PRIVATMEGLEREN
PARK

TÅSENVEIEN 12

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

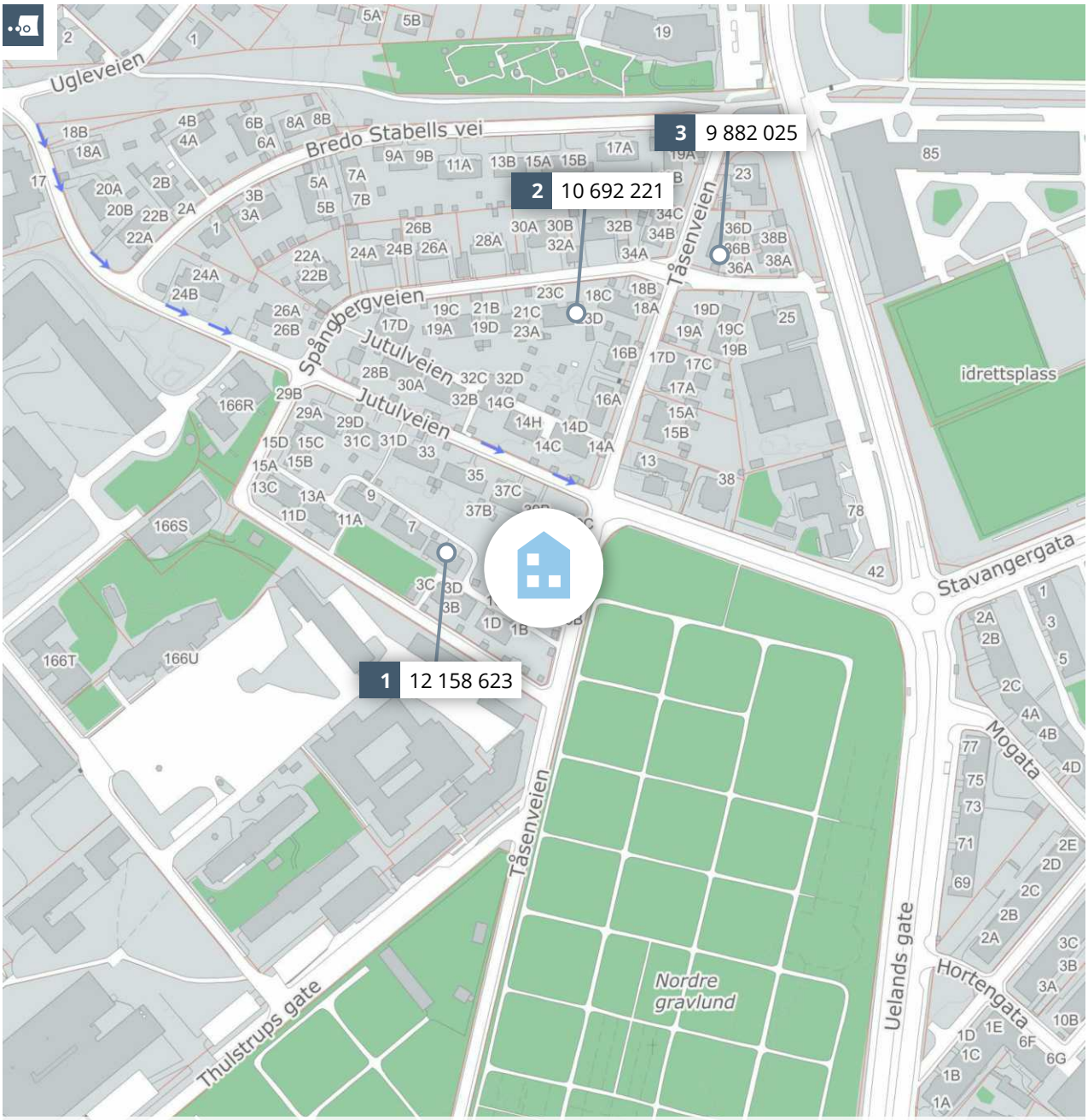
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

TÅSENVEIEN 12

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 30.12.2025

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: Mick H. S. Rødsten.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Tåsenveien 12, 0853 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1920

GNR 47 BNR 53 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS NORDRE ULLEVÅL

Verdivurdert til

8 500 000

750 447	9 250 447	118 595
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	78 m²	9 m²	- m²	23 m²	103 m²	16 m²
Byggeår						1920

Fellesutgifter	6 769
Formue	31 595
Soverom	2
Etasje	2

Balkong

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Spångbergveien 5 73 m² 1920 2. etg 3 sov	02.04.2025	11 790 000	**11 450 000**	708 623	12 158 623	**166 556**
2	Spångbergveien 23 D 74 m² 1920 1. etg 1 sov	28.04.2025	8 300 000	**10 000 000**	692 221	10 692 221	**144 489**
3	Spångbergveien 36 A 63 m² 1923 1. etg 3 sov	20.08.2025	8 950 000	**9 190 000**	692 025	9 882 025	**156 858**

Velkommen til Tåsenveien 12 - en sjarmerende og innbydende bolig med god planløsning fordelt over to plan. Her får du fantastisk utsikt med gode solforhold.
Boligen har et tydelig potensial for den som ønsker å modernisere og sette sitt eget preg.

I første etasje finner man en lys stue med god takhøyde, synlige bjelker og store vindusflater som gir rommet en luftig og behagelig atmosfære. Kjøkkenet har klassisk innredning med god skap- og benkeplass, samt utgang til stor terrasse. Boligen har i tillegg to gode soverom, et bad, et toalettrom, loftstue og gode oppbevaringsmuligheter i flere boder.

