Pantelån	12 196 351
Påløpte avdrag	137 280
TOTALT	**12 831 631**

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

Bygninger	4 021 336
Tomt	1 420 238
TOTALT	**5 441 574**

Til generalforsamlingen i Øraker Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øraker Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.04.25
Selskapsnummer: 117 **Selskapsnavn:** Øraker Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Vedtekter

for Øraker borettslag org nr 948 301 555
vedtatt på generalforsamling den 14. august 2006,
og med endringer vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 10. januar 2013,
ordinær generalforsamling 25. april 2013, 01. juni 2022. Endret på
generalforsamling 23.04.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Øraker borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan hver andelseier bare eie én andel, og bare fysiske personer kan være andelseiere. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i punkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige bomiljøregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) Bygningsmessige endringer som berører bygningens eksteriør, bærende konstruksjoner eller deler av bygget som borettslaget har ansvaret for, er ikke tillatt uten forutgående søknad til borettslaget. Det samme gjelder større endringer av

utomhusareal og/eller tiltak som er søknadspliktige overfor plan- og bygningsmyndighetene.

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

(3) Det er vedtatt egne byggeregler for Øraker borettslag, se vedlegg 1 til vedtektene. Styret har fullmakt til å avgjøre søknader fra andelseierne om på/ombygginger av boligene, eller søknadspliktige endringer på sitt uteområde, innenfor rammene for utbygging som følger av nevnte byggeregler. Endringer som går ut over rammene for utbygging som følger av byggereglene, krever samtykke fra generalforsamlingen.

(4) Andelseieren bærer alle utgifter knyttet til endringer andelseier gjør på egen boenhet og eget/uteareal, herunder bl.a. utgifter med søknadsprosessen, innhenting av nødvendige offentligrettslige tillatelser og eventuelle dispensasjoner og alle kostnader forbundet med utbyggingen inklusiv drenering av tomten, sikring mot radon i nye arealer/innredede kjellerarealer, maling av utvendige veggflater, vinduer, karmer m.m.

(5) Andelseier er ansvarlig for at arbeidet blir utført på en håndverksmessig forsvarlig måte og i tråd med både offentlige regler, gjeldende bygningsteknisk standard og reglene i borettslaget. Den som til enhver tid er andelseier av endret/utbygd enhet, hefter for alle feil, mangler og ulovligheter som måtte knytte seg til endringer utført på sin enhet, uavhengig av om endringen er gjort av nåværende eller tidligere eier av enheten; borettslaget eller naboer skal ikke påføres kostnader som følge av utbyggingen. Andelseier må selv gjennomføre utbedring av slike mangler og evt. følgeskader av disse for egen regning. Oppdages slike mangler i forbindelse med vedlikeholdsarbeid i regi av borettslaget, kan borettslaget kreve at utbedring gjennomføres av borettslaget for andelseiers regning.

(6) Andelseieren plikter for egen regning å sette fellesareal og/eller berørte boenheters bruksareal eller bygningsmasse tilbake til den stand det hadde før utbyggingen ble påbegynt. Arbeidet skal påbegynnes uten ugrunnet opphold.

(7) Borettslagets økte ansvar og utgifter pga tilbygg til ordinært, løpende ytre vedlikehold av tilbygg (se vedtektene pt. 5-2(2)), økte kommunale avgifter og økt eiendomsskatt, inndekkes i form av tilleggsleie, evt. som egen post i husleien. Betalingsplikten for tilleggsleie for tilbygget oppstår 6 måneder etter at andelseier har fått nødvendig tillatelse fra bygningsmyndighetene til å starte arbeidet (igangsettingstillatelse), med mindre det dokumenteres at arbeidet er ferdig før eller igangsatt etter denne datoen. Andelseier plikter å gi borettslaget melding når arbeidene igangsettes og når ferdigattest omsøkes. Ved forsinket melding til borettslaget om dette belastes andelseier forsinkelsesrente for forfalt tilleggsleie. Borettslaget overtar ikke den ytre vedlikeholdsplikten for tilbygget før kopi av søknad om ferdigattest er oversendt borettslaget.

(8) Dersom utendørs tiltak som andelseier har tilført eiendommen må demonteres/rives i forbindelse med arbeid i borettslagets regi, må andelseier selv bære kostnaden ved de- og evt. remontering av tiltaket. Dette omfatter, men er ikke avgrenset til, markiser, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder,

plattinger, belegningsstein, asfalt eller annet fast belegg på uteareal, støttemurer, beplantning, innglassing, fastmontert belysning og lignende.

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Andelseieren plikter å behandle boligen og eiendommen med tilbørlig aktsomhet og å rette seg etter borettslagets regler.

(2) Den enkelte andelseier sørger på egen kostnad for forsvarlig vedlikehold, nødvendige reparasjoner og utskiftinger innenfor og til dels utenfor leiligheten, samt utomhusareal som enheten disponerer, når skaden ikke skyldes mangler som borettslaget har ansvaret for, jf. pkt. 5-2.

(3) Andelseieren plikter å vedlikeholde slikt som:

a. Alle innvendige flater og inventar, så som gulvbelegg, varmekabler, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, skap osv.
b. All fornyelse av isolasjon i vegger og etasjeskiller
c. Dører og vinduer innvendig og utvendig, se dog eget punkt om ansvar for utvendig maling.
d. Inn- og utvendige trapper
e. Alle vann- og avløpsrør fra leilighetens hovedstoppkran og avløpsrørets påkopling til hovedavløpet i kjeller, dvs. borettslaget har ansvar for strekket mellom kommunal ledning og hovedstoppekranen i det enkelte hus, samt evt. felles bunnledninger som forbinder husene, mens andelseier har ansvar for alt øvrig røropplegg i huset, inkl. også sluk og evt utvendige vannkraner. Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles-/hovedledning.
f. Sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring og ledninger med tilbehør
g. Bad, wc og vaskerom inkl. sluk, membran, varmekabler, inventar, utstyr vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater.
h. Oppussing av leilighetens veranda, platting, terrasse eller balkong, inkl. tilhørende konstruksjoner til disse som f.eks. bærebjelker, fundamentering, membran/fuktsikring mot underliggende boareal, rekkverk osv.
i. Eget uteområde inkl. den vegetasjon og de anlegg og konstruksjoner som befinner seg på dette, så som trær, støttemurer, pergolaer, trapper osv.
j. Utskifting og vedlikehold av ildsteder (peiser, ovner) og sotluker/feieluker som tilhører enhetens pipeløp

(4) Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting og reparasjon av ovennevnte bygningsdeler, inkl. vinduer og ytterdører til boligen, evt. rør og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, bjelkelag til trapper, balkonger etc. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Ansvar for reparasjoner eller utskiftinger kan også følge av vedtektenes pt. 4-3.

(5) Andelseier plikter, som del av sitt løpende vedlikehold av boligen, å

- rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

- holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- ikke ødelegge eller tette igjen de opprinnelige luftelukene da dette kan gi fuktskader. Lukene må alltid stå åpne for å sikre en jevn strøm av tørr luft inn i huset fra lukene i ytterveggene, samtidig som fuktig luft strømmer ut over tak gjennom de innvendige lukene i lufterøret i pipa.
- Stoppekran for utvendig vann stenges om høsten før frost og røret tømmes for vann.
- Dampsperren (plastduken) på loftet må ikke skades. Skader og hull må repareres.
- Evt. husvask må unngås når det er kuldegrader eller fare for dette.
- Påse at trær ikke vokser slik at det er fare for at røttene kan skade kjellermuren eller grener skade taket.

(6) Andelseier er selv ansvarlig for utvendig maling av alt borettslaget ikke plikter å male, slik som dører, terrasser, utendørs rekkverk, gjerder mellom boenhetene, utvendige boder m.m.

(7) Alt arbeid som andelseieren plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, reparasjoner og utskiftinger i boligen, og i det utomhusareal andelen disponerer, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren, jf. også disse vedtekters pt. 4-3. Oppfyller ikke andelseieren sin vedlikeholdsplikt, eller reparerer han ikke skaden som han plikter å utbedre, kan borettslaget sette leiligheten i stand på andelseierens kostnad. Borettslaget har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs for å kunne kontrollere at andelseieren oppfyller sin vedlikeholdsplikt.

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget. Det er spesielt viktig å melde fra om ødelagte takstein, avflassing av maling på yttervegger eller avløpsrenner som ikke leder vann fra huset.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(2) For tilbygg har borettslaget ansvar for ordinært, løpende ytre vedlikehold av tilbygg, men ikke ansvar for skader som skyldes materialfeil og konstruksjonsfeil knyttet til oppføringen av tilbygget eller senere arbeider på dette gjort i nåværende eller tidligere andelseiers regi, se vedtektene § 4-3 (5). Med ordinært vedlikehold menes tiltak som opprettholder tilbygget i opprinnelig stand og avbøter forringelser som skyldes vanlig alder og slitasje, så som maling, utskifting av råtne bord osv.

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

(4) Borettslaget skal vedlikeholde faste opprinnelige tørkestativ og opprinnelige gjerder/porter mot vei (svart metall).

(5) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter reparasjon eller utskiftning av tak, kledning og bærende veggkonstruksjoner med mindre reparasjonen/utskiftingen skyldes forhold andelseier har ansvar for, ref. pkt. 4-3

(6) Borettslaget har også ansvar for fjerning av mose på tak og vedlikehold av takrenner.

(7) Borettslaget er ansvarlig for maling av boenhetenes utvendige veggflater. Ved felles maling av enhetene besørger borettslaget også maling av vinduer og -karmer, men ikke dører, boder, terrasser og gjerder mellom boenhetene, jf. punkt 5-1 (6). Alt øvrig ytre vedlikeholdsarbeid på vinduer, herunder utbedring av råte i karmer, besørges og bekostes av andelseier.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer og 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS' generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

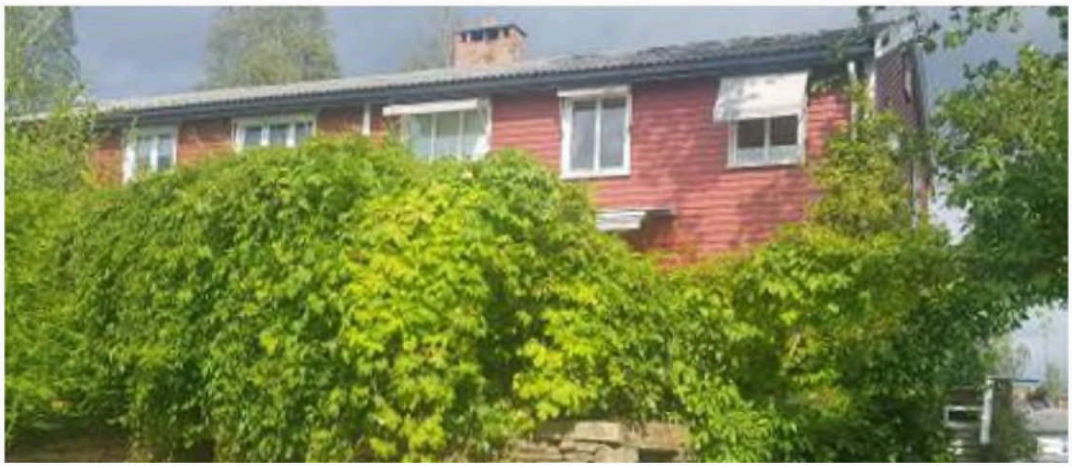
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

VEDLEGG:
1 – Byggeregler for Øraker borettslag



BYGGEREGLER FOR ØRAKER BORETTSLAG

1. Innledning

(1) Bygningsmessige endringer som berører bygningens eksteriør, bærende konstruksjoner eller deler av bygget som borettslaget har ansvaret for, er ikke tillatt uten forutgående søknad til borettslaget. Det samme gjelder større endringer av utomhusareal og/eller tiltak som er søknadspliktige overfor plan- og bygningsmyndighetene. *Byggereglene må sammenholdes med Vedtekter Punkt 4-3 Bygningsmessige arbeider.*

(2) Byggereglene for Øraker Borettslag er laget for å sikre likhet, trygghet og forutsigbarhet ved endringer av borettslagets eiendom og bygningsmasse.

(3) Byggereglene er ikke uttømmende. Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for at endringer som gjennomføres blir gitt nødvendig samtykke, både av borettslagets styre og av plan- og bygningsmyndighetene.

2. Generelle regler

(1) Løsninger som i disse regler omtales som forhåndsaksepterte dør- og vindusløsninger, samt bodløsning er kun meldepliktige til styret. Øvrige tiltak krever styrets uttrykkelige godkjenning. Hvor særlige forhold gjør seg gjeldende kan styret innen to uker etter mottatt melding nekte godkjent også forhåndsaksepterte løsninger.

(2)Søknader som krever godkjenning, skal sendes styret vedlagt målsatte og fagmessig utførte tegninger og situasjonsplan. Tegningene skal være underskrevet eller bekreftet mottatt av alle berørte naboer i borettslaget.

(3) Søknaden kan ikke sendes offentlige myndigheter før en skriftlig godkjennelse fra styret foreligger.

(4) Tidspunkt for byggestart og tidspunkt for ferdigstillelse samt hvem som skal utføre arbeidet skal varsles styret og berørte naboer senest 2 uker før oppstart. Nytt varsel skal sendes om det blir klart at det blir endringer i fremdriftsplanen. Særlig støyende arbeid skal varsles særskilt minimum to virkedager før igangsetting.

(5) Andelseier plikter å sørge for at eiendommen holdes noenlunde ryddig og ordentlig også i byggeperioden og at materialer som skal kastes ikke blir liggende på eiendommen unødvendig lenge. Arbeidet skal gjennomføres med rimelig fremdrift og det skal underveis tas tilbørlig hensyn til berørte naboer.

(6) Borettslaget og berørte naboer skal holdes ansvarsfri og ikke påføres noen form for kostnad i forbindelse med utbygginger eller endringer andelseieren gjør på egen boenhet eller det utomhusarealet andelseieren disponerer. Dersom fellesarealer eller naboers andel

(bygningsmasse og/eller tomt) blir berørt av utbygging, skal naboers andel settes tilbake til opprinnelig stand uten ugrunnet opphold etter avslutning av byggearbeider, *jf. Vedtekter punkt 4-3 (6).*

(7) Utbygging utløser krav om tilleggsleie til borettslaget, se vedtektenes pt. 4-3(7).

3. Utvendige endringer av bygningskropp

3.1 Tilbygg/påbygg

(1) Tillatt grad av utnytting på borettslagets tomteareal er overskredet. I forbindelse med nå utløpt dispensasjon fra grad av utnytting i 2017 ble det gjort en beregning av restpotensial for utbygging gitt et premiss om at alle boenhetene skulle ha samme mulighet til utbygging. Informasjon om dette kan finnes på Plan, bygg og eiendom hos Oslo kommune under Saksinnsyn.

(2) Beboere med hus som er vist med skraverte foreslåtte tilleggsarealer (hhv. terrasse, tilbygg eller boder) tillates å realisere disse etter forutgående godkjenning fra styret, forutsatt at plan- og bygningsetaten gir nødvendig dispensasjon.Beboerne kan, utover dette, ikke øke sitt bebygde areal, dvs. øke husets grunnflate eller etablere andre konstruksjoner på eiendommen som medregnes i BYA, som veranda, biloppstillingsplass, platting med høyde over 0,5 meter over bakken, mindre bygg i hage, bod og lignende.

(3) Det er tillatt å bygge ut 2. etasje eller kjeller innenfor eksisterende fotavtrykk i 1. etasje. Veranda utenpå utbygget 2. etasje er ikke tillatt.

(4) Ved utbygging og/eller senking av kjellergulv må nødvendig drenering iverksettes og bekostes av andelseier.

3.2 Fasadeendringer

(1) Forhåndsgodkjente dør- og vindusløsninger er vist i Estetisk veileder s. 4-6 samt 7 høyre spalte. Avvik fra forhåndsgodkjente løsninger kan godkjennes av styret. Løsninger som er nye i borettslaget skal godkjennes av generalforsamlingen.
(2) Ved styrets vurdering av fasadeendringer skal det legges vekt på løsninger som er akseptert i tilsvarende hus i Øraker borettslag. Det vil også være av betydning om foreslått løsning fremstår i harmoni med løsningene ellers på rekka og hos nærmeste naboer. *Den estetiske veilederen skal også vektlegges i vurderingen.* Den aktuelle fasadens synlighet for andre vil også være viktig.

(3) Eksisterende og/eller allerede godkjente vinduer som ikke er i tråd med vedlagte løsninger skal endres til en forhåndsgodkjent løsning ved neste utskifting med mindre man får samtykke til å videreføre eksisterende.

(4) Takvinduer tillates, men skal ikke utgjøre noe dominerende element i fasaden. Ved valg av plassering og størrelse på takvindu skal det legges vekt på den aktuelle takflatens synlighet for andre.

(5) Økt antall eller størrelse på kjellervinduer som medfører stor endring i fasaden, krever behandling på generalforsamling. Andre endringer på kjellervinduer krever særskilt godkjenning styret. Søknad må dokumentere at bærekonstruksjon ikke svekkes. Ved styrets vurdering skal det legges vekt på den aktuelle fasadens synlighet for andre og hvilke løsninger som allerede er blitt akseptert i tilsvarende hus i borettslaget.