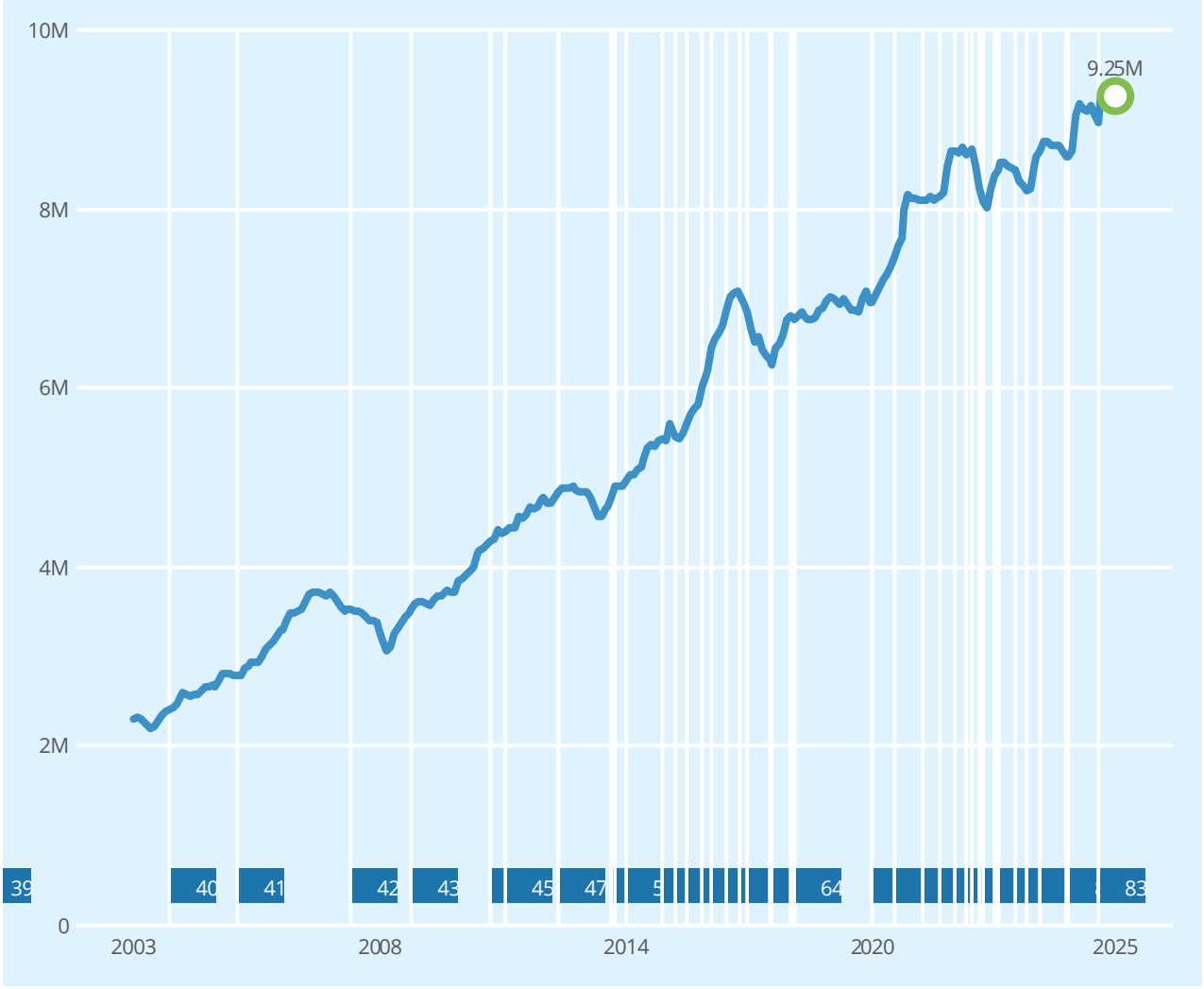
Dette er en bolig med mye sjel og gode romløsninger, som byr på spennende muligheter for videre oppgradering og modernisering.

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 Andre småhus
2 Andre småhus
3 Andre småhus
4 Andre småhus
5 Andre småhus
6 Andre småhus
7 Andre småhus
+76 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i Nordre Aker bydel nå

74
leiligheter til salgs

8.0M
7.8M
7.6M
7 414 000 Prisantydning i snitt
7.2M
7.0M
6.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
119
dager

Leiligheter solgt i Nordre Aker bydel siste 3 mnd

131
leiligheter solgt

7.0M
6 910 000 Salgspris i snitt
6 841 000 Prisantydning i snitt
6.7M
6.6M

Solgt i snitt i løpet av
32
dager

for 0.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

118 595 Tåsenveien 12 Totalpris 9 250 447

105 151 Nordre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

99 846 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Tåsenveien 12, 0853 OSLO

OSLO kommune

gnr. 47, bnr. 53

Andelsnummer 56

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 11.12.2025 **Rapportdato:** 29.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-2187 **Referansenummer:** SF2093

Foretak: Bolig Design AS **Vår ref:** Mick Røsten PM Park

Norsk takst

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

Bolig Design AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

Leiligheten er lokalisert i andre og tredje etasje i en mindre leilighetsbygning med fire etasjer. Bygningen er oppført i treverk. Leilighetsskillende vegger i bindingsverk og etasjeskillere i tre. De utvendige fasadene er synlig forblendet med liggende bordkledning. Saltakkonstruksjon tekket med takstein.
Snøfangere er montert på taket. Takrenner, beslag og nedløp i sink
Bygningen har flotte opparbeidede uteområder med gress og beplantning.

Takhøyder på 253 cm i første etasje og i andre etasje er det en skrå takkonstruksjon med høyeste punkt på 375 cm.

Leilighetens innhold i første etasje:

- Entré
- Stue
- Kjøkken
- Bad
- 1 soverom
- Toalettrom
- Balkong med tilkomst fra kjøkken på 23 kvm

Leilighetens innhold i andre etasje:

- Loftstue
- Soverom
- Bod

Det er tre boder utenfor leiligheten med et samlet areal på 9 kvm.
Loftsbod, kjellerbod og en frittstående sportsbod på plenen.

Oppvarming:
Leiligheten er elektrisk oppvarmet.

Tilstand:
Bad fra 2022 med fagmessig utførelse, boligen er etterisolert utvendig og fasadene er pusset opp i 2022.
Leiligheten er generelt godt vedlikeholdt. Se rapporten for en mer detaljert beskrivelse.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1920

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Takvinduer utført i treverk med 2-lags glass.
Malt/lakkert hovedytterdør og malt balkongdør i treverk.
Balkong oppført i treverk med tilkomst fra kjøkkenet.

Balkongen ligger over boligrom, dette medfører at det er viktig å rengjøre sluk jevnlig slik at vannet ikke renner ned langs vegg og potensielt inn i naboleiligheten.
Det er lagt beisa terrassebord over bjelkelaget, det mangler beis på enkelte terrassebord.
Rekkverk i tre med forskriftsmessig høyde.
Utebelysning og markise er montert.
Balkongen er orientert mot syd.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har overflater med normal bruksslitasje.
Gulvflater av furugulv, fliser og behandlet tregulv.
Strie og panelte veggflater.
Himlingsplater og panel i taket.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Trapp i treverk fra første til andre etasje.
Trappen er fagmessig utført.
Innvendig har boligen profilerte dører.
Dørene har ingen synlige skader, men en av dørene i andre etasje er noe trang å åpne/lukke.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet har flislagte gulv og- veggflater, samt et hvitmalt, slett tak.
Det er installert varmekabler i gulvet og spotlights i taket. Det er naturlig avtrekk, og luftespalte i døren for tilstrekkelig luftutskifting.
Det er forskriftsmessig fall fra gulvet ved dørene mot sluket. Sluket har synlig mansjett under klemringen. Badet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder dusjnisje og servant. Forutsatt at utbygger har fulgt gjeldende lover og forskrifter, skal det foreligge kontrollmeldinger og dokumentasjon på arbeidet som er utført i deres arkiv.
Rommet får tilluft fra spalter under dørene, og har naturlig oppdriftsventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra vegg bak dusjnisjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er utført med profilerte fronter og heltre benkeplate.
Kjøkkenet har en nedfelt stålvask med ettgreps-blandebatteri. Det er hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Komfyrvakt og automatisk vannstoppesystem er ikke montert, men er heller ikke et krav ut ifra kjøkkenets alder. Innredningen er fagmessig montert og har normal bruksslitasje.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med beleggflis på gulv og panelte vegger. Det er servant og toalett i rommet.
Det er naturlig oppdriftsventilasjon fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger tilhørende bad er utført i plast (rør i rør).
Rørene er besiktiget i rørfordelerskap.
Rørfordelerskap er lokalisert på badet, og har synlig avrenning ned på gulv.
Vannrørene til toalettrom og kjøkken er utført i kobber.
Det er innvendig avløpsrør av plast.
Rørene er besiktiget på bad, toalettrom og kjøkken.
Boligen har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer og naturlig oppdriftsventilasjon fra toalettrom og bad.

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i boden i andre etasje.
Tanken er lekkasjesikret med kar som er direkte tilkoplet avløpsnettet.

Elektrisk anlegg med skrue og automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller/elsjekker.
Det er ikke observert noen åpenbare avvik på anlegget.
Boligen er utstyrt med brannalarm- og brannslukker som er nyere enn 10 år.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

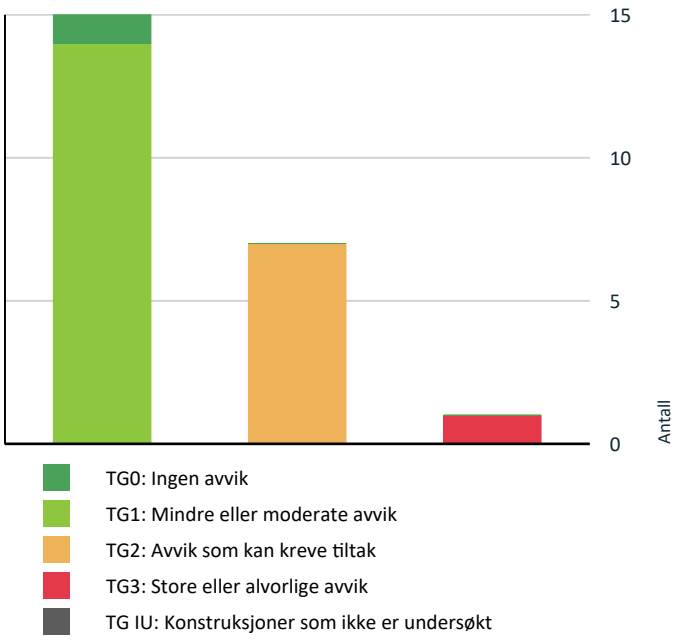
Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

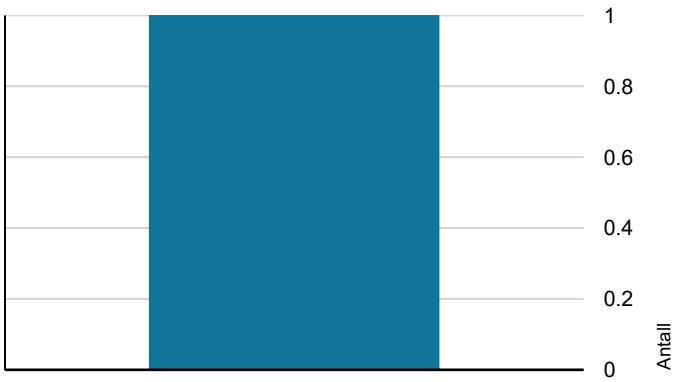
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takvinduer	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1920

Kommentar
Bygningen er oppført i 1920.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leilighet med stor balkong, egen uteplass i hage, 2 soverom og 2 stuer. Generelt flott bygning med opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Vedlikehold
Boligen er godt vedlikeholdt.

- Fasaden ble pusset opp, ytterveggene etterisolert og taktekkingen skiftet ut i 2022
- Badet ble renovert i 2022/23
- Vinduer i leilighetens 1. etasje ble skiftet ut i 2023

Takvinduene i andre etasje har vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 3 Takvinduer

Takvinduer utført i treverk med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduene i leilighetens andre etasje har misfarget og råteskadet treverk.
Det ble målt fult utslag med fuktindikator på befaringsdagen.
Takvinduer er generelt utsatt for fuktskader da de er eksponert for fuktig luft fra inne i boligen, og for takvann.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Dersom vinduene i andre etasje skal få tilstandsgrad 1, må vinduene med råteskade byttes ut.
Prisanslaget på 100 000 - 200 000 kr,- gjelder dersom vinduene kan skiftes ut fra innsiden.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TG 2 Dører

Malt/lakkert hovedytterdør og malt balkongdør i treverk.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdøren er værslitt utvendig.
Hovedytterdøren mangler 1 låsesylinder.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong oppført i treverk med tilkomst fra kjøkkenet.