(6)

	Bergensrød	Jotun fargenr 2141	NCS S4050-Y90R

Farvekoder maling (Trebitt	Grendegul	Jotun fargenr 0348	NCS 1747-Y13R
	Beige	Har ikke Jotun fargenr	NCS 2010-Y20R
	Oksydgrønn	Jotun fargenr 0023	NCS 6220-G60Y
	Hvite karmer		001 Hvit

Sensitivity: Internal

3.3. Innvendige endringer av bygningsmassen

(1) Beboere står som hovedregel fritt til å gjøre innvendige endringer av sine boenheter så lenge endringen ikke er til skade eller ulempe for naboer eller andre.

(2) Følgende innvendige endringer krever likevel godkjenning av borettslagets styre:

- Endringer som berører bærende konstruksjoner. Søknad må dokumentere at bærekonstruksjon ikke svekkes.
- Senking av kjellergulv. Søknad må dokumentere at bærekonstruksjon ikke svekkes.
- Fjerning av opprinnelige trapper

(3) Beboere som ønsker å male kjellermurene innvendig må gjøre dette med diffusjonsåpen malingfor at ikke fuktskader skal oppstå.

(4) Beboerne må ikke svekke bærende konstruksjoner, forårsake fuktskader eller andre skader på boligen.

(5) Beboere må ikke ødelegge eller tette igjen opprinnelige lufteluker, se mer om dette i bomiljøreglene.

4. Endringer av utomhusarealer

(1) Beboere står som hovedregel fritt til å gjøre endringer av utomhusarealer de selv disponerer eksklusivt så lenge endringen ikke medfører skade eller ulempe for borettslaget eller naboer. Beboere oppfordres imidlertid til å bidra til at borettslaget som helhet fremstår som et grønt og estetisk tiltalende boligområde. Gode eksempler på løsninger som kan velges fremgår av estetiske veileder, se bilag.

(2) Større endringer av utomhusarealene krever likevel godkjenning av borettslagets styre, herunder:

- felling av trær: trær med stammeomkrets 50 cm målt 1 meter over bakken krever samtykke. Mindre trær enn dette på tomt enheten disponerer kan tas uten samtykke
- oppsetting av antenner eller frittstående flaggstenger
- etablering av biloppstillingsplass
- terrengendringer som er søknadspliktige iht. småhusplanen
- etablering av utvendige trapper

(3) Avgrensing mot nabo kan skje i form av hekk med maksimalt 1,8 meters høyde eller gjerde med maksimalt 0,8 meters høyde.

(4) Valg av avgrensing skal skje i samråd med nabo. *Anbefalte løsninger er vist i Estetiske veilederfor Øraker Borettslag 2021.* Ved uenighet mellom naboene kan styret fatte beslutning om endelig løsning.Ved enighet mellom naboene tillates også inntil 1,8 meter høye levegger mellom husene på stuesiden med inntil 2,5 meters lengde der enhetene er forskutt eller har høydeforskjeller og inntil 5 meter ellers.

Vedtatt av ordinær generalforsamling i Ørker Borettslag 1. juni 2022

BOMILJØREGLER ØRAKER BORETTSLAG

§ 1 Hensikt

Bomiljøreglene for Øraker Borettslag er laget for at alle skal finne trivsel, ro og orden innenfor det fellesskapet som vi alle er en del av. Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Bomiljøreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom. Andelseier plikter å respektere og overholde bomiljøreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen.

§ 2 Ro

Vi skal ta hensyn til hverandre og ikke lage unødig støy på tider naboene har rimelig krav på ro.

2.1 Alminnelig ro
Det skal være alminnelig ro mellom klokken 23.00 og 07.00 alle dager. Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen oppfordres det til å varsle naboene på forhånd.

2.2 Bygningsarbeid og annen støyende virksomhet
Støyende virksomhet skal ellers *ikke* foregå mellom klokken 20:00 og 08:00 på hverdager, før 10.00 og etter 18.00 på lørdager, eller før 13:00 og etter 18:00 på søndag. Som støyende virksomhet regnes bl.a. støyende oppussingsarbeid eller bruk av støyende motorisert hageutstyr. For bygningsarbeid over flere dager skal naboene orienteres om hva slags arbeid det er og over hvilken tidsperiode det skal utføres.

§ 3 Utomhusarealer

Hver andelseier disponerer utearealet i forlengelsen av sin andel til tilstøtende grense med følgende begrensinger og tillempninger:

1. På kjøkkensiden har rekken fri adgang til bod, tørkestativ, post- og søppelkasser og fri adgang langs adkomstveien langs rekken til egen leilighet.

2. På stuesiden har midtleilighetene fri adkomst via nærmeste gavl til utearealet på sin stueside for transport og frakt som ikke med rimelighet kan skje gjennom leiligheten. Adgang til eventuell utleiedel/hybel i kjeller i midtleilighet skal ikke foregå rundt gavl.

Andelseierne plikter å holde sitt uteareal opparbeidet, beplantet og i ryddig og pen stand. Uteareal som vender mot felles adkomstveier, skal ha et grønt preg.

Andelseier må selv sørge for å holde egen adkomstvei fri for snø og i tillegg ta sin tørn med å rydde rekkens fellesadkomster til avfallsbeholdere, postkasse og stier. Det er satt ut egne kasser med singel som kan benyttes til strøing på is.

§4 Lekeplass

Lekeplassen i Kvernfaret er til nytte og glede for alle beboere, naboer og andre. Tomten er eiet av Oslo

kommune, mens apparater og drift håndteres av borettslaget ved miljøutvalget. Styret har det overordnede ansvar for gjennomføring av sikkerhetskontroller og vedlikehold.

På lekeplassen er det viktig å ta hensyn til hverandre. Pass på at egne barn rydder etter seg. Det oppfordres til at alle bidrar til felles trivsel ved å ta godt vare på utstyr og leker, fjerne ødelagte leker, fjerne søppel etc. Lek med sand er forbeholdt sandbassengene. Lekeplassen skal i utgangspunktet ikke benyttes som luftegård for hunder og barna har alltid første prioritet på plassen.

Etter kl. 20.00 skal det ikke være støyende aktivitet.

Lekeplassen er også festplassen til Øraker Borettslag hvor det arrangeres sommerfest og julegrantenning. Plassen er også et sentralt møtepunkt ved dugnadene vår og høst.

Ta kontakt med styret dersom du oppdager feil eller mangler på plassen.

§5 Avfallshåndtering

Forsøpling av borettslagets områder er ikke tillatt. Det må ikke settes avfall utenfor avfallsbeholdere og det skal ikke hensettes avfall utenfor egen andel som kan tiltrekke seg skadedyr.

Søppel og hageavfall skal ikke kastes i skogholt, veikanter, skrenter og lignende

Vanlig husholdningsavfall sorteres etter gjeldende kommunale regler og legges i avfallsbeholdere som er plassert etter styrets anvisning. Avfallsbeholdere tilhører borettslaget og er ikke tildelt dedikerte andeler. Avfallsbeholdere skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall.

Aviser, papp og papir legges i fellescontainere utplassert på borettslagets område. Grunnet begrenset kapasitet leveres større mengder av papp og papir, eksempelvis flytteesker og møbelemballasje til gjenbruksstasjonen.

Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor borrettslagets område. Spesialavfall skal kastes i offentlig container (nærmeste er Bjørnsletta bensinstasjon).

Etter behov blir det plassert ut egen container for hageavfall. Avfall fra bygge- og hagearbeid leveres ellers til gjenbruksstasjonen.

Det må ikke kastes matfett eller gjenstander i klosettene eller avløpene som kan tilstoppe rørene.

§ 6 Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Hold av mer enn en hund eller katt krever dog forutgående godkjenning av borettslagets styre. Godkjenning kan nektes gitt dersom det tidligere er kommet berettigede klager på andelseiers dyrehold eller dersom annen saklig grunn foreligger.

Andelseier plikter å påse at dyret ikke er til sjenanse for andre, herunder at man som langt det lar seg gjøre forsøker å skåne naboer for lukt, støy eller etterlatenskaper fra dyret. Dyret skal være chippet og vaksinert. Katter skal være kastrert/sterilisert.

§8 Brudd på bomiljøreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på bomiljøreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Det er en mulighet for at vedkommende ikke er klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler mellom partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av bomiljøreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

Endret og vedtatt i ordinær generalforsamling 1. juni 2022

10	5702	Byggherre	Anmelder	Ansvarshavende	ARKIV:
Hus 1		O. B. O. S	Ark. L. Stave Pedersen		Tomt nr.: 14/20 til Lyseskrenten
		Torggt 17	Charlotte Andersens vei 23		Parsell nr.: Sted:
		2/5 60	Smestad		Ferdigattest:

Veiattest: 27/3 57. Kloakkattest 24/5 60 Feierattest: 27/3 62 Hageplan iorden: Meldt ferdig: Meldt mangler rettet: Send: Veisjefen: Retur: 22/1 57

Datum	L.nr.	Bilag	Innhold:	Eksp.
13/12 51	3819		Fremmedsbrev (Eidg	7.1.52 Ordet 14/2
			Rabo overvåket	
10-1-52	474		Anmeld.	17/1 52 Tømm. Vær. (1723)
7.2.52	2078		Meld. Vei	11
11/2 52	2466		Overtagelsen (Eidg	Vedk. ikke
10.4.52	5726		Hr. Arq. Christensen	Vedk. Hus 1
8/1 53	364		Vann- avløp- overt. godkjent	7/3 53 Gjesdal 23/2 —
4/6 53			med frakt. over bekk	
			ferdig	
			Brukstillatelse mangler.	2/1-57

1 etg:	160	m²
2 etg:	160	m²
[illegible]:		m²
[illegible]:		m²
Carport:		m²
Uthus:		m³
I alt:		

Bind

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 417200

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Tilbygg for vindfang.

Arbeidssted	Matr nr	Løpenr
Lyseskrenten 16 - 18.	gnr.10, bnr702,rekke 2.	63/2307

Byggherre
Öraker Borettslag
v/Obos, T.W.Tollefsen
Lyseskrenten 3

OSLO 3.

Ansvarshavende
Byggmester Einar Kristiansen
Storgaten 18

OSLO 1.

TT/NU.
Dato
9. november 1964.

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

Th. Th.

fung. Bygningsinspektør
Th. Thorstensen

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersleibgate 19[illegible] 2115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Forstøtningsmur i betong

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Lyseskrenten 18	Gnr.10/bnr.702	77/3189

Rekvirent

Øraker Borettslag
v/Rolf Kleven
Lyseskrenten 18

OSLO 3

Anvisershavende

SA/LO

26. august 1981

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

Forbehold:

Arbeidet er utført uten byggetillatelse og derved uten kontroll herfra.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Ø. Andersen

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

[illegible] ANDVORD

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[illegible] *1150 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Tilbygg til rekkehus.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Lyseskrenten 14-20	Gnr. 10, bnr. 702	75/038

Byggherre

Øraker Borettslag
v/Rolf Klevan
Lyseskrenten 18

OSLO 3

Ansvarshavende

Tømmermester Ole Seth Andersen
Frimannsgt. 26

OSLO 1

HG/BP
Dato
3. mai 1978

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

For bygningssjefen

A. G.
Byggesaksjurist
Hans Greftegreff

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

Jul. 0-16. ANGVORD

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasjetilbygg.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Lyseskrenten 14.	gnr. 10, bnr. 702.	64/2902

Byggherre
Øraker Borettslag - Obos
v/herr T.W. Tollefsen
Lyseskrenten 3

OSLO 3.

Ansvarshavende

HB/NU.

Dato
23. august 1965.

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

Bygningsinspektør
H.Braathen

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19A - 1150 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Tilbygg til rekkehus

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Lyseskrenten 14 - 16 - 18 - 20	Gnr.10/bnr.702	78/2192

☐ Byggherre

Øraker Borettslag v/R.Kleven
Lyseskrenten 18
Oslo 3

☐ Ansvarshavende

Tømmermester Ole Seth Andersen
Østaveien 25
1473 Skårer

ØA/BP
Dato 26. mars 1980

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Øyvind Andersen

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

SKI. C-16 ANDVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

LARS WOXEN
FESTNINGSVEIEN 23 B
1368 STABEKK

Dato: 25.05.2020

Deres ref.: | Vår ref.: 202006881-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Annabel Lee | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LYSESKRENTEN 18	Eiendom:	10/702/0/0
Tiltakshaver:	LARS WOXEN	Adresse:	FESTNINGSVEIEN 23 B, 1368 STABEKK
Søker:	LARS WOXEN	Adresse:	FESTNINGSVEIEN 23 B, 1368 STABEKK
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest – Lyseskrenten 18

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, mottatt 21.05.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202006881			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan		29.04.2020	1/3

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Annabel Lee - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

Oslo

CENTER TAKST & PROSJEKT AS
Skiveien 18
1816 SKIPTVET

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 16.08.2022
Kenneth Schie	202205538 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Semra Vladovic	

Adresse:	LYSESKRENTEN 18	Eiendom:	10/702/0/0
Tiltakshaver:	Mathilde Arneberg	Søker:	CENTER TAKST & PROSJEKT AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Lyseskrenten 18

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for åpning i en bærevegg, mottatt 19. juli 2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202205538			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan underetasje		07.04.2022	1/10

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Semra Vladovic - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Mathilde Arneberg, Lyseskrenten 18, 0383 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 11.02.2011**
Fra:
Saksbehandler: Elin Bråstøyl **Saksnr: 200509433-5**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

LYSESKRENTEN 18

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
X	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Bjørn Madsen
Lyseskrenten 16
0383 OSLO

Dato: 23. SEPT. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200511343-2 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Jørgen Knain | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LYSESKRENTEN 16	Eiendom:	10/702
Tiltakshaver:	Bjørn Madsen	Adresse:	Lyseskrenten 16, 0383 OSLO
Søker:	Bjørn Madsen	Adresse:	Lyseskrenten 16, 0383 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Tilbygg

GODKJENT MELDING - LYSESKRENTEN 16

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 86a.

I medhold av plan- og bygningslovens § 86 a godkjennes melding om oppføring av veranda datert 25.07.05, mottatt 23.09.05, vedlagt kart og tegninger.

Det foreligger ikke protester til meldingen.
Styret i Øraker borettslag har samtykket i tiltaket, jfr. brev datert 27.05.05.

Tiltaket tillates nå igangsatt.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved mindre tiltak etter § 86 a begynner fristen å løpe fra den dag meldingen er sendt kommunen.

Melding
Meldingen omfatter oppføring av ny veranda tilhørende Lyseskrenten 16, en av i alt 4 enheter i rekke. Tilsvarende utbygging er allerede godkjent for nabo Lyseskrenten 18.

Det presiseres at denne melding og godkjennelse kun gjelder ny veranda, og ikke innredning av uinnredet kjellervolum. Det sistnevnte må ordnes som en egen sak.

Gjeldende regulering
S-3591. Reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by. Formål boliger.

Estetiske krav:
Plan- og bygningslovens § 74.2 lovfester estetiske krav til tiltak som omfattes av denne lov.
§§ 3.1 og 3.3 i S-3591 er videreføringer av ovennevnte.

Ansvar:
Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningslovgivningen.

Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til denne godkjennelsen må det innsendes en komplett ny melding som må være godkjent før arbeidet kan utføres.
Tiltakshaver må senest innen fire uker etter at tiltaket er ferdig, sende underretning til kommunen om tiltakets plassering slik det er utført.

Avfall:
I meldingssak 2005-09433, Lyseskrenten 18, er ny veranda godkjent, i denne sak bekreftes det at tiltaket ikke trenger avfallsplan.

Da det i denne meldingssak for Lyseskrenten 16 dreier seg om nøyaktig det samme tiltaket med samme omfang, så anses ikke forenklet avfallsplan for nødvendig.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Dag Haraldsen
For avdelingsenhetsleder

Jørgen Knain
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Samark AS
Frognerveien 22
0263 OSLO

Dato: 19 DES. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200514424-3 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Vivi Larsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LYSESKRENTEN 16	Eiendom:	10/702/0/0
Tiltakshaver:	Bjørn Madsen	Adresse:	Lyseskrenten 16, 0383 OSLO
Søker:	Samark AS	Adresse:	Frognerveien 22, 0263 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

GODKJENT MELDING - LYSESKRENTEN 16

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 86a

I medhold av plan- og bygningslovens § 86 a godkjennes melding om bruksendring fara tilleggsdel til hoveddel datert 05.10.2005, mottatt 01.12.2005, vedlagt kart og tegninger.

Det foreligger ikke protester til meldingen.

Tiltaket tillates nå igangsatt.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved mindre tiltak etter § 86 a begynner fristen å løpe fra den dag meldingen er sendt kommunen.

Melding
Meldingen omfatter bruksendring fra uinnredet kjeller til boligrom i kjeller/u.etg. BRA 13 m².
Det foreligger godkjennelse fra styret i Øraker Borettslag da tiltaket er i tråd med borettslagets regler om utbygging.

Gjeldende regulering
Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig i reguleringsplan stadfestet 25.06.1997, S-3591, med innarbeidet endring av hele § 4, stadfestet 13.06.2001, S-3842, og § 11, vedtatt 30.06.2003.

Estetiske krav:
Det monteres vinduer og terrassedør i fasade i u.etg. tilpasset bygningen. Kravet til estetikk er oppfylt.

Ansvar:
Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningslovgivningen.

Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til denne godkjennelsen må det innsendes en komplett ny melding som må være godkjent før arbeidet kan utføres.
Tiltakshaver må senest innen fire uker etter at tiltaket er ferdig, sende underretning til kommunen om tiltakets plassering slik det er utført.

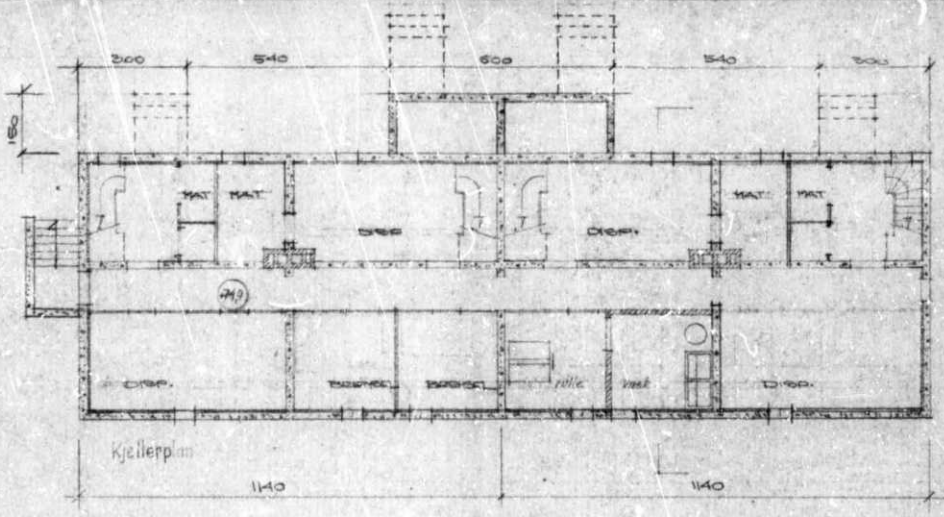
Avfall:
Forenklet avfallsplan datert 05.10.2005 er godkjent.
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygningsavfallet etter retningslinjer gitt av Oslo kommune.
Hvis avfall fra tiltaket behandles i strid med godkjent avfallsplan kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved en behandling i strid med bestemmelsene.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

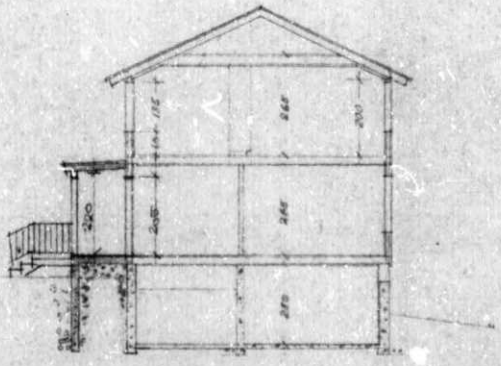
Irma Liland Aspen
For avdelingsenhetsleder

Vivi Larsen
saksbehandler

Kopi til:
Bjørn Madsen, Lyseskrenten 16, 0383, OSLO







snitt.

MEDFOTOGRAFERT 19 X

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
28 JAN 1964

7

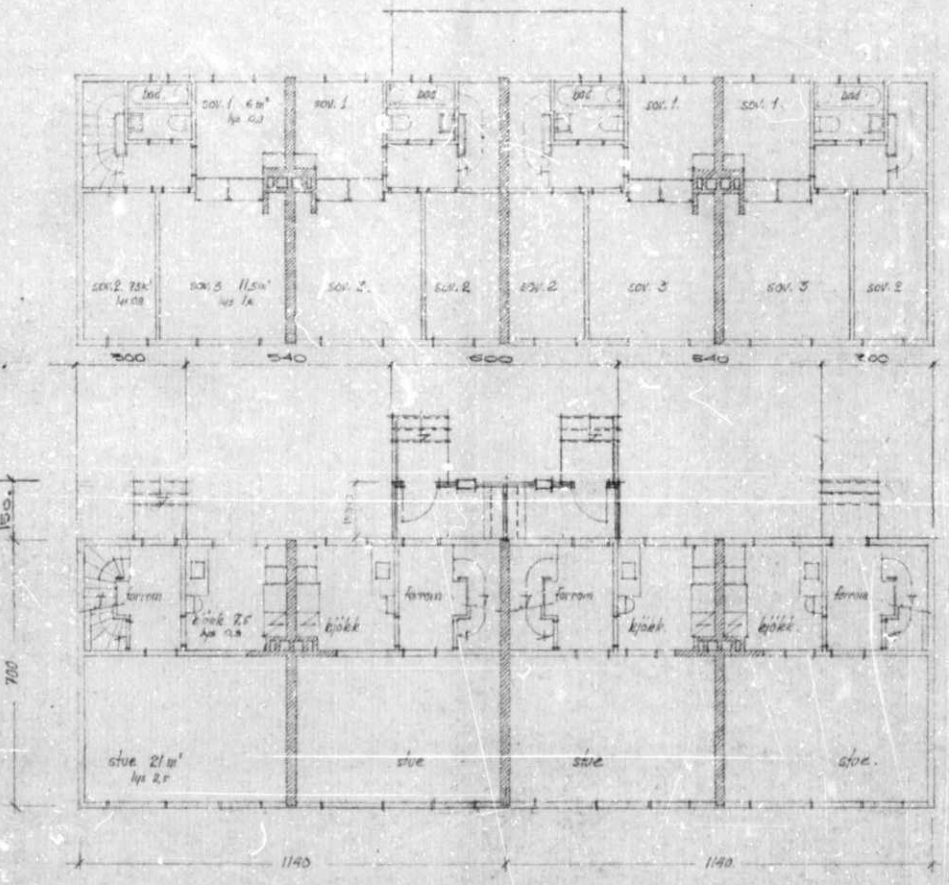
27-1-64 VINDUER MOT HØIDE ENDRET.
20-1-64 VINDUER MOT SYD ENDRET.
20-12-63 FILLER KORR. HVIT FURUPANEL VINDU. 11-1-32.

Oroker Småhusfelt. tegnet: 3-12-63.
Dekkekvs 2
Kjeller & snitt 1:100

S. NARVE LUDVIGSEN
ARKITEKT M. N. A. L.
Charlotte Andersens vei 23
Smestad, Oslo

Oppdr. 466
Tegn. nr. 3/0

NEDFOTOGRAFERT- 19 X





OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
8 JAN 1964
8

RETTET: 5.7.64 VINDFANG
GODKJENT
20.1.64 VINDFANG SVD SKJVETT
RETTET: 20.6.65 VINDFANG

Rettet 8.4.-62
Tegnet 3.12.61

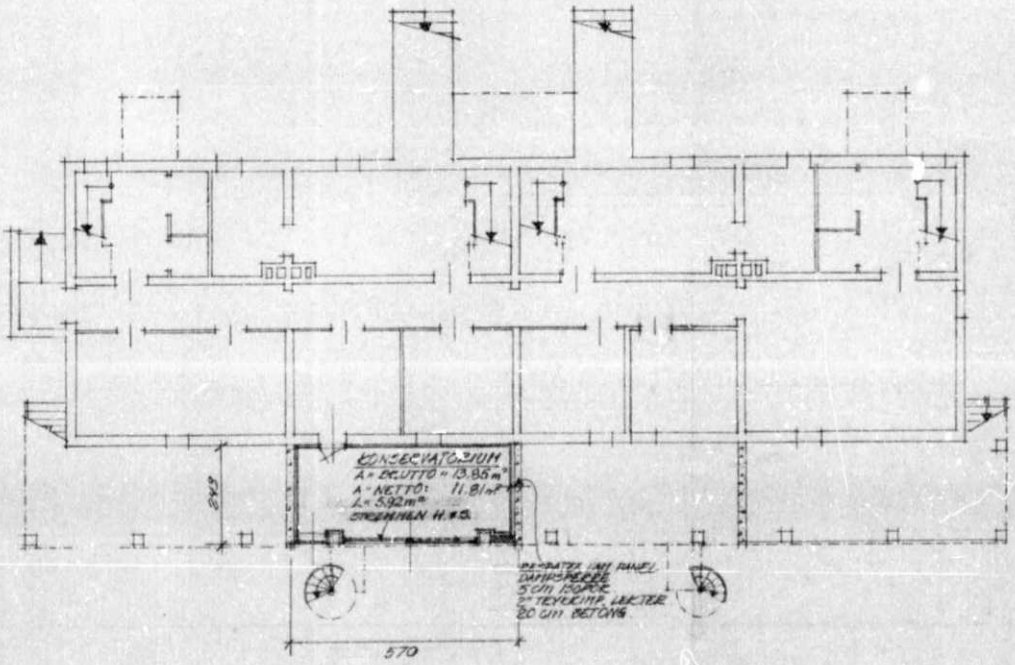
Drøker Småbyslag
Rekkehus 2
1. & 2. etasje 1:100

S. NARVE LUDVIGSEN
ARKITEKT M. N. A. L.
Charlotte Andersens vei 23
Smestad, Oslo

Oppdr. 166
Tegn. nr. 309

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
16 JAN 1978



FOR SNITT & OPPRISS SAMT BESKRIVELSE FORØVRIG
HENVISES TIL BLNR. 4, AV 22/12 74, KORR. = 10/7 77

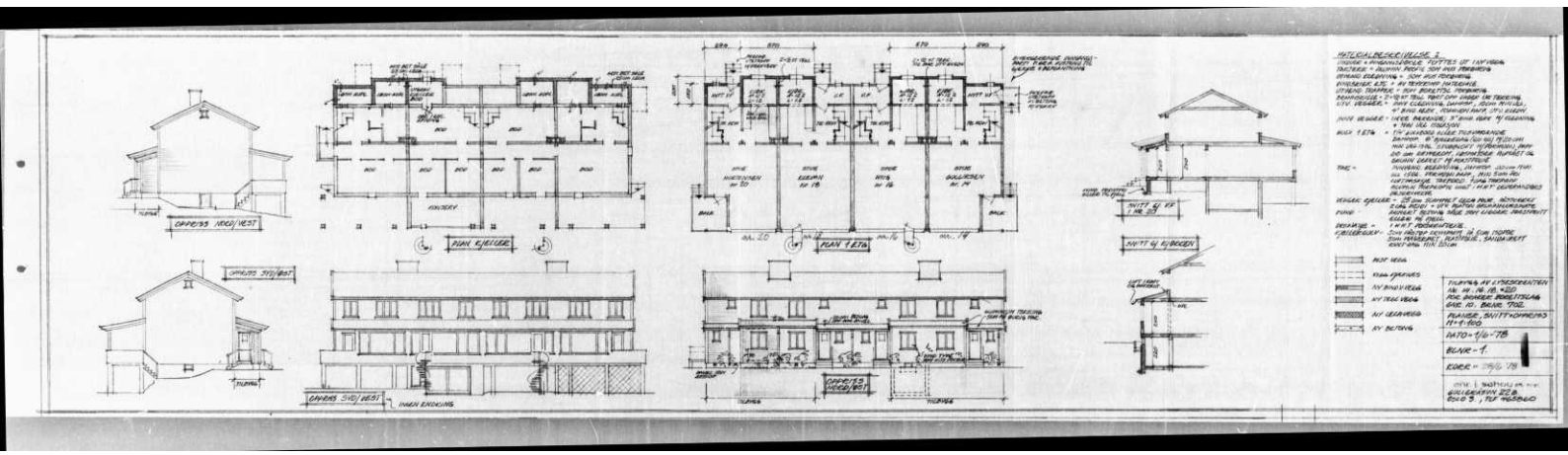
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 m.

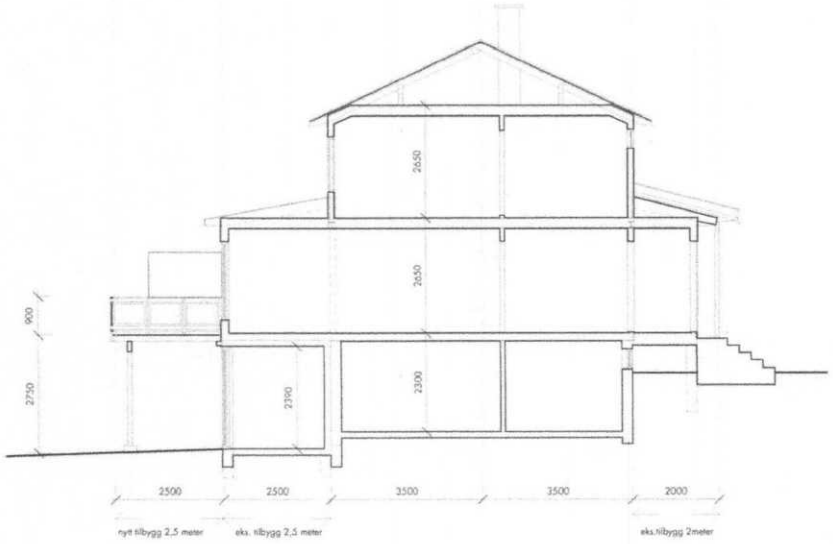
3

PÅBYGG AV LYSESKRENTEN
Nº 14.16-18.20
FOR GRAKER BRUKTBLAG
GNR. = 10, BNR. 702

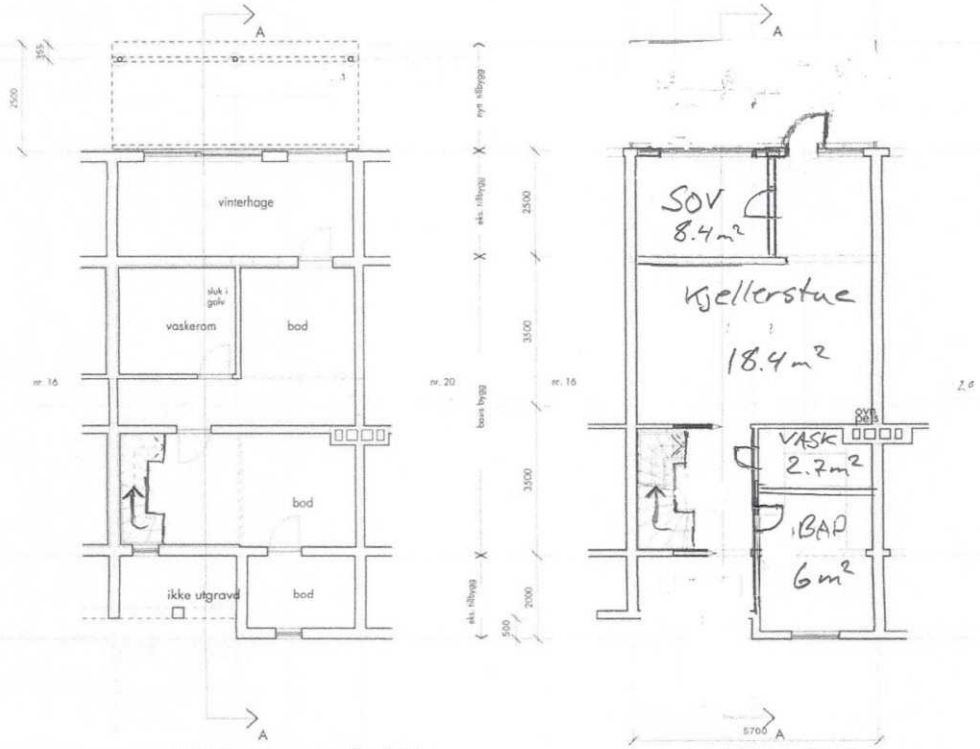
PLAN KJELLER
M/ INNKLEDT KONSERVATORIUM
UNDER TILBYGG STUE (NR. 18)
FOR HR. ROLF KLEVAN

MÅL = 1:100, DATO = 12.1.78
BLNR. = 5
ARK. CHR. J. SCHOU
TELF. = 46 58 60 - OSLO.