Balkongen ligger over boligrom, dette medfører at det er viktig å rengjøre sluk jevnlig slik at vannet ikke renner ned langs vegg og potensielt inn i naboleiligheten.
Det er lagt beisa terrassebord over bjelkelaget, det mangler beis på enkelte terrassebord.
Rekkverk i tre med forskriftsmessig høyde.
Utebelysning og markise er montert.
Balkongen er orientert mot syd.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligen har overflater med normal bruksslitasje.
Gulvflater av furugulv, fliser og behandlet tregulv.
Strie og panelte veggflater.
Himlingsplater og panel i taket.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Eller oversende dokumentasjon på utførte målinger som er nyere enn 10 år.

TG 1 Innvendige trapper

Trapp i treverk fra første til andre etasje.
Trappen er fagmessig utført.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen profilerte dører.
Dørene har ingen synlige skader, men en av dørene i andre etasje er noe trang å åpne/lukke.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet har flislagte gulv og- veggflater, samt et hvitmalt, slett tak. Det er installert varmekabler i gulvet og spotlights i taket. Det er naturlig avtrekk, og luftespalte i døren for tilstrekkelig luftutskifting. Det er forskriftsmessig fall fra gulvet ved dørene mot sluket. Sluket har synlig mansjett under klemringen. Badet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder dusjnisje og servant. Forutsatt at utbygger har fulgt gjeldende lover og forskrifter, skal det foreligge kontrollmeldinger og dokumentasjon på arbeidet som er utført i deres arkiv.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og slett, malt tak.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet får tilluft fra spalter under dørene, og har naturlig oppdriftsventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra vegg bak dusjnisjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er utført med profilerte fronter og heltre benkeplate. Kjøkkenet har en nedfelt stålvask med ettgreps-blandebatteri. Det er hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Komfyrvakt og automatisk vannstoppesystem er ikke montert, men er heller ikke et krav ut ifra kjøkkenets alder. Innredningen er fagmessig montert og har normal bruksslitasje.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med beleggflis på gulv og panelte vegger. Det er servant og toalett i rommet.
Det er naturlig oppdriftsventilasjon fra rommet.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet har kun naturlig avtrekk, og ingen luftespalte i døren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Andre tiltak:

Anbefalt tiltak er å etablere en luftespalte i døren, og forhøre seg med styret i borettslaget/sameie om det er lovlig å montere mekanisk avtrekk fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger tilhørende bad er utført i plast (rør i rør).
Rørene er besiktiget i rørfordelerskap.
Rørfordelerskap er lokalisert på badet, og har synlig avrenning ned på gulv.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



TG 2 Vannledninger - 2

Vannrørene til toalettrom og kjøkken er utført i kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Avløpsrør

Det er innvendig avløpsrør av plast.
Rørene er besiktiget på bad, toalettrom og kjøkken.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer og naturlig oppdriftsventilasjon fra toalettrom og bad.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i boden i andre etasje.
Tanken er lekkasjesikret med kar som er direkte tilkoplet avløpsnettet.

Årstall: 1990 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



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.

Elektrisk anlegg med skrue og automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller/elsjekker.
Det er ikke observert noen åpenbare avvik på 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.
   Det elektriske anlegget har varierende alder.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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?

Tilstandsrapport

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

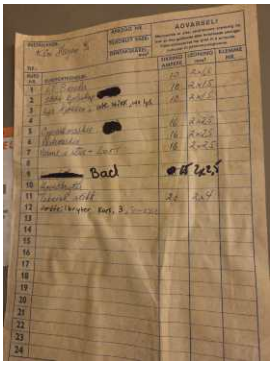
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

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?
    Ja På grunn av elde på deler av anlegget (eldre enn 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene, så anbefaler vi på generelt grunnlag en utvidet elkontroll på hele det elektriske anlegget.





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 brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med brannalarm- og brannslukker som er nyere enn 10 år.

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



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

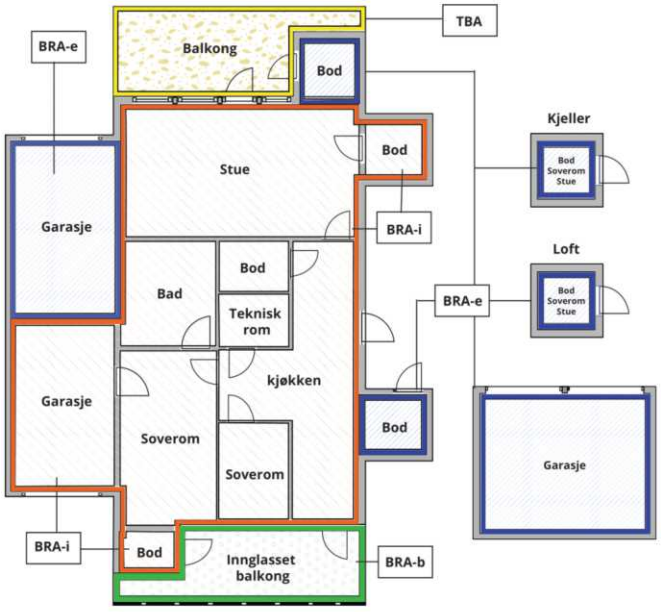
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	52	7		59	23		59
2. Etasje	26	2		28		16	44
SUM	**78**	**9**			**23**	**16**	**103**
SUM BRA	**87**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, stue, kjøkken, toalettrom, bad, soverom	Sportsbod uten leiligheten, bod kjeller	
2. Etasje	Stue, bod, soverom	Bod utenfor leiligheten (loft)	

Kommentar

Leiligheten er medregnet som BRA-i.
Boder utenfor leilighetens omsluttende vegger er medregnet som BRA-e.
Balkong er medtatt som TBA.
Areal der takhøyden er under 190 cm er medregnet som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal.
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.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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:
- Fasaden ble pusset opp, ytterveggene etterisolert og taktekkingen skiftet ut i 2022
- Badet ble renovert i 2022/23
- Vinduer i leilighetens 1. etasje ble skiftet ut i 2023

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	72	6

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Innvendig bod i 2. etasje er medregnet som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.12.2025	Marius Jonassen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	47	53		0	14792.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Tåsenveien 12

Hjemmelshaver
Borettslaget Tåsenløkkens Boligselskap

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET TÅSENLØKKENS BOLIGSELSKAP	963341385			Jakobsen Hanne Marie Thrane

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
56

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Kort vei til Sagene, Ullevål Hageby, Nydalen og flotte turmuligheter i Marka. Fra boligen er det kort vei til off. kommunikasjon og dagligvarebutikker.