OPPRISS 100/VEST
OPPRISS 310/ØST
PLAN KJELLER
PLAN 1 ETG
OPPRISS 310/VEST
OPPRISS 100/ØST
SNITT A/B
SNITT C/D
MATERIALBESKRIVELSE 2
TILBYGG AV LYSGJESKANTEN
GNR. 99 , BNR. 28 M.FL.
ROS. BOARBEIDSLAG
GNR. 10 , BNR. 736 .
PLANER , SNITT + OPPRISS
1:1-1:100
1970-76-78
BLVR-1.
EDDR-1965-78



SNITT



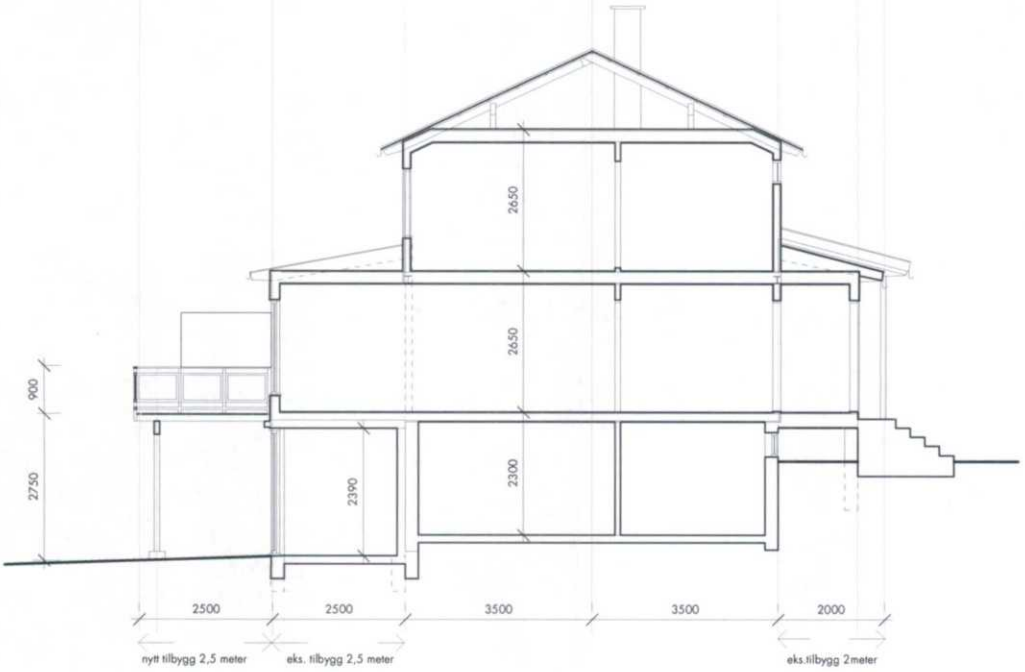
GAMMEL PLAN

NY PLAN

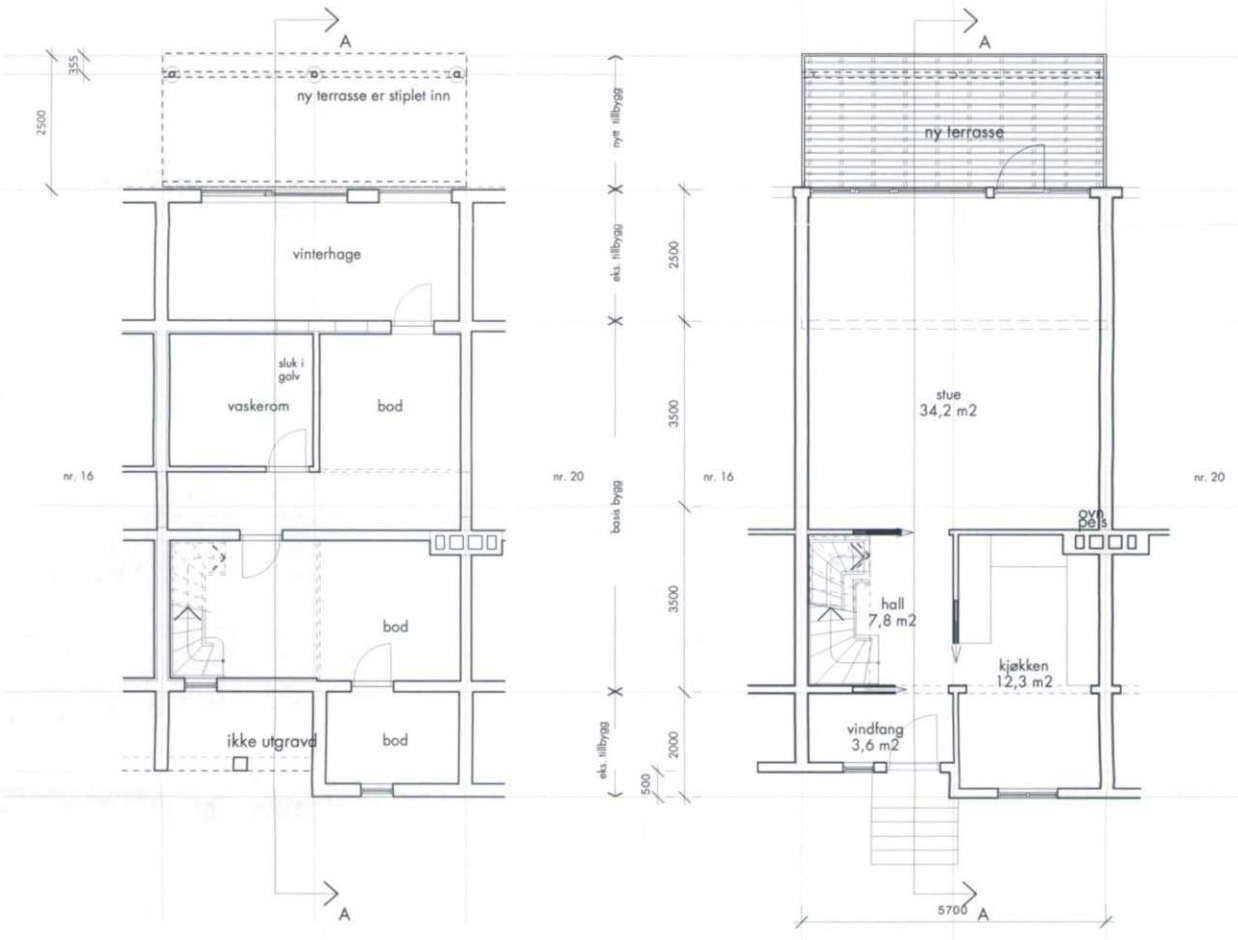
PLAN KJELLER

1

ØRAKER BORETTSLAG	0	MÅL 1 : 100 · 29/4·20	TEGN. NR.
LYSESKRENTEN 18		L. W.	C1.09
PLANER og SNITT • ny situasjon			



SNITT



PLAN KJELLER

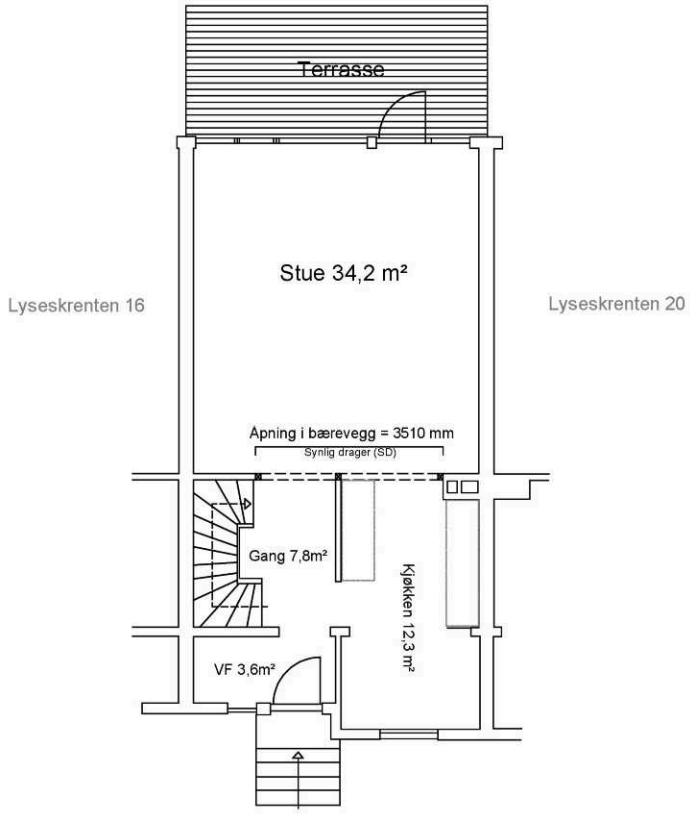
PLAN 1. ETASJE

1

ØRAKER BORETTSLAG	OPPDR. NR. Ø. 24	MÅL 1 : 100	OSLO 08.07.05	SIGN: KØ	TEGN. NR.
LYSESKRENTEN 18 KLEVAN	SAMARK SIVILARKITEKTER MNAL TLF 22 12 99 61 FAX 22 12 99 51				C1.09
PLANER og SNITT • ny situasjon					

CENTER TAKST & PROSJEKT AS

NY PLAN 1. ETG



TEGNING ER IKKE ARBEIDSTEGNING.
ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES AV ENTREPRENØR.

BYGGHERRE: ARNEBERG / LARSEN			
PROSJEKT: LYSESKRENTEN 18, OSLO			
TEGNINGSNAVN: NY PLAN U-ETG			
G.NR:	10	F.NR:	
B.NR:	702	S.NR:	9
ARBEIDSTEGNING			
DETALJTEGNING			
TILBUDSTEGNING			
BYGGESØKNAD			
SOM-BYGGET			
CENTER TAKST & PROSJEKT AS Skiveien 18, 1816 Skiptvet www.ctp.as - post@ctp.as - 91 99 53 73			
REVISJON	2		
DATO	7.4.22		
MÅLESTOKK	1 : 100		
PAPIRFORMAT	A 4		
TEGNET AV	A.O.L		

Oslo

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 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
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

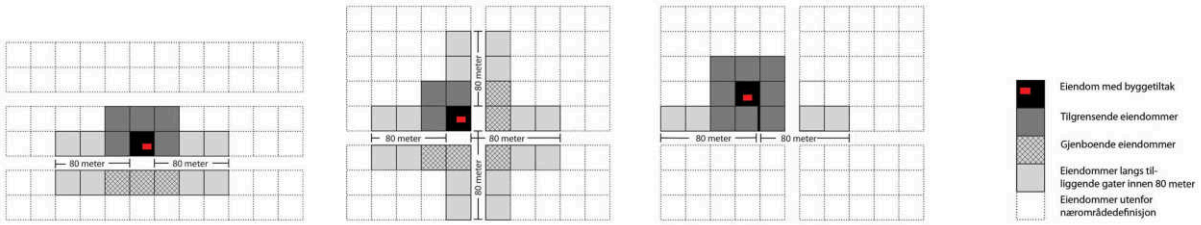
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate

b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

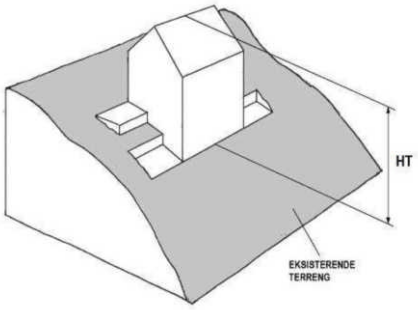
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

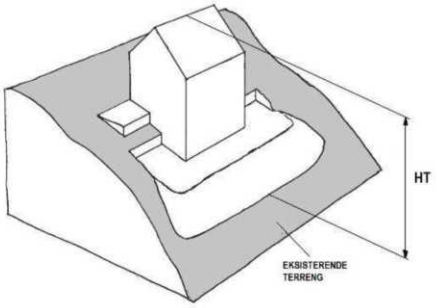
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

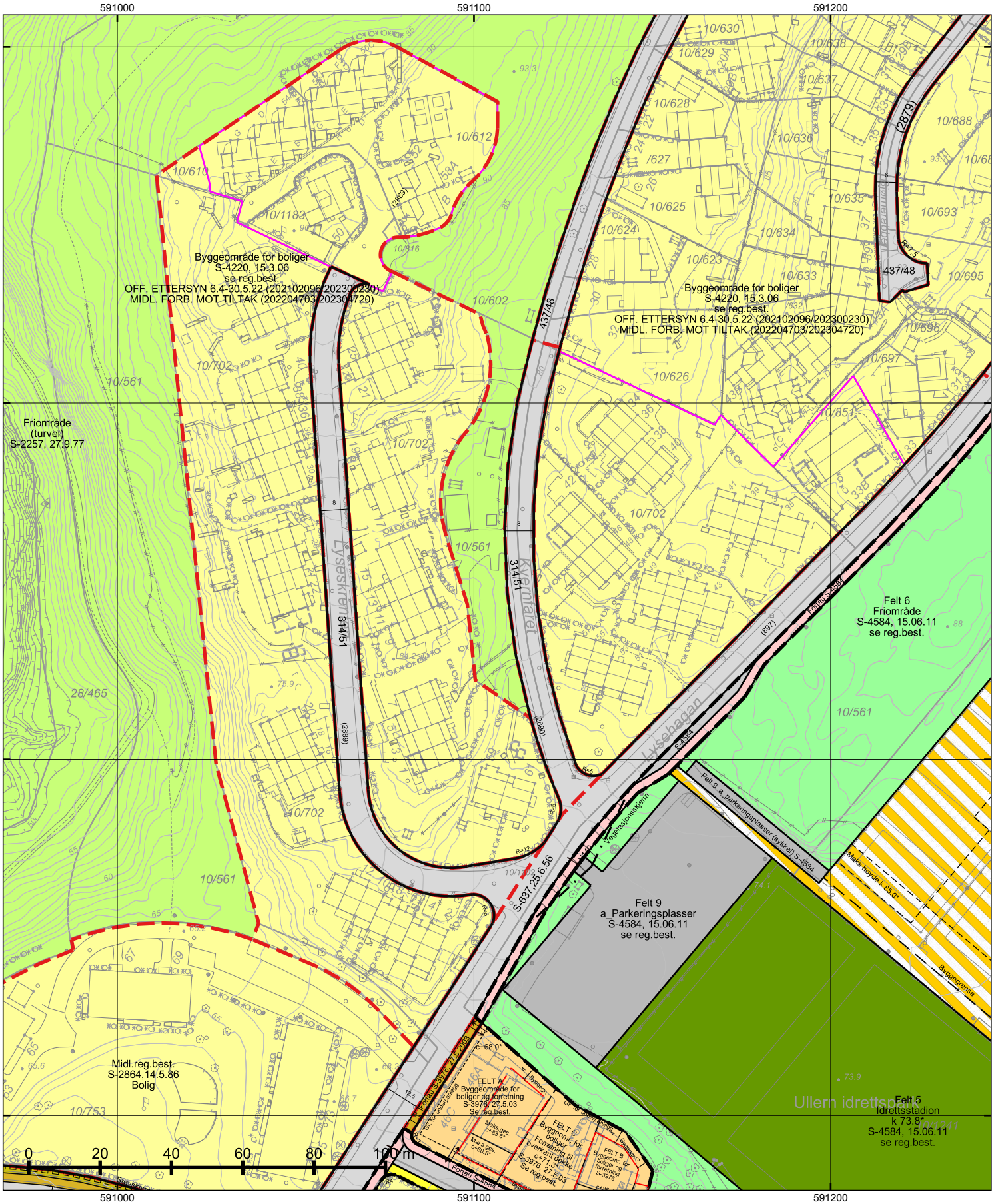
bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

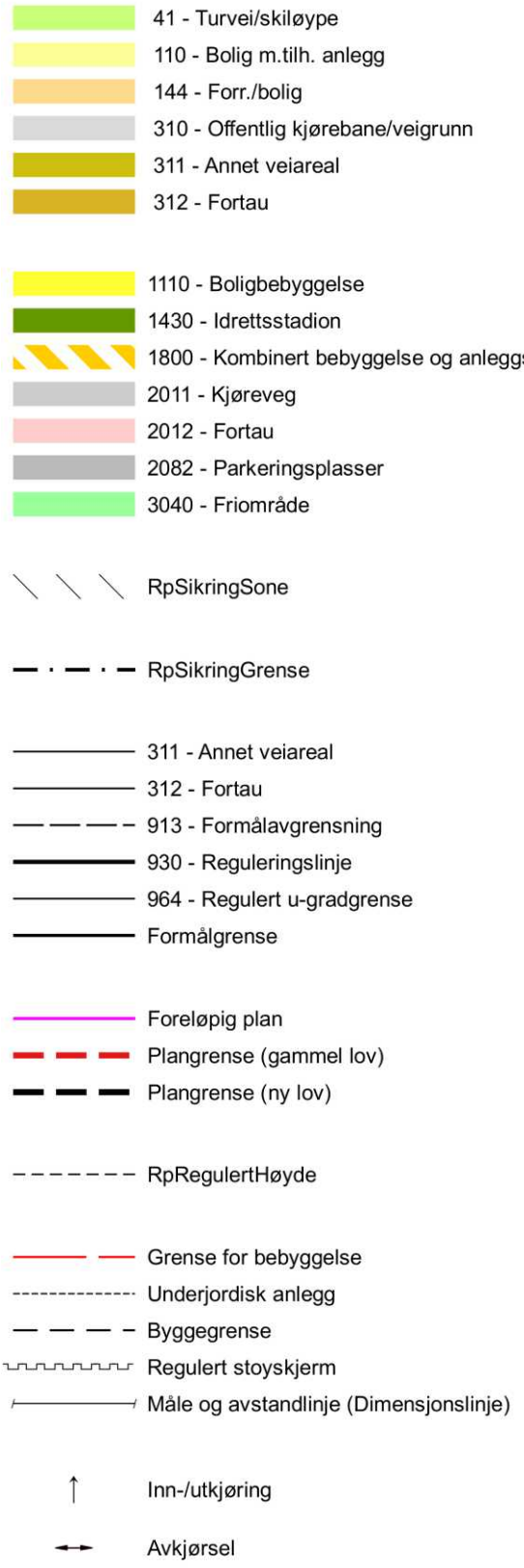
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-19
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

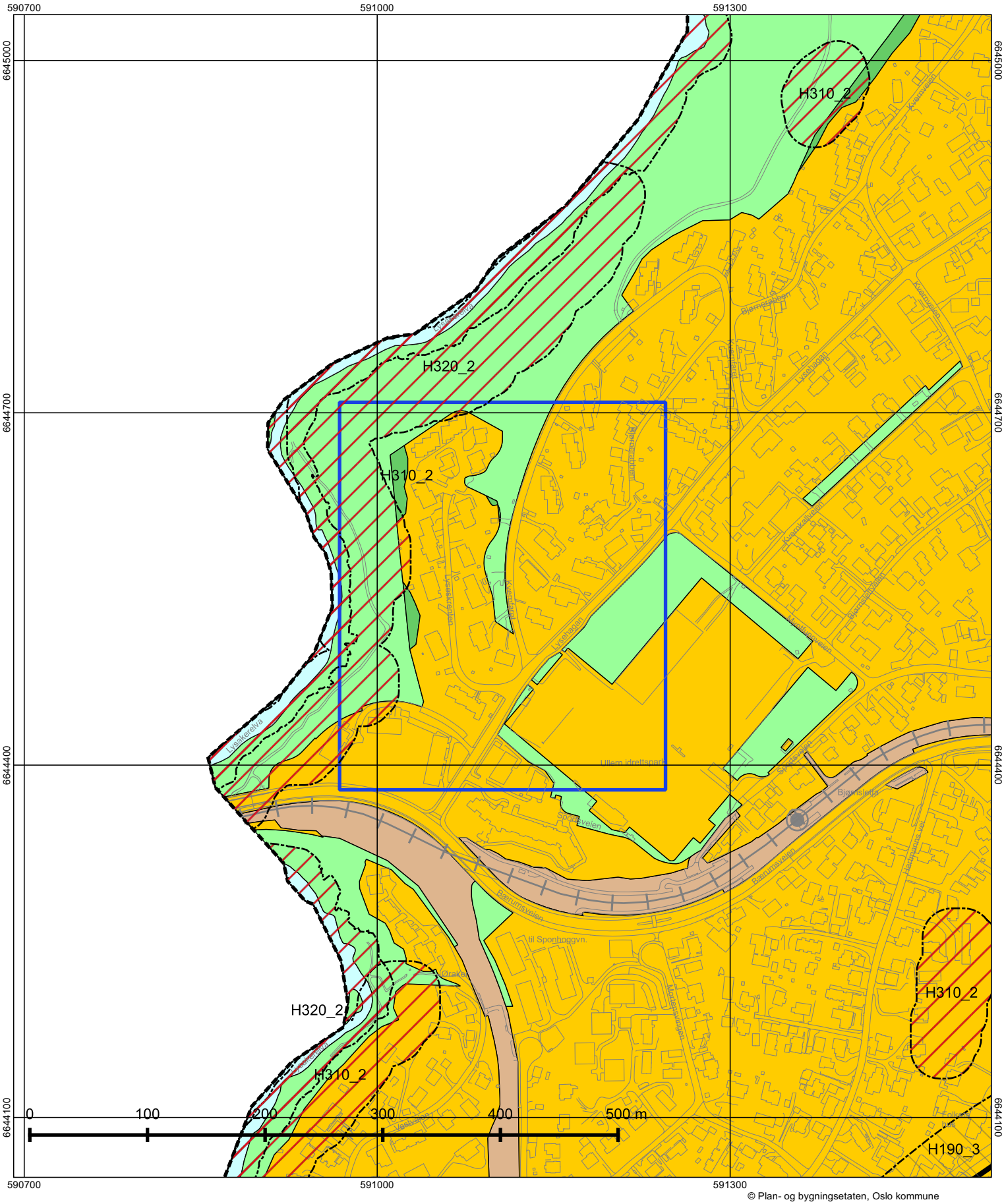
PlottID/Best.nr: 150491/ 86523373
Deres ref.:
Adresse: Kvernfaret 34
Kommentar:
Gnr/Bnr: 10/702

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)




590700
591000
591300
6645000
6644700
6644400
6644100
H310_2
H320_2
H310_2
H320_2
H310_2
H310_2
H190_3
Lysakreva
Lysebakken
Kvernsvingen
Kvernsvingen
Bjørnsletta
Bjørnsletta
Bjørnsletta
Bærumsveien
Bærumsveien
Bærumsveien
Ullern idrettspark
Ullern idrettspark
Spirdalsveien
Spirdalsveien
Hardhausveien
Hardhausveien
Lysebakken
Lysebakken
Kvernkallveien
Kvernkallveien
Kvernkallveien
Bjørnsletta
Bjørnsletta
Lysebakken
Lysebakken
Lysebakken

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Babak Muktar
KVERNFARET 34

Dato: 03.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86523373
8885682

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.10 BNR. 702

Vi viser til bestilling av 20251203 for KVERNFARET 34.

GNR. 10 BNR. 702

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.06.1954.

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

20387 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 3 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

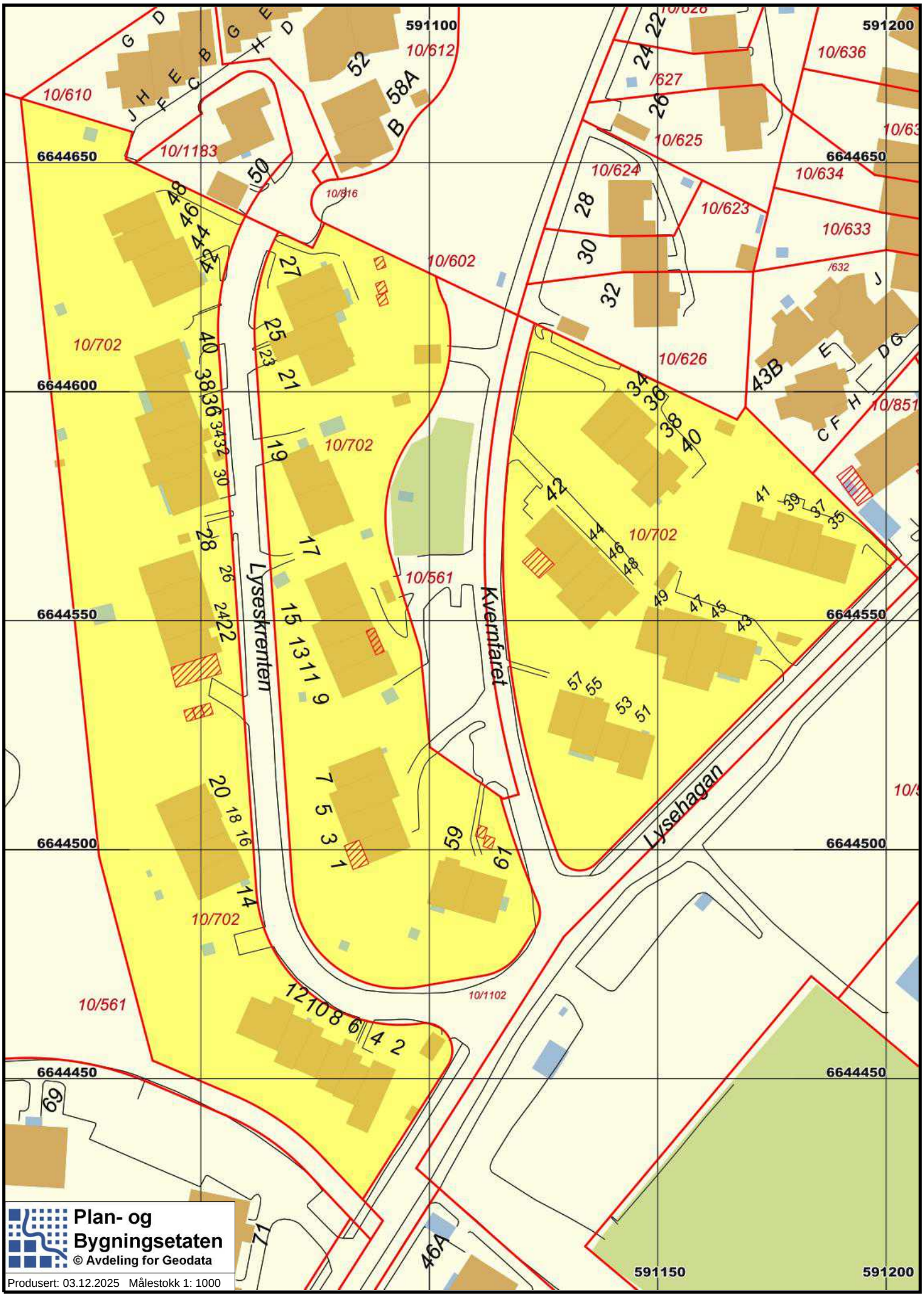
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


591100
591200
6644650
6644600
6644550
6644500
6644450
10/610
10/612
10/1183
10/816
10/602
10/702
10/561
10/1102
10/627
10/625
10/624
10/623
10/626
10/636
10/634
10/633
10/632
10/851
Lyseskrenten
Kvernfaret
Lysehagan
591150
591200
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 03.12.2025 Målestokk 1: 1000

Oslo

31451

Gnr. 10 bnr. 561 og 567, Øraker Småhuslag. Bebyggelsesplan.

31451 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 03.07.1951
Vedtatt av: Oslo Reguleringsvesen
Vedtaksdokumenter: 195102790
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 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

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200411657

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser







Plan- og bygningsetaten

Forord

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

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

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

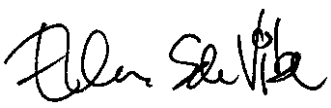
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler,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

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

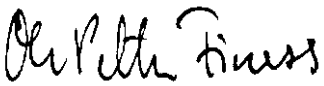
Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

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

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010



Ellen S de Vibe
Etatsdirektør



Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

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

1. Bystyrets vedtak

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

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

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

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

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

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

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

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

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

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

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

2. Planens mål

Hovedmål

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

Delmål

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

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

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

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

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

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

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

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

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

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

§ 2 Hensikt med planen

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

§ 3 Definisjoner i planen

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

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

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

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

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

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

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

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

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

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

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

§ 4 Planens rettsvirkning

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

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

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

R5.1d Inntil torg/møteplass

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

R5.1e Samarbeid og medvirkning

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

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

§ 5.2 Torg/plass

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

R5.2 Retningslinjer for tiltak

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

§ 5.3 Annen overordnet møteplass

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

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

R5.3 Retningslinjer for tiltak

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

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

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

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

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

§ 6 Lokale torg og møteplasser

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

§ 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

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

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

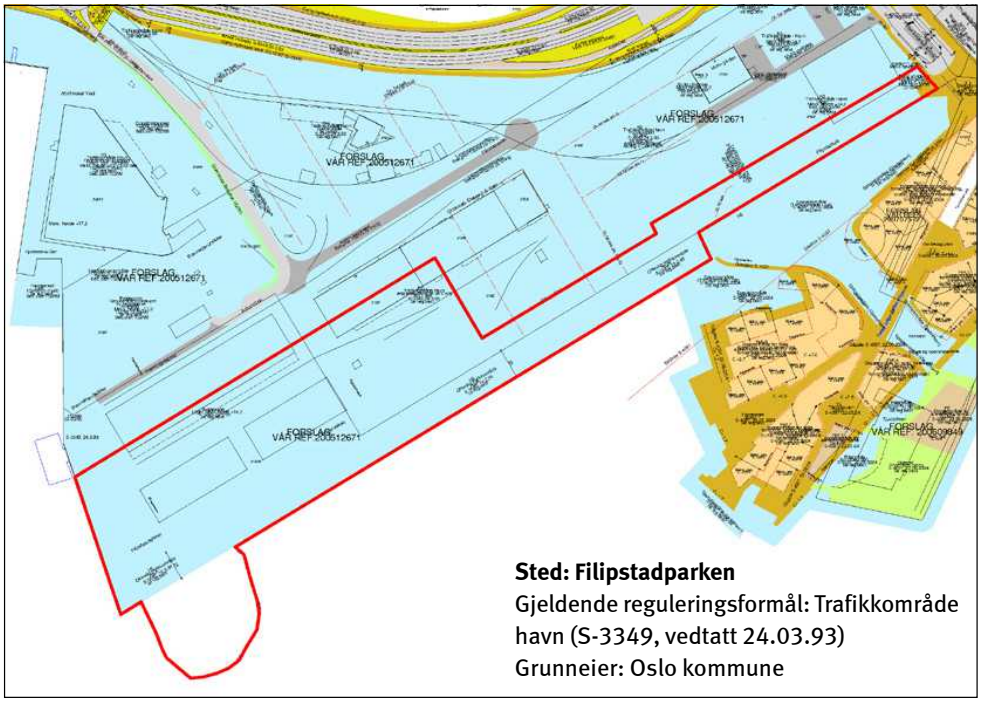
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

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

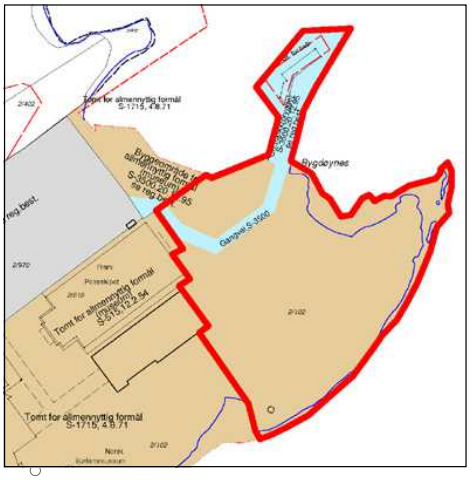
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet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

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

Bydel Frogner

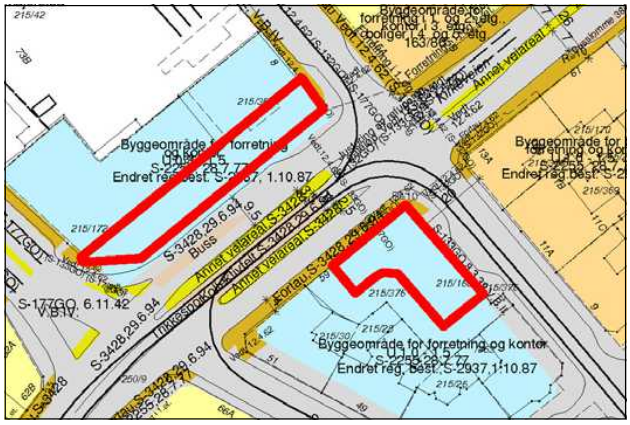


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



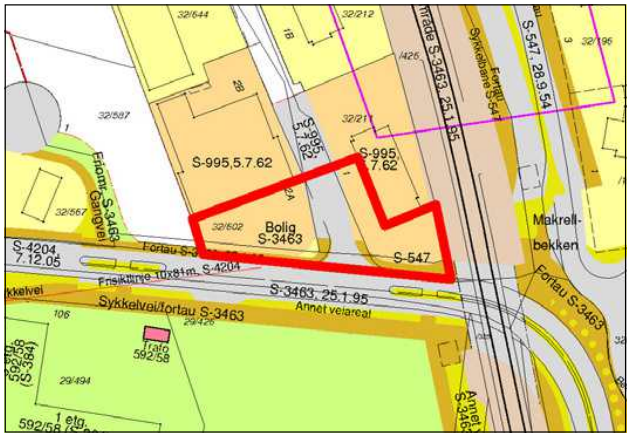
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

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



Bydel Vestre Aker

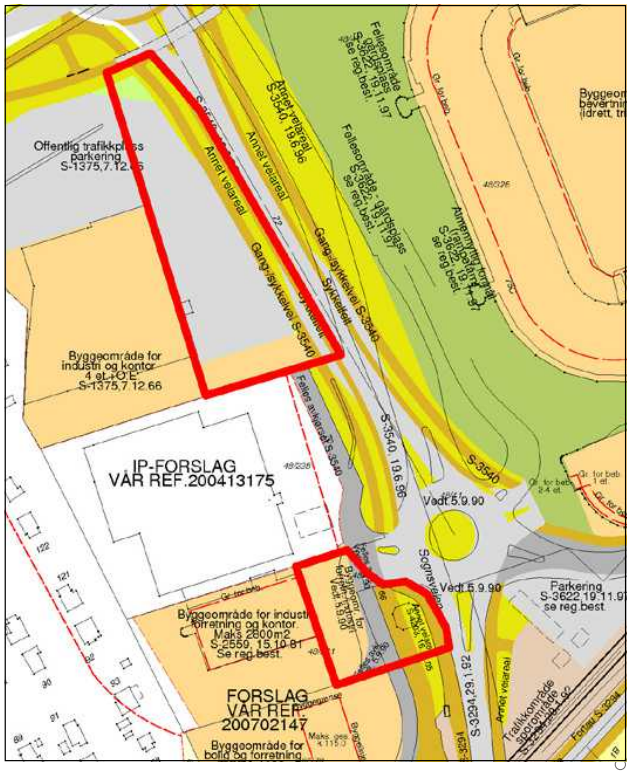
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

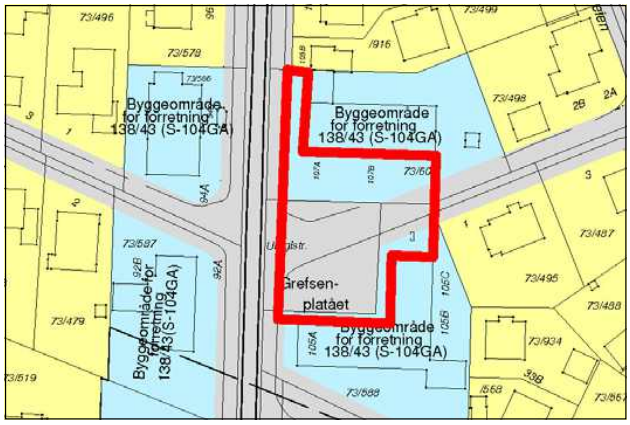


Bydel Nordre Aker

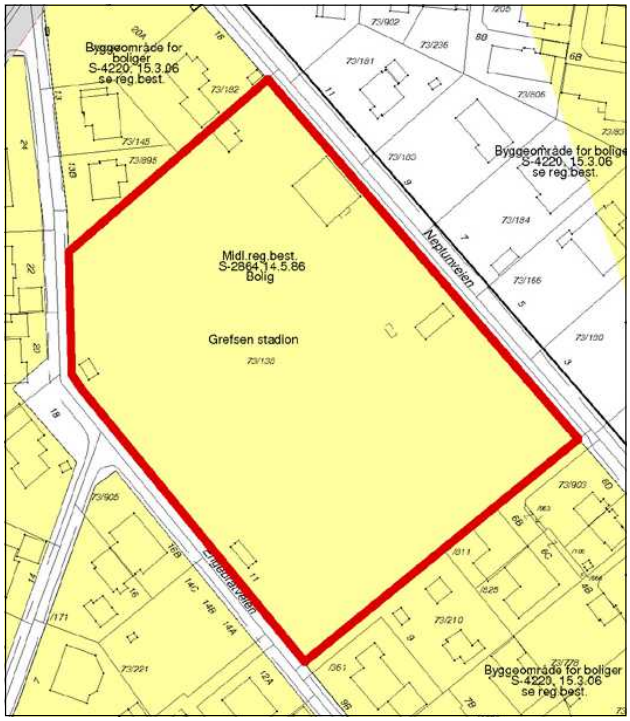
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