Adkomstvei

Fra Oslo: Ta Haakon VIIs gate og Rv162 til Nordahl Bruns gate. Fortsett på Nordahl Bruns gate. Ta Frimanns gate til Ullevålsveien. Ta Uelands gate til Jutulveien i Bydel Sagene. Fortsett på Jutulveien. Kjør til Tåsenveien i Ullevål

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

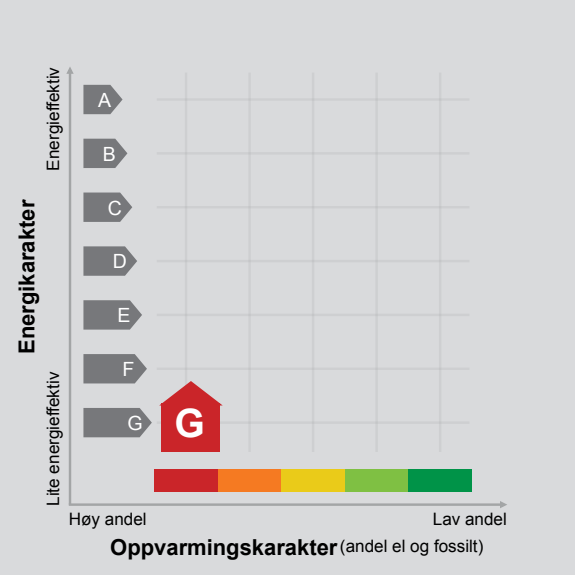
PERSONVERN

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

Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Elektrisk anlegg er kun vurdert på dokumentasjon og åpenbare feil.
Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene. Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette er gitt av eier eller datostempling på produkter.
Marius Jonassen har deltatt på befaring som medansvarlig for oppdraget. Magne Jonassen er hovedansvarlig takstingeniør.

ENERGIATTEST

Adresse	Tåsenveien 12
Postnummer	0853
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	47
Bruksnummer	53
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80128363
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-243337
Dato	30.12.2025



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 4 460 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:

4 460 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)

- Slå el.apparater helt av
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Tiltak utendørs
- Termografering og tetthetsprøving

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:	Firemannsbolig
Byggeår	1920
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	87
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: 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: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: 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 utendørs

Tiltak 15: 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 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6251006

Selger 1 navn
Kristoffer Jakobsen

Gateadresse
Tåsenveien 12

Poststed	Postnr
OSLO	0853

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Hanne Marie Thrane Jakobsen

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Hanne Marie Thrane Jakobsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1991

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år:

Antall måneder:

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap:

Polise/avtalenr.:

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var sprekker i veggen på våtrommet/badet som siden ble renovert i 2022

Document reference: 6251006

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Badet ble renovert i 2022
Arbeid utført av	Sofienberg bygg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I 2022:Vegger kledd med 13 mm Wedi membranplate der det flislegges. Denne er damptett og godkjent mot yttervegg. (I tillegg til membranplater benyttes det et komplett membransystem fra PCI som eies av Flisekompaniet. Membransystemet inneholder alle nødvendige komponenter som sluk- og rørmansjetter og følges nøyaktig etter produsentens anvisning. Systemet benyttes også på gulvet

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hvis det er vanlig praksis, skal det være det. Det stod noe om informasjon i boligmappa.

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	Utskifting av vannrør til sanitærutstyret. • Fordelerskap til rør i rør system. • Nytt sluk med fall fra resten av badet. • Etablering av vann og avløp til sluk, dusj og servantinnredning. • Alle rør lagt skjult i vegg, gulv eller tak
Arbeid utført av	Sofienberg Bygg AS

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	Råte på terassen har gjort at terassen ble oppgradert i 2023.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6251006

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppgradering av fasade, tak, isolering, kledning, takrenning, nedløp, maling, vinduer. Oppgradering av terasse i 2023 av samme selskap (Bygg 1 Oslo AS)
Arbeid utført av	Bygg 1 Oslo AS og Malermester JP Lunde AS

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: Loftet ble bygget ut rundt tusenårsskiftet.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Alt skal være godkjent.

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

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

Beskrivelse: Utbedringene av fasaden og tak gjør at borettslaget skal sette opp fellesutgiftene noe i løpet av 2026. Uvisst hvor mye.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6251006

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: 6251006

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristoffer Jakobsen	c9579e762b74564e68e5 61717bdd453c442365a9	09.12.2025 17:39:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6251006

- 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

PARK EIENDOMSMEGLING AS
v/Kaoutar El Malmi
Sorgenfrigata 11, 0367 OSLO
E-post: kaoutar.el.malmi@privatmegleren.no

Deres ref.: 6251006 . Vår ref.: 5648-1-056 Dato: 10.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Tåsenløkkens Boligselskap
Organisasjonsnr:	963341385
Andelseier:	Jakobsen (bo), Hanne Marie Thrane
Medeier:	
Leilighetsnummer:	056
Adresse:	Tåsenveien 12, 0853 OSLO
Andelsnummer:	56
Gnr.	47
Bnr.	53
Borettsinnskudd:	Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 90811261.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.
Felleskostnadene øker med 25% fra 1.9.24.
Vi viser til borettslagets hjemmeside: www.tasenhageby.no
Borettslaget har egne regler for byggearbeider som andelseier forplikter seg å følge. Arbeidet skal søkes godkjent av Styret, og ved søknad om utbygging skal det innbetales en garantisum til borettslaget. Spørsmål vedrørende utbygging rettes til styret.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207538221
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	3 633 365,00
Innfrielsesdato:	30.07.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208392646
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	84 135 334,00
Innfrielsesdato:	30.12.2053

Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet til og med desember 2025

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 769,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 769,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	151,-
Fradragsberettigede kostnader:	35 165,-
Annen formue:	31 595,-
Gjeld:	708 819,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207538221
Restsaldo:	31 054,50
Kapitalkostnader:	238,82
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208392646
Restsaldo:	719 392,75
Kapitalkostnader:	2 950,92
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet opphører i desember 2025 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 750 447,23,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Vibeke Karlsen pr. e-post: vibeke.karlsen@obos.no eller telefon: 22 86 58 34.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Hanne Rasch Rognmo, e-post:tasenlokka@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

Vedtekter
for
Borettslaget Tåsenløkkens Boligselskap
Org. nr. 963 341 385

Vedtatt senest 04. juni 2007.
Endret 18.april 2013
Endret 28.05.2018
Endret 24.05 2022
Endret 28.05.2024

§ 1. Innledende bestemmelser

1.1. Formål

Borettslaget Tåsenløkkens Boligselskap 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

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

§ 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 bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen, kan eie en andel sammen.

3. Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
    a. stat,
    b. fylkeskommune,
    c. kommune,
    d. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
    e. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
    f. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

5. En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

6. Det er anledning til å gjøre om to boliger som ligger inntil eller over/under hverandre til en bolig. Det er mulig for den sammenslåtte boligen å tilbakeføres til de to

opprinnelige andelene/boligene. Tilbakeføring til annen inndeling enn opprinnelige er tillatt, men ingen av andelene skal ha mindre boareal enn opprinnelig andel. Søknad skal forelegges styret for endelig godkjenning, opprettelse av ny andel krever samtykke fra generalforsamlingen i henhold til vedtektene pkt. 9.4.2. Styret eller generalforsamlingen kan stille slike betingelser som anses saklige og nødvendige for å ivareta felleskapets interesser i saken. Omkostninger av enhver art bæres av de berørte andelshavere og forandringen medfører ingen reduksjon av leiene, med mindre selskapet faste avgifter reduseres p.g.a. omgjøringen. Antallet andeler i borettslaget blir ved en slik omgjøring å redusere med 1 og ved oppsplitting addert med 1.

7. Det er anledning for andeledning for andelseierne til å inngå avtale om omdisponering og/eller overdragelse av deler av en andelseiers bruksrett til boligens hageparsell. En slik avtale skal inngås skriftlig og endelig godkjenning gis av styret.

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 kap 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 én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader fram til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

§ 3. Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

§ 4. Borett og overlating av bruk

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.

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

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.

4.1. Overlating av bruk

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

a. 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. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
b. andelseieren er en juridisk person,
c. andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
d. et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
e. 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/styret ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen én måned etter at søknaden har kommet fram 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 én 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. 7.1.3

§ 5. Bygningsmessige arbeider

Som del av vedtektene gjelder de særskilte byggevedtekter og helhetsplan) som til enhver tid er fastsatt for endring av boligens eksteriør, fasade og boareal samt for forhold i tilknytning til disse.

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.

Dersom andelseier ønsker å utføre arbeider som medfører endringer eller tilpassninger på bygningskroppen eller utearealet utover det som er regulert i borettslagets vedtekter, byggevedtekter eller helhetsplan, må dette søkes godkjent av styret før iverksetting.

§ 6. Vedlikehold

6.1. Andelseiernes vedlikeholdsplikt

1. Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde disse. Det gjelder:
    a. Uteboder, drivhus, levegger, lekestue og eventuelle tekniske installasjoner og byggverk oppført av andelseier i hageområder og i tilknytning til boligen. Eksempel på dette er tilbygg og påbygg oppført i tilknytning til bygninger og boder, drivhus, levegger, lekestue i hageparsellene.
    b. alle dører og vinduer, så vel innvendig som utvendig, nødvendig belistning/beskyttelse av disse, samt utenpåliggende sprosser

c. sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler og apparater
d. tilkobling til fast installasjon, vaskemaskin og andre egenoppførte installasjoner i fellesrom. Andelseierne som installerer tørketrommel, må besørge tilfredsstillende ventilasjon ved bruk av denne
e. rør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker. Det må sørges for tilstrekkelig luftventilasjon på bad og WC slik at kondens på vegger og tak unngås. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer og tiltetting unngås
f. innvendige flater
g. hageområder. Disse bør være beplantet og i pen stand. Beplantning som virker skjemmende eller sjenerer naboene i tilliggende parsellområder, kan pålegges fjernet
h. påse tømming av feieluker

2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning. (Se borettslagets Helhetsplan og byggevedtekter for krav til utførelse og søknadsprosedyrer.) Det gjelder:
   a. Uteboder, drivhus, levegger,lekestue og eventuelle tekniske installasjoner og byggverk oppført av andelseier i hageområder og i tilknytning til boligen
   b. hagedør, terrassedør, takvindu, kjellervindu, trapp fra hagedør, rekkverk og platting på terrasse
   c. utenpåliggende sprosser i vindu
   d. vindu for øvrig samt inngangs- og terrassedør. Ved utskifting av disse refunderes dog deler av utgiftene
   e. sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler og apparater
   f. tilkobling til fast installasjon, vaskemaskin og andre egen oppførte installasjoner i fellesrom
   g. nødvendige lyspærer og lampekupler utenfor inngangsparti
   h. avgreningsrør fra hovedvannledning, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker
   i. innvendige flater og innredning.
   j. oppgradering (varme- og lydisolering) av vegger/tak/gulv/trappeløp i og mellom boenheter

3. Andelseieren har ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal rense sluk.

4. Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

5. Andelseier er ansvarlig for at installasjoner i tilknytning til / nærhet av pipeløp og ildsted er i henhold til brannforskriftene.

6. Andelseierne har plikt til å vedlikeholde røykvarsler og brannslukkingsapparater, og å ha disse oppfylt/trykktestet i godkjent stand, i det omfang myndighetene til enhver tid krever.

7. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
   Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

8. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

9. Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

10. Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om dette skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

6.2. Felles vedlikeholdsplikt for andelseiere i samme hus

1. Andelseiere i ett og samme hus har felles ansvar for å holde vedlike gårdsrom og gangsti ved det enkelte hus. Det samme gjelder ansvar for vedlikehold og rengjøring av husets felles inngangparti, felles rom og trapper, samt felles vinduer, dører, kjellerlem og belistning i det enkelte hus. Borettslaget kan etter styrets vurdering dekke rimelig utgifter til materiell ved slikt vedlikehold.