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



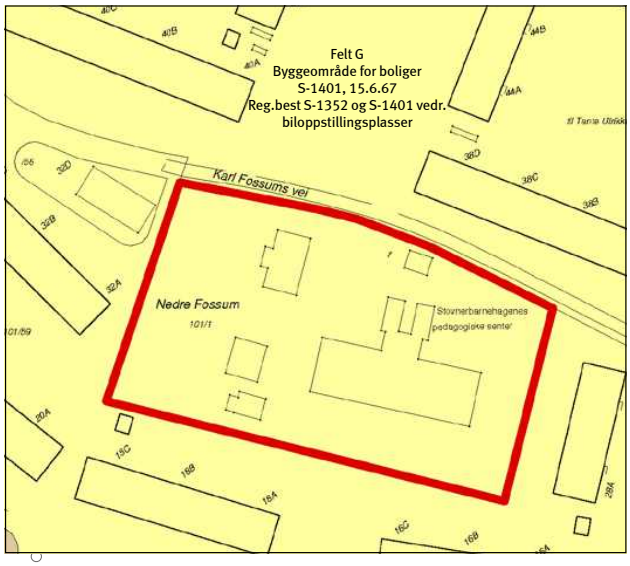


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



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

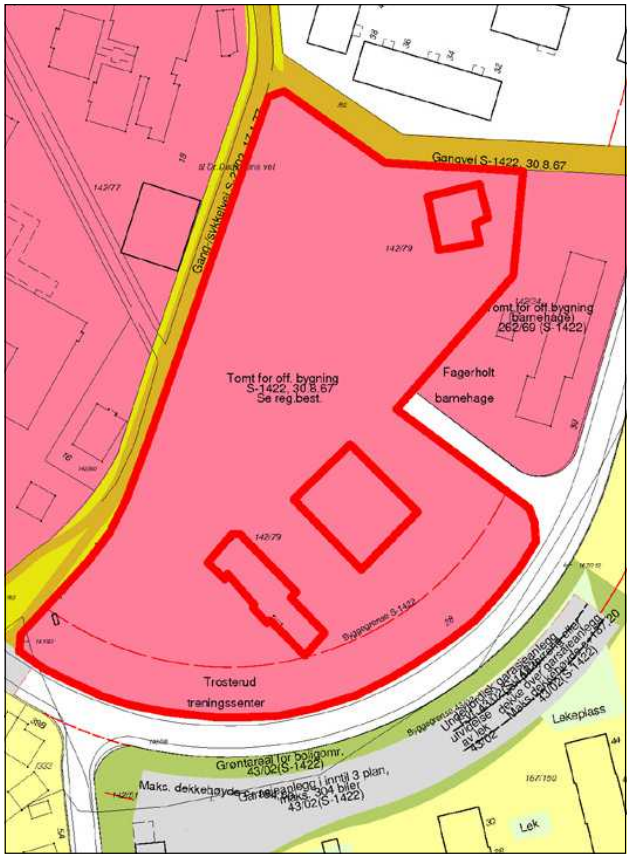
Bydel Stovner



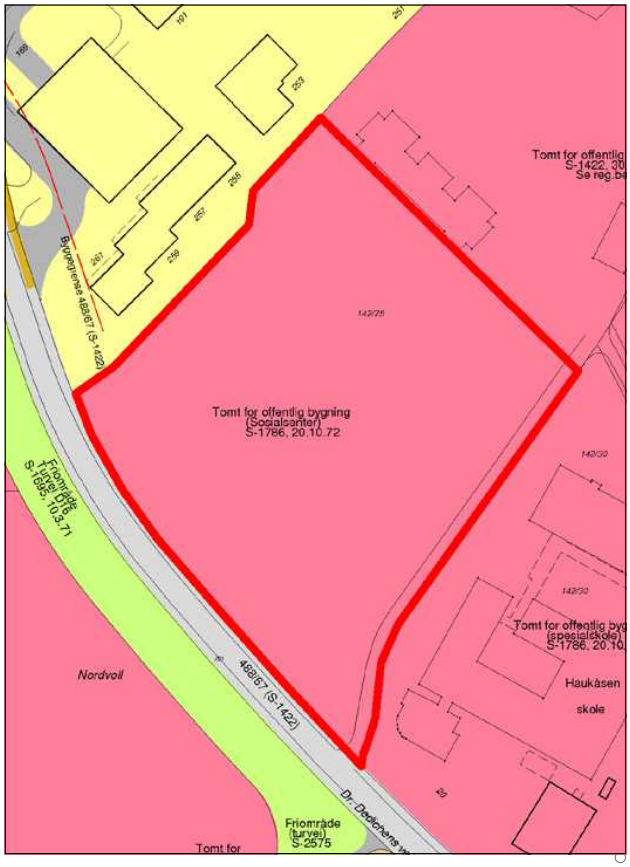
Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

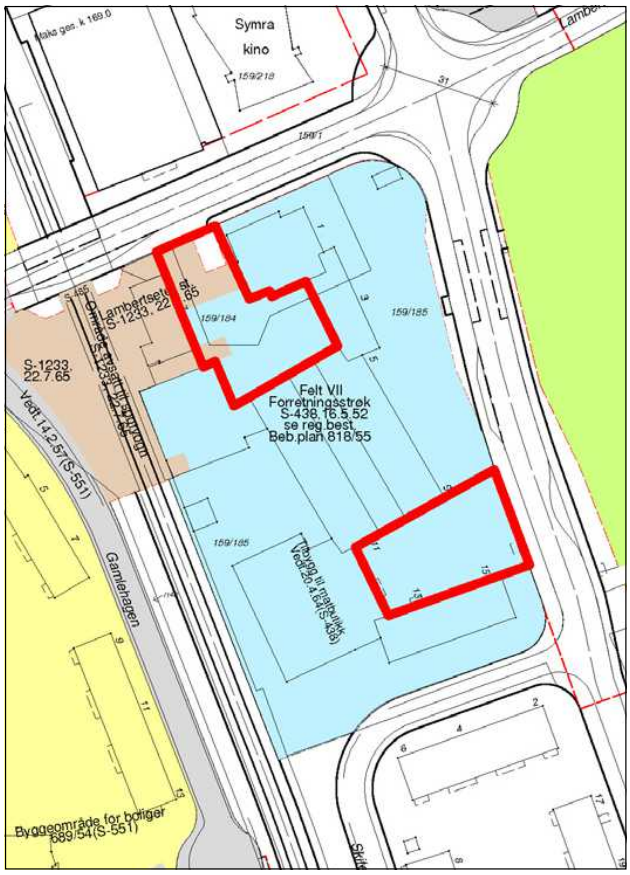
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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

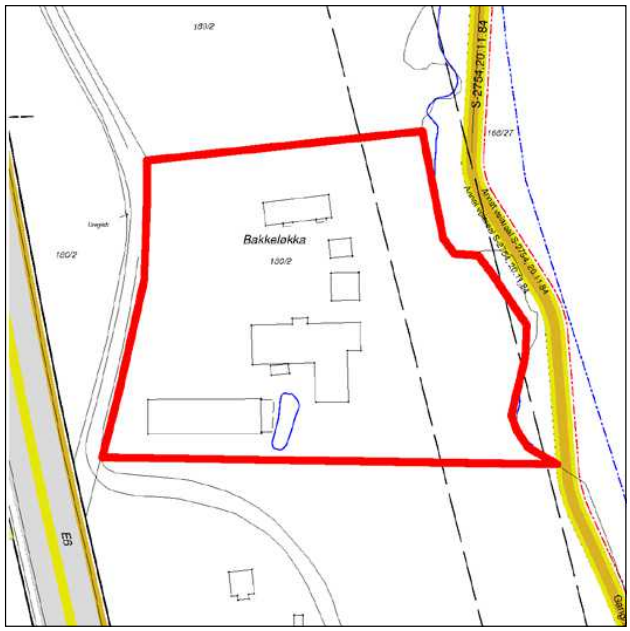


Bydel Nordstrand



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

Bydel Søndre Nordstrand



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

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

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

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

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

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

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

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

Planens innhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

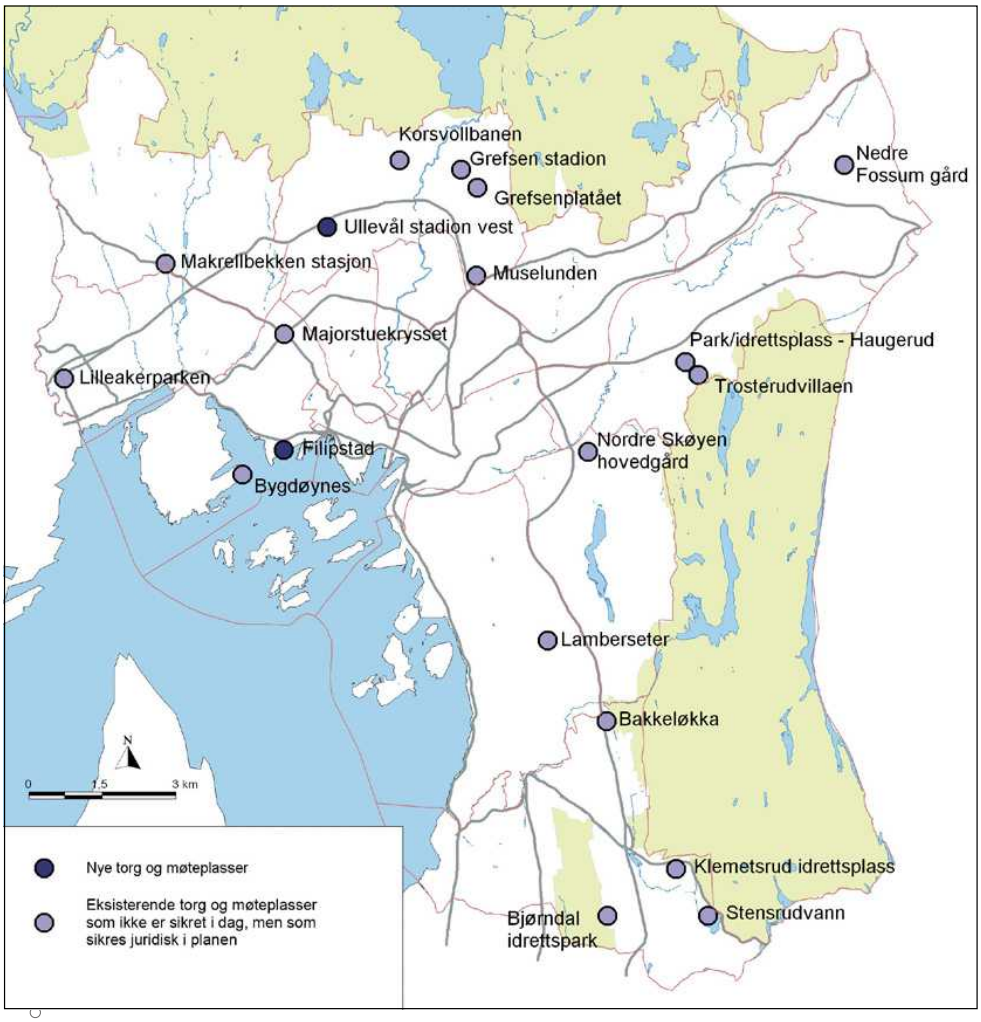
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

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

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

Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

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



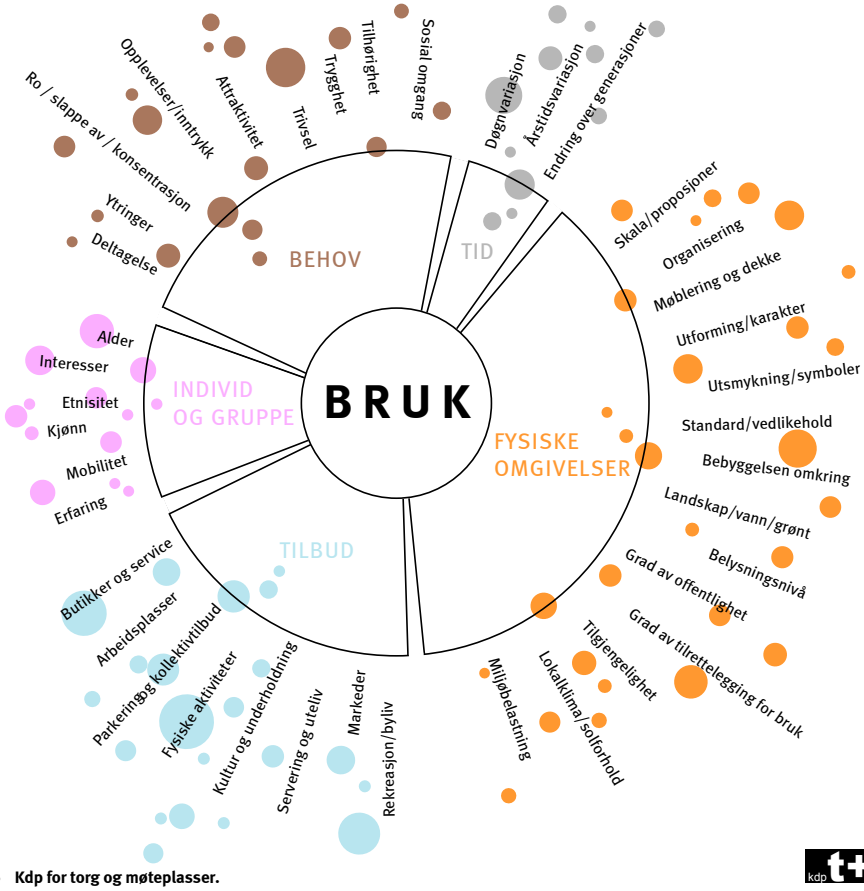
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan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

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

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

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

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



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.

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





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



Møtet med det ukjente

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

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

Ulikhet – en del av byens vesen

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

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

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

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





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

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen

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

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





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



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

Barn, unge og eldre i fokus

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

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

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

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

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

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

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

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

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



6.2 Sosiale utfordringer

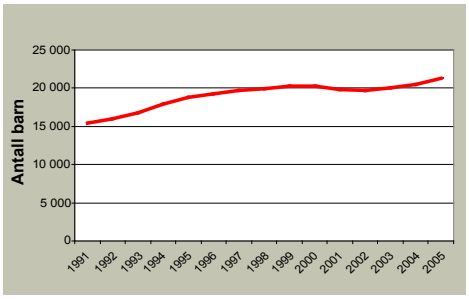
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

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

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

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



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

Nye behov

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

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



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



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

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



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



IDENTITET OG TILHØRIGHET

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

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

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



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

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

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

DEN FLERKULTURELLE BYEN

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



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

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

Rapporten viser blant annet at:

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



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

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



Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

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

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

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

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

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

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

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

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

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

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

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

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

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





PLANSTRATEGI

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

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

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

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

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

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

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

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

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

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

Å iaktta og være deltagende

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

Trygghetsfølelsen er viktig

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

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

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

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

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

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

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

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

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

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

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

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



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

PLANSTRATEGI

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

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

UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

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

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

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



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

PLANSTRATEGI

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

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

Økende fokus på trygghet

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

Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

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

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

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

Tilliggende bebyggelse bør henvende seg mot uterommene for å kunne bidra til uterommenes sosiale kontroll. "Øyne" i gatebildet og fra tilliggende bebyggelse, gir en indirekte justis på bruken. Tilliggende virksomheter får et eierskap til omgivelsene og har en interesse i at uønsket aktivitet ikke skjer.

Tydelige lesbare skiller mellom offentlig tilgjengelige og private arealer, gir klare spilleregler og styrer sirkulasjon og opphold.

God belysning bidrar til økt opplevelse av trygghet. Høynet belysningsnivå i uterommene bør vurderes for særskilte steder.

PLANSTRATEGI

Kommunedelplanen stiller krav til at opplevelse av trygghet skal hensyntas ved utforming og utvikling av byens møteplasser.

Dette gjelder forhold som berører utforming både av uterom og tilliggende bebyggelse, som belysningsnivå, uterommets åpenhet og oversikt, organisering av sirkulasjonsstrømmer for å øke sosial kontroll, "øyne på gata" fra bebyggelsen osv. Dette fanges opp i bestemmelser og verktøykasse.



Åpne plasser med god belysning føles tryggere på kveldstid (Newcastle).



I bymiljøer med gjennomstrømning av mennesker vil man lettere kunne oppdage og håndtere kriminalitet (Amsterdam).

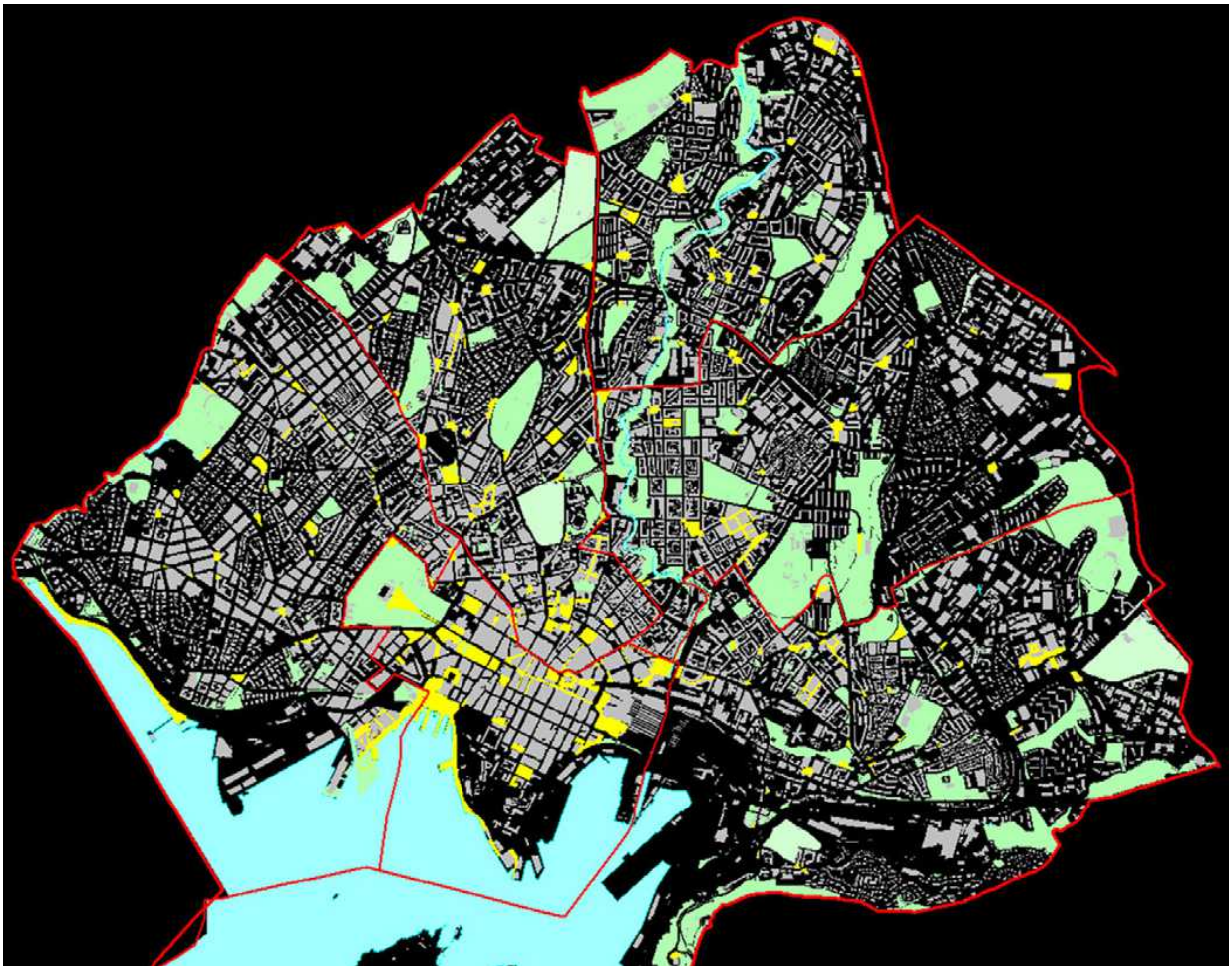
6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER

En tettere by gir økt arealkonkurranse

Fortetting og bytransformasjon øker presset på utearealene. Den generelle fortettingen gir økt utnyttelse av de bebygde arealene og fører til utbyggingspress på mange offentlige arealer. Uterommenes størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommenes oppholdskvaliteter ved reduserte lys- og solforhold. Storskalerte utbygginger kan også redusere tilgjengeligheten i byen dersom de ikke gir rom for et nett av byrom og forbindelser som knytter seg til den eksisterende byen.

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøksgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tilliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



Byromsstruktur for indre by. Kartet viser "grå" struktur (plasser, torg, gater og kryssområder), grønn struktur (parker og grøntområder som parsellhager, skolehager og grønne restarealer) og blå struktur (sjøfront og elvedrag).

Behov for nye møteplasser
Transformasjon av tidligere industriområder krever i stor grad etablering av ny offentlig infrastruktur. Sikring av allment tilgjengelige møtesteder og øvrig byromsstruktur står her sentralt.

Parkering under bakken frigjør arealer
Som ledd i å fristille uterom for parkering, kan parkering under bakken være aktuelt som erstatning. Løsningen muliggjør mer helhetlige opparbeidinger av plassrom og torg og kan bidra til økte oppholdskvaliteter i uterommene dersom arealene frigjøres for parkering på terreng.

I København har man utviklet en annen strategi. Her er over lang tid gateparkering fjernet ved oppgradering av sentrumsnære byrom, som ledd i å øke oppholdsarealene sentralt i byen.

Parkeringsanlegg under bakken krever godt tilrettelagte adkomster. Nedkjøringsramper i selve byrommene bør unngås.





Ubebygde arealer i byen er potesielle møtesteder. Noen tas i bruk som de er, andre krever mer tilrettelegging.

Restarealer – potensielle møteplasser
Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som "lommer" i tett bystruktur. Bredere fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

PLANSTRATEGI

I utpekte områder sikrer bestemmelsene at det etableres torg/møteplasser med bestemte kvalitetskrav i forbindelse med store utbyggingstiltak.

Strøksgater, andre overordnede gater og viktige forbindelser sikres ved å inngå i planens overordnede struktur av møteplasser.

Større arealer med potensiale som lokale møteplasser fremkommer av plankart. Muligheten for å utvikle disse bør vurderes i den enkelte plan- og byggesak.

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

MØTEPLASSER I YTRE BY
Behov for fokus på møteplasser i ytre by
Ytre by har i stor grad en spredt bebyggelsesstruktur og flere byområder mangler velfungerende lokale sentre og gode gangbaserte forbindelser selv om de har en mer åpen bebyggelsestruktur. Aktivitetsnivået ved lokale sentre styres i stor grad av sentrenes åpningstider, som i stor grad gir døde uteområder på kveldstid.

Mangel på mer urbane uforpliktende arenaer
I ytre by fungerer mange uterom som nabolagets nære utearealer, med eksempelvis tilrettelagte lekeplasser og benker. Dette er relativt forpliktende arenaer, basert på tette relasjoner i nabolaget. Det er mangel på mer urbane, flerfunksjonelle og uforpliktende møteplasser, der andre typer aktivitet og møter kan finne sted.

Steder med et slikt potensiale finnes i overgangssonene mellom senter og boliger og i selve boligområdene. Her har uterommene mange steder en romlig utflytende karakter, med lite lesbare skiller mellom offentlige og private utearealer, samt uklare spilleregler for bruk. Flere steder i ytre by tilrettelegges på sikt for en bymessig fortetting rundt stasjonsnære torg. En slik gradvis utvikling vil forhåpentligvis gi flere urbane flerfunksjonelle møteplasser, også i ytre by.

Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser
Offentlige tilbud som skoler, barnehager og ulike idrettsaktiviteter er i varierende grad samlokalisert. I tilknytning til disse tilbudene er det potensial til å utvikle nye møteplasser.

Generelt behov for å heve attraktivitet og kvalitet for uterommene, som ledd i gradvis å likestille standard for ytre og indre by vurderes.



I Oslo er det utpekt flere områder egnet for bymessig fortetting. Utgangspunktet er ofte som på bildet (Røa); et veikryss med antydning til senter- og romdannelse, med et stort potensiale for å bli et mer attraktivt møtested.

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY
Lokale, åpne sentertorg bør sikres
Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

Større handelssentre utvikles i nærhet til stasjoner med god kollektiv- og biltilgjengelighet. Dette medfører stort utbyggingspress på tilliggende torg og andre utendørs møteplasser, eksempelvis på Lambertseter torg og Grorud senter.

De store handlesentraene legger beslag på store arealer og bryter med lokal romlig skala og struktur. Organisering av sentrene, gjerne med få innganger og orientering mot større parkeringsanlegg, svekker henvendelsen mot tilliggende gater og plasser. Ved å fjerne hele eller deler av de offentlige utearealene, reduseres også muligheten for å legge tilrette for en variert bruk slik som ønskelig.



På kjøpesentere møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentere har attraktive uteoppholdsarealer.



PLANSTRATEGI

Intensivert samarbeid aktørene imellom og muligheter knyttet til øremerkede midler for Groruddalen og Søndre Nordstrand bør vurderes.

Bestemmelse søker å sikre at tilrettelegging og utforming gir variert og mer intensivert bruk rettet mot ulike brukere.

PLANSTRATEGI

Det er fastlagt planbestemmelse hvor gjenbygging av torg/møteplasser ikke tillates.

Verktøykassen viser eksempler på møteplasser i tilknytning til større kjøpesentre og på nye ikke overbygde sentra.

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

Samtidig som steder og byer blir mer like, pågår en internasjonal konkurranse byer imellom, der særpreg, bykultur og attraktive omgivelser står i fokus. Byers identitet er konkurransefaktor, der byrommene og bylivet i seg selv er viktig. Denne konkurransen legger press på oppgradering av sentrale byområder, og medfører økte forskjeller i standard på uterommene. Velstelte og rene byrom er gjerne uttrykk for attraktive og trygge byrom som ledd i denne konkurransen.

Opparbeidelsesstandard og utforming må vurderes i forhold til om dette fremmer bruk eller ikke. Estetiserte utemiljøer kan begrense bruk ved at møblering og overflater forhindrer annen bruk. Oppholdssoner kan være nedprioritert til fordel for mer kommersielle tilbud og tilrettelegginger.

Bruk finner også sted uavhengig av standard på uterommene. Folk skaper sine egne møtesteder. For barn og unge kan møteplasser med liten grad av tilrettelegging være svært attraktive. Å selv kunne påvirke bruken og eksempelvis improvisere ny bruk, kan virke tiltrekkende.

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

Ved tilrettelegging av nye og eksisterende møteplasser, må hensynet til i hvor stor grad man skal spesialisere og tilrettelegge for spesifikk bruk avklares. Siden brukergrupper kan ha svært ulike behov, kan det være nødvendig med en viss grad av spesialisering. Mange aktiviteter lar seg likevel innpasse på samme sted. Andre aktiviteter kan være så spesialisert eller medføre støy eller andre ulemper som virker avvisende på annen bruk.

Steder som av mange oppfattes som gode møteplasser, kjennetegnes ved at de kan brukes av mange og ulike brukere. De er allsidige, er av en viss størrelse og rommer muligheter for flere former for bruk samtidig. Denne generaliteten kan betraktes som en motsats til spesialisering. Ved generalisering kan man i imidlertid stå i fare for å forflate uterommene og bryte ned byens stedegne karakter og variasjonsrikdom.

PLANSTRATEGI

Oslos særegne kvaliteter, karakteristika og egenart ved utvikling av byens møteplasser søkes i planen sikret ved utvelgelse av overordnet struktur og ved bestemmelse og retningslinje knyttet til denne.

I planens verktøykasse skal det gis eksempler på planprosesser og gjennomføring som har fokus på stedsidentitet, gjennom nytenking, eksperimentell arkitektur, bruk av humor, kunst og lignende.







Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:
- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skiktning av vegetasjonen

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

Nærhet til grønne utearealer fremmer psykisk helse. Kontakt med vegetasjon og vann i byen gir opplevelser knyttet til vekst og årstidsvariasjon. Vann kan gis ulike uttrykk og inspirere til lek og glede. Lyden av vann som risler og fosser som durer gir ro og kan brukes til å dempe trafikkstøy og luftforurensning. Byens naturlige vanndrag og elver inngår som del av møteplassene. Håndtering av overvann på overflaten kan bidra til spennende løsninger, eksempelvis som ved studentboligene på Bjølsen.

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

Nærhet til grønt og vann er en del av Oslos særpreg det er naturlig å vektlegge ved utvikling av byens møteplasser. Fokus på biologisk mangfold ved utvikling og detaljutforming av møteplasser skal bidra til å styrke steders karakter og bidra til gode lokale, bærekraftige løsninger.



Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltgelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for anleggenes krav til å være tilstrekkelig utfordrende.

Prinsipper for biologisk mangfold

Ved utvikling av torg og møteplasser skal det tas hensyn til biologisk mangfold. Grad av tilrettelegging for ferdsel og opphold må avveies i forhold til eventuelle vernehensyn. Utvikling og bruk av møteplasser som del av byens grønne og blå struktur kan være i konflikt med ønsket ivaretagelse av biologisk mangfold.

Byens blågrønne struktur skal styrkes ved at nye tiltak bidrar til å reetablere og skape sammenhenger og forbindelser mellom byens grøntarealer. Det skal tas hensyn til grunnleggende byøkologiske prinsipper ved utvikling møteplasser.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse sikrer vurderinger av muligheten for bruk av vann og vegetasjon for byens møteplasser, samt ivaretagelse av biologisk mangfold.

Overvann fra torg og plasser skal i størst mulig grad håndteres lokalt og vurderes å inngå i selve utformingen. Muligheter for elve- og bekkeåpninger skal vurderes og er sikret i bestemmelse.

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommenes attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelenes uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelenes kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode offentlige uteområder.

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtale.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.

Litteraturliste

By og byliv i endring. Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005

På sporet av byen: lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997

Bo i bysentrum. By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005

Endringsprosesser i norske drabantbyer. Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005

Byliv og havnefront. Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005

Open. New Designs for Public Space. Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004

Flesh and stone. The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994

Byens rum. Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

Byens liv.... Gaten som sosial arena. Oslo. Vegdirektoratet 1998

Til stede. Byens rom. Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003

Fra bakgården til Oslo City – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

Stedelijke vrije tijd. Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge. En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

Ungdommens stemme i bydel Sagene – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

Fellesskap for utvikling, PLA – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser, datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

Møteplasser i multietniske miljøer, Byggforsknotat 83 2006, mars 2006.

Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Flø, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

kdp t+m

kommunedelplan for torg og møteplasser



Oslo

KDP-19

Kommunedelplan for Lysakervassdraget.

Vedtaksdato: 06.09.2017

Vedtatt av: Klima- og miljødepartementet

Vedtaksdokumenter: 201201715

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

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

OSLO KOMMUNE

BESTEMMELSER FOR KOMMUNEDELPLAN FOR LYSAKERVASSDRAGET. BYDEL ULLERN, BYDEL VESTRE AKER OG MARKA

§ 1 Hensikt med planen og planavgrensning

Planen skal sørge for en bærekraftig bruk av vassdragets ressurser. Det skal legges vekt på å opprettholde og gjenopprette kjemisk og økologisk status i vassdraget, ivareta eller øke naturverdiene, ivareta kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap, tilrettelegge for utøvelse av friluftsliv, og samordne planlegging og bruk av arealer i og langs vassdraget og over kommunegrensene. Planområdet er vist på kart del 1 av 2 og del 2 av 2, begge merket BO1-201201715, datert 20.12.2011 og revidert 07.11.2013.

§ 2 Arealformål

Følgende arealformål er avsatt:

- Område for bebyggelse og anlegg
- Område for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Område for grønnstruktur med underformål naturområde og friområde
- Område for landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF)
- Område for bruk og vern av sjø og vassdrag med underformål naturområder og naturområder/friluftsliv
- Hensynssone H-320 Flomfare
- Hensynssone H-560 Bevaring av naturmiljø
- Hensynssone H-570 Bevaring av kulturmiljø
- Hensynssone H-730 Båndlegging etter lov om kulturminner
- Hensynssone H-910 Områder der vedtatte reguleringsplaner fortsatt skal gjelde

§ 3 Generelle bestemmelser

3.1 Turstier

Tursti kan etableres som vist på plankart såfremt de ikke kommer i konflikt med automatisk fredede kulturminner. Etablering av tursti eller andre opparbeidings- og tilretteleggingstiltak skal tilpasses landskapet.

3.2 Bekker

Åpne bekker skal opprettholdes. Ved behandling av planforslag i områder med bekkelukking skal gjenåpning av bekkene vurderes. Lukkede bekkestrekninger skal i så fall gjenåpnes skånsomt og på naturens premisser.

3.3 Natur- og miljøkvalitet

Tiltak innenfor planområdet må ikke forringe vassdraget og det omliggende områdets økologiske og kjemiske kvalitet eller eksisterende naturkvaliteter.

3.4 Miljøovervåkingsprogram
Det skal utarbeides et miljøovervåkingsprogram for vassdragets økologiske og kjemiske tilstand. Denne skal til en hver tid være førende for tiltak innenfor planområdet og i nær tilknytning til vassdraget. I detaljregulering og byggesaker skal det gjøres greie for hvilke konsekvenser tiltaket har på miljøet, og det kan stilles krav til utarbeidelse av miljøoppfølgingsprogram.