2. Andelseierne i ett og samme hus har felles ansvar for at hagekraner på vegg stenges og tømmes før det blir kuldegrader, og for at de rom som det går vann- og kloakkledninger gjennom, holdes oppvarmet slik at ledningene ikke fryser.

3. Andelseierne i ett og samme hus holder i fellesskap de nødvendige lyspærer og lampekupler i felles trapper og rom. Det samme gjelder utenfor de store husene (hustype 1). Det må sørges for at alle lamper er i god stand til enhver tid.

4. Andelseierne i ett og samme hus må lufte godt ut i kjeller sommertiden. Om vinteren må kjellerne luftes etter behov og slik at vann ikke fryser i kjeller.

6.3. Borettslagets vedlikeholdsplikt

1. Borettslaget skal holde opprinelige bygningsmasse, og eiendommen forøvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Tilbygg og påbygg oppført i tilknytning til bygninger og boder, drivhus, levegger og lekehus i hageparsellene er eksempel på bygningsmasse som pliktmessig tilfaller andelseier. Tak og takkonstruksjon på opprinnelig bygningskropp inngår også etter takoppløft i borettslagets vedlikeholdsplikt. Det er en forutsetning at takoppløft er utført forskriftsmessig etter de til en hver tid gjeldende offentlige regler, krav og borettslagets helhetsplan og byggevedtekter.

2. Felles rør, ledninger, kanaler, pipeløp og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, eller som laget har oppført i fellesområder, 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.

3. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også refusjon av utgifter til utskifting av vinduer med unntak av tak- og kjellervinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen. Refusjonsbeløp blir fastsatt årlig av generalforsamling etter forslag fra styret. Se borettslagets byggevedtekter og Helhetsplan for krav til utførelse og søknadsprosedyrer.

4. Borettslaget har ansvar for reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, felles sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner (med unntak av varmekabler), samt staking og rens av takrenner.

5. 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.

6. Borettslaget skal holde lekeplassene ved like.

7. Borettslaget skal holde ved like alle allétrær på lille og store lekeplass. Disse tilhører selskapet og må ikke fjernes, klippes eller endres på ved annen måte. Trær må heller ikke plantes mellom allétrærne.

8. Borettslaget er ansvarlig for alle gjerder og porter. Alle avgrensninger mot vei skal ha gjerde. Avgrensninger mellom hageparseller og mot gangstier kan være enten gjerde, hekkplanter eller ingen avgrensning. Borettslaget oppfordrer til bruk av hekkplanter mellom hageparseller og refunderer hekkplanter med beløp fastsatt av styret pr. løpemeter.
   Utforming av gjerder skal være: T-stål stolper med L-overliggere og netting. Farge skal være sort på stolper/overliggere og ramme til porter, og galvanisert netting.

9. Borettslaget plikter å klippe gress, måke snø og strø fellesområder og gangveier i borettslaget. Videre skal borettslaget bringe til veie sand og grus for hver enkelt hus.

10. Styret skal avholde vedlikeholdsbefaring ved hvert hus minimum hvert annet år.

6.4. Utbedringsansvar og erstatning

1. Dersom vedlikehold, reparasjoner, utskiftning og opplysningsplikt som nevnt i punkt 6-1 og 6-2 ikke gjøres, kan arbeidet utføres av selskapet på andelseierens/andelseiernes regning. Dersom andelseiers mislighold krever at borettslaget innhenter juridisk eller annen sakkyndig bistand, kan utgiftene kreves dekket av andelseier.

2. Er det helsemessig eller andre særlige grunner til en mangel på vedlikehold av hageområder, må styret underrettes om dette, og søke å finne særskilte løsninger.

3. Andelseier plikter å holde ved like hage slik at trær og annen vegetasjon ikke er til fare, skade eller urimelig sjenanse for andelseiere i tilstøtende boenheter eller fellesarealene. Andelseier plikter å følge pålegg fra styret om å fjerne eller beskjære trær, busker og andre vekster som er til slik fare, skade eller urimelig sjenanse. Styret skal så vidt mulig innhente alle involverte andelseieres uttalelse før slik pålegg gis, og kan forlange at eventuelle klager framsettes skriftlig dersom dette anses nødvendig.

4. 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. Borettslaget kan kreve regress av ansvarlig andelseier for skade som følge av mislighold av dennes forpliktelser etter loven og vedtektene.

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

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

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

§ 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7.1. 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. 4.1.6. Gebyret utgjør ett (1) rettsgebyr (R).

4. Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om tiltak etter Helhetsplanen, betales av den enkelte andelseier. Se Byggevedtekter for størrelsen på gebyr.

7.2. Betaling av felleskostnader

1. Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en 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.

7.3. 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.

§ 8. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

8.1. 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 vedtekter og byggevedtekter.

8.2. Pålegg om salg

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.

8.3. 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.

§ 9. Styret og dets vedtak

9.1. Styret

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

2. Funksjonstiden for styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer er to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

3. Styret og styrets leder skal velges av generalforsamlingen.

9.2. 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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

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.

4. Til drøftelser av felles interesse kan styret innkalle andelseierne til orienterende møter som bekjentgjøres ved oppslag eller på annen hensiktsmessig måte med minst 8 dagers varsel og med program for møtet. Disse møter, som ledes av styrets formann, kan uttale seg om de foreliggende saker, men har ingen besluttende myndighet i selskapets anliggender.

5. I sitt arbeide skal styret legge opp sin saksbehandling innenfor rammene av "Saksbehandlingsregler for Styrets arbeid i Tåsenløkken borettslag" som inngår som vedlegg til vedtektene.

9.3. Styrets vedtak

1. Styret er vedtaksført når 4 medlemmer er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens/styrelederens 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:
   a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold (herunder helhetsplan og vedtekter),
   b. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
   c. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier

d. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
e. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f. 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.