3.5 Kantvegetasjon
Eksisterende kantvegetasjon langs vassdraget skal bevares. I tradisjonelt åpne kulturlandskap skal hensynet til kantvegetasjonen veies mot hensynet til kulturminneinteresser. I forbindelse med gjenåpning av sidebekker skal sikring av areal for kantvegetasjon vurderes. Det tillates mindre inngrep i kantvegetasjonen ved etablering av en sammenhengende hovedtursti.

3.6 Skjøtselsplan
Der hensyn til kantvegetasjon kan komme i konflikt med landbruksinteresser, kulturminnevern eller andre interesser i samsvar med planens formål, kan det utarbeides skjøtselsplaner.

3.7 Kabler og ledninger
Nye kabler og ledninger innenfor planområdet skal legges i grunnen. Dette skal også vurderes ved oppgradering av eksisterende anlegg. Vegetasjonen skal reetableres.

3.8 Flomfare
Ved søknadspliktige tiltak langs vassdraget må flomfare vurderes og retningslinjer for håndtering av flomfare utarbeides. All utbygging skal ha en sikkerhet mot flom med 200 års gjentaksintervall tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 meter. All utbygging langs sjøen og nedre del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 meter over alminnelig høyvannstand.

3.9 Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap
Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, slik som topografi, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder skal bevares. Kulturminne- og kulturmiljøverdier skal bevares og skjøttes slik at bevaringsverdien ikke forringes. Tiltak som har innvirkning på kulturminner eller kulturmiljøer skal oversendes kulturminnemyndigheten for uttalelse. Nye tiltak skal lokaliseres og utformes slik at viktige bevaringshensyn kan sikres.

3.10 Universell utforming
Prinsippene for universell utforming skal ivaretas der det ikke kommer i konflikt med viktige landskaps-, kulturminne-, kulturmiljø eller naturinteresser.

§ 4 Område for bebyggelse og anlegg
Fjerning av større trær tillates ikke, dersom dette ikke inngår som del av godkjent søknad om tiltak. Unntak gjelder for fjerning av syke eller døde trær. Større trær er i denne sammenheng trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Der det i forbindelse med gjennomføring av tiltak foretas skjæring og fylling på terreng, skal disse gjennomføres på en slik måte at det ikke blir påført skade på trærs røtter eller krone. Det skal heller ikke foretas

andre inngrep som gir dårlige vekstvilkår. Treets rotsone er minst like stor som treets krone og tiltak innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 5 Grønnstruktur
Naturmangfoldet skal bevares. Avfall, herunder hageavfall, skal ikke lagres i områdene.

5.1 Grønnstruktur – naturområder
Hogst og annen skjøtsel som forringer områdenes naturverdi, er ikke tillatt.

5.2 Grønnstruktur – friområder
Områdene skal være offentlige.

§ 6 Landbruk, natur og friluftsliv
Kantvegetasjonsbeltet i LNF-områder skal være minst 15 meter bredt, med unntak av områder som tradisjonelt har vært holdt åpne og hvor kulturminneinteresser tilsier at dette videreføres. I LNF-områder med kulturminneinteresser skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes.

§ 7 Hensynssoner
Hensynssoner gjelder som vist på plankartet.

§ 8 Hensynssone H-730 – sone som er båndlagt etter lov om kulturminner
Hovedbygningen på Bogstad gård er fredet etter lov om kulturminner.

§ 9 Hensynssone H-910 – Områder der vedtatte reguleringsplaner fortsatt skal gjelde
9.1 Følgende reguleringsplaner skal fortsatt gjelde men ved motstrid går kommunedelpanen foran:

Plan nr. tittel
S-1431 Reguleringsplan for del av gnr 27, bnr. 1039, Voksen.
S-2105 Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 10, bnr. 67 m.fl., gnr. 28, bnr. 3, 309, 465 m.fl., Ullern, som reguleres til byggeområde for boliger med tilhørende anlegg. Tomter for offentlige bygninger, friområde og trafikkområde.
S-2257 Reguleringsplan for friområde - turvei A 1 langs Lysakerelva fra Bærumsveien nordover til felt H på Ullern - og fra Elvefaret nordover til Fossumveien, samt et område ved Gravdalsveien.
S-2490 Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 10,bnr. 838 og 839 med fler, Øraker, som reguleres til byggeområde for boliger, friområde og trafikkområde.
S-2864 Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.
S-2939 Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Lillevannsområdet (gnr.33,bnr.408 m.fl.) som foreslås regulert til boliger - vei – friområde mm.
S-2984 Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og bebyggelsesplan for 9/1,8 og 59 Sollerud-Ladehaugen-Frantzebråten som reguleres til byggeområde for kontor m.m. og friområde.
S-3195 Reguleringsplan for utvidelse/effektivisering av E18 Drammensveien ut fra Oslo mellom Skøyen og Lysaker.
S-3221 Endret regulering for nytt lokalveinett ved Lysaker bru.

S-326GA Regulering av park ved Røa idrettsplass. (11/203 (pars.38)).
S-3459 Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Ekraveien stasjon på Røabanen, som reguleres til trafikkområde (sporvei, gang-/sykkelvei) m.m.
S-3597 Kristian Aubertsvei 18/20 - Friområde (Idrettsplass) Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 12 bnr. 332 m.fl.
S-3801 Endret reguleringsplan for Lilleaker syd, med reguleringsbestemmelser for Gnr. og Bnr. 9/4, 9/5, 9/283 9/310, 9/513, 9/528.
S-3803 Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Mustads eiendom mellom Lysakerelva og Lilleakerveien som reguleres til byggeområde for kontor, bolig, spesialområde/bevaring, turvei og vei m.m.
S-4121 Drammenbanen. Endret regulering med reguleringsbestemmeser. Dobbeltspor Asker-Skøyen parsell Lysaker.
S-4126 Reguleringsplan for Bogstad Golfbane og adkomst til Røa skole.
S-4220 Reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by.
S-667 Regulering av gravlund, park og turveg på deler av Bogstad.
S-751 Regulering av gnr. 27, bnr. 1212 m.fl. Voksen til friområde, Oslo.
V140592 Mindre vesentlig endring av regulering av Sollerudstranda og lokalveinett på Lysaker.
V250477 Endret reguleringsplan for gangvei 9056 i Felt F, Ullern og for busslomme i Vækerøveien (vei920).
V290792 Mustadområdet ved Granfosslinjen – Forslag til mindre vesentlig endring av krysset ved Mustad eiendom til Granfosslinjen og lokk over Granfosslinjen.
V300689 Mindre vesentlig endring av stadfestet reguleringsplan for del av gnr.28 bnr.465 fra friområde (park) til å omfattes av midl.reg. best. bolig. Deler av gnr.28 bnr,596 og gnr.28 bnr.598 reguleres til friområde (gjennomgang).
V300890 Mindre vesentlig endring av reguleringsplan for rampe og lokalveisystem på Sollerud mellom Lysakerelva og Vækerøkrysset.
13477 Forslag til reguleringsplan samt bebyggelsesplan for del av gnr.28 bnr.465, Felt G og I, Ullern.
13477 Forslag til endret reguleringsplan samt bebyggelsesplan for del gnr. 28 bnr. 465, felt G og I, Ullern. Reg.best.se S-2105.
17390 Mindre vesentlig endring av reguleringsplan og reg.best. for en offentlig veiforbindelse fra E-18 (vestgående felt) til Sollerudområdet.(Veien skal være enveiskjørt).
19869 Forslag til endret regulering av del av Griniveien (vei 1002) - Ny bro over Lysakerelva.
31293 Bebyggelsesplan for del av gnr.9 bnr.1-Sollerud.
80760 Regulering av del av turvei A1 ved Øraker stasjon, gnr.10 bnr.26 m.fl.

RETNINGSLINJER

R 1. Hensynssoner

Hensynssone C - H560 bevaring naturmiljø

I denne hensynssonen tillates ikke oppføring av bygninger eller andre innretninger. Tiltak som medfører terrenginngrep eller masseforflytning er ikke tillatt. Stedegen vegetasjon skal bevares. Eksisterende stier skal holdes åpne med skånsom skjøtsel.

Hensynssone C - H570 bevaring kulturmiljø

For områder og anlegg som er vist med denne hensynssonen, skal tilrettelegging for ferdsel og opphold lokaliseres og utformes slik at viktige bevaringshensyn ivaretas. Søknadspliktige tiltak innenfor hensynssonen skal forelegges Byantikvaren/ Fylkeskonservator for uttalelse før vedtak.

R 2. Miljøkvalitet og natur

Inngrep i terreng og vegetasjon som ikke omfattes av pbl § 1-6 skal gjennomføres på en slik måte at skadevirkningene begrenses til et minimum og avveies i forhold til konsekvenser for biologisk mangfold. Avrenning fra tette flater som veier og parkeringsplasser osv. skal håndteres på stedet ved rensekum eller andre rensetiltak.

R 3. Eksisterende naturområder

Beslutninger som berører naturmangfoldet skal, så langt det er rimelig, bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Tiltakets effekter må vurderes i forhold til hvilke naturkvaliteter området innehar. Dersom tiltaket forringer naturområder av nasjonal og regional verdi, bør tiltaket ikke gjennomføres. For de viktigste naturområdene langs Lysakerelva vil den riktige form for skjøtsel være å overlate skogen til fri utvikling.

R 4. Kantvegetasjon

Skjøtsel av kantvegetasjon skal normalt ikke være mer omfattende, enn at vegetasjonen fortsatt framstår som en skjerm, og opprettholder sin økologiske funksjon og sammensetning av plantearter. Kantevegetasjonen bør inneholde planter i flere sjikt, både trær, busker og lavere planter. Trær som hindrer vannstrømmen, bør felles. Trevirket fra slike trær bør ligge igjen i området i lengst mulig lengder, og minst mulig skadet. Der kantvegetasjon i dag mangler helt eller delvis, skal slik vegetasjon søkes reetablert. Dette gjelder ikke der det ønskes åpning for å sikre tilgang til vassdraget, eller der unntak er avklart gjennom arealformål, hensynssoner eller skjøtselsplan. Også reetablert kantvegetasjon bør inneholde planter i flere sjikt, både trær, busker og lavere planter.

R 5. Bekkeåpning og habitatforbedrende tiltak

Bekkerestaurering og åpning av lukkede bekker skal utføres skånsomt og på naturens premisser. Lukkede bekker skal søkes gjenåpnet i sine historiske bekkeløp. I forbindelse med gjenåpning av sidebekker skal sikring av areal for kantvegetasjon vurderes. Der det ikke er mulig med gjenåpning i det historiske bekkeløpet skal det etableres et mest mulig naturlig bekkeløp. Der vassdragets omgivelser har en bymessig karakter og/eller det er begrenset med ubebygde arealer kan det vurderes en mer bymessig utforming av det gjenåpnede vassdraget.

Ved gjenåpning og restaurering av vassdrag skal det gjennomføres en økologisk vurdering av området som legges til grunn for beplantning og andre tiltak.

R 6. Bevaring av bygninger og kulturmiljø
Området inneholder bygninger og anlegg som defineres som bevaringsverdige. Disse er knyttet til industri, fløtning, landbruk og annen bruk av elva etc. Bevaringsverdige bygningerog anlegg skal ivaretas etter antikvariske prinsipper. Historiske spor i landskapet, slik som terrengbearbeidinger, veier, forstøtningsmurer og lignende skal søkes bevart. For områder og anlegg som på plankart er vist som hensynssone - bevaring kulturmiljø, skal det ved tilrettelegging for ferdsel og opphold sikres viktige bevaringshensyn. Landskapet innenfor hensynssonene bør skjøttes. Det vil si at landskapet hovedsakelig skal holdes åpent i disse områdene. Kulturlandskapet rundt Bogstad gård skal skjøttes og holdes åpent. Historiske parkelementer skal bevares, vedlikeholdes og eventuelt reetableres.

Kommunedelplan med bestemmelser og retningslinjer ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 21.06.2017 sak 199.
Bestemmelsene og retningslinjene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 30.06.2017

Rune Raknes, bem.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

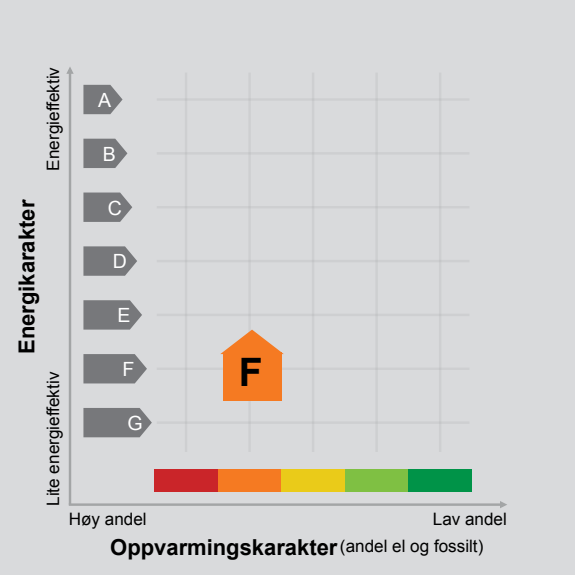
Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

ENERGIATTEST

Adresse	Lyseskrenten 18
Postnummer	0383
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	10
Bruksnummer	702
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80770154
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-197138
Dato	08.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 14 662 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

14 662 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere automatikk på utebelysning
- Tiltak utendørs

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1952
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	148
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 20: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Söderberg & Partners | Eiendom

Tryg

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven.

Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. En saksbehandler vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

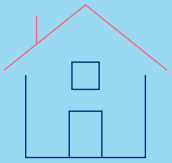
Ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til PrivatMegleren (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 6 973 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 125 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Tryg og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert.

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring
Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

Klage
Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet,
Sekretariatet v/Finanstilsynet,
Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen
Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav
Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

Meld skade her

Lyseskrenten 18

Nabolaget Lysehagen - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.) 151 elever, 15 klasser	14 min 1.1 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 644 elever, 39 klasser	14 min 1.2 km
Lilleaker skole (1-7 kl.) 372 elever, 18 klasser	15 min 1.3 km
Lysejordet skole (1-7 kl.) 506 elever, 21 klasser	18 min 1.5 km
Øraker skole (8-10 kl.) 402 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	7 min 2.9 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	8 min 3.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjørnsletta Linje 3	7 min 0.6 km
Bjørnsletta Linje 42, 42N	8 min 0.7 km
Lilleaker Linje 13	13 min 1.1 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	6 min 3.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 10 km

BARNEHAGER

Kvernkallen barnehage (0-5 år) 75 barn	5 min 0.4 km
Lilleaker barnehage (1-5 år) 48 barn	9 min 0.7 km
Skaubo barnehage (1-5 år) 41 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Lysehagan	3 min
Meny Jarhuset	9 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Lilleaker butikksenter	14 min
Vitusapotek Jar	9 min
CC Vest Vinmonopol	18 min

SPORT

Ullern idrettsplass	6 min
Jarmyra idrettspark	12 min
Velværelset Treningsstudio	14 min
MOVA Ullern	18 min

«Stille og rolig nabolag, ideelt for småbarnsfamilier!»

— Sitat fra en lokalkjent

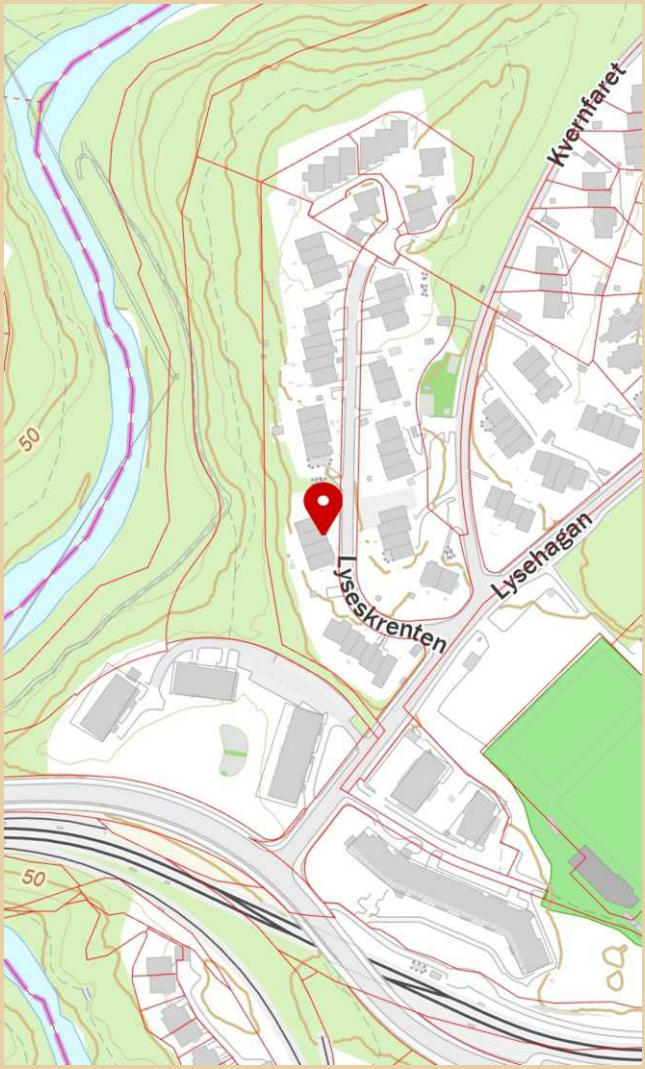
Støynivået
Lite støynivå 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lyseskrenten 18, 0383 Oslo
Gnr. 10, Bnr. 702, andelsnr. 9 i ØRAKER BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186251014

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Lillian Ch. Nerlinger

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 905 69 431

E-post: lillian.nerlinger@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.