9.4. Representasjon og fullmakt

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

9.5 Valgkomite

Tåsenløkken Boligselskap skal ha en valgkomité som utgår fra og velges av generalforsamlingen. Valgkomiteen velges for ett år om gangen. Valgkomiteens oppgave er å fremme forslag til kandidater for tillitsvervene som er på valg, både i styret og valgkomiteen. Kandidatene som foreslås skal representere mangfoldet i boligselskapet så langt det lar seg gjøre (for eksempel kjønn, alder, bosted, erfaring). Valgkomiteen skal bestå av 2-4 medlemmer. Valgkomiteens innstilling må overleveres styret senest 4 uker før ny generalforsamling. Valgkomiteen må redegjøre for sin innstilling til generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan komme med benkeforslag til kandidater til valgkomiteen. Ny valgkomité konstituerer seg selv og velger hvem som skal være leder. Valgkomiteen skal gis mulighet til å få innsikt i hvordan styret fungerer gjennom perioden.»

§ 10. Generalforsamlingen

10.1. Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

10.2. 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 en tiendedel av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10.3. Varsel om og innkalling til generalforsamling

1. Senest 8 uker 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 forretningsfører.

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. Innkomne saker må være formulert slik at de kan stemmes over.

10.4. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap
3. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
4. Eventuelt valg av revisor
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

10.5. 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.

10.6. 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.

10.7. Stemmerett og fullmakt

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

10.8. 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.

§ 11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11.1. Inhabilitet

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

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.

11.2. 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.

11.3. 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.

§ 12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12.1. Vedtektsendringer

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

12.2. Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. Sist endret 16.06.2017 nr. 51 gjeldende fra 01.01.2018.

BYGGEVEDTEKTER

FOR

TÅSENLØKKEN BOLIGSELSKAP 2007
ORG NR 963 341 385

Revidert senest 04. juni 2007
Endret senest 18. April 2013
Endret senest 28.05.2018
Endret senest 24.05 2022
Endret senest 13.05.2025

BYGGEVEDTEKTER

Byggevedtektene er ment å skulle regulere de rent juridiske forholdene omkring byggearbeider og også saksgangen for søknad og gjennomføring av ulike tiltak.

1. Dokumentstruktur

(1) Til disse byggevedtektene foreligger to dokumenter: helhetsplanen og kontrakt for utbygging.

(2) Helhetsplanen fra 2007, ved sivilarkitekt Anne Ebbing, gir konkrete anvisninger, med tekst og tegninger, for hvordan tiltak skal utføres/utformes (se helhetsplanen). Anvisningene er ufravikelige, med mindre særlige grunner taler for annet og dette konkret er nevnt i styrets godkjenning av tiltak. Se under dispensasjoner for styret.

(3) Helhetsplanen gir anvisninger for følgende typer av tiltak: utvidelse av areal innenfor husenes hovedkropp, oppføring av tilbygg til husene, endring av fasade på husene samt byggverk i tilknytning til husene og i hageområder. Den gir videre anvisning for husenes øvrige eksteriør, som markiser, samt for trapper, inngangsdører/ytterdører, rekkverk, gjerder og porter. Tiltakene i Helhetsplanen er fullstendige, dvs at det ikke er anledning til andre typer tiltak enn det planen legger til rette for.

(4) Kontrakten regulerer ansvarsforholdet mellom borettslaget, andelshaver(tiltakshaver) og naboer, den må signeres før endelig godkjenning og igangsettelse.

1.2 Hvilke tiltak er regulert for hvem?

(1) Enkelte tiltak i helhetsplanen er oppført som tiltak for borettslaget. Dette gjelder gjerder, porter og trapper til inngangsdør med rekkverk. Andelshavere varsler styret når det er behov for utskiftninger. Dette gjøres ved styrets vedlikeholdsrunde/-befaring eller fortløpende gjennom skriftlig henvendelse til styret.

(2) I Helhetsplanen er tiltakene gjeldende for alle hus, om enn med mulige ulike utforminger ved de enkelte hustypene. Etter regelen skal henholdsvis første etasje eller andre etasje ha selvstendig rett til å utføre alle tiltakene som er regulert for dem, til egen nytte, men uten omkostninger og varig vesentlig ulempe for borettslag eller andre andelseiere, dog under forutsetning av at øvrige bestemmelser i Helhetsplanen og Byggevedtektene er overholdt.

1.3 Krav til gjenopprettelse: hustype 1 og 2

(1) Dersom det ved andelen er utført ulovlige byggearbeider, etter datidens regelverk i borettslaget, kan styret stille krav om at tidligere tiltak må omgjøres i henhold til utformingskravene i helhetsplanen før det innvilges tillatelse til å utføre nye tiltak.

1.4 Tilbygg på gavl: hustype 1

(1) Tilbygg på husets kortside kan strekke seg over to etasjer, kjeller og loft, dersom 1.etg har bygget med innrykk.

(2) Andelseiere i første etasje kan etter helhetsplanen oppføre tilbygg til sine leiligheter uavhengig av andelshaver i andre etasje. Eventuell kjeller under tilbygg tilfaller uavkortet leiligheter i første etasje. Første etasje skal reise rekkverk på terrasse over tilbygg og selv besørge membran over tilbygget. Reisverk i første etasje skal dimensjoneres slik at det er mulig å bygge på en etasje til med loft.

(3) Andelseier i andre etasje kan på et hvilket som helst tidspunkt etter at første etasje har reist tilbygg, velge å oppføre terrassedør og platting.

(4) Andelseierne i første og andre etasje kan på egenhånd skriftlig avtale en annen fordeling mellom seg når det gjelder bruksrett til kjelleområde under tilbygg. De samme vilkårene som er nevnt over, er likevel gjeldende.

(5) Bestemmelsene (2)-(4) er her å regne som heftelse på andelen.

1.5 Tilbygg på gavl: hustype 2

(1) Tilbygg på husets kortside kan strekke seg over to etasjer og kjeller.

(2) Andelseiere i første etasje kan etter helhetsplanen oppføre tilbygg til sine leiligheter uavhengig av andelshaver i andre etasje. Eventuell kjeller under tilbygg tilfaller uavkortet leiligheter i første etasje. Første etasje skal reise rekkverk på terrasse over tilbygg og selv besørge membran over tilbygget. Reisverk i første etasje skal dimensjoneres slik at det er mulig å bygge på en etasje til med loft. Andelseier i første etasje må videre, uten opphold, besørge at det tap som andre etasje måtte påføres, blir gjenopprettet/erstattet, og at dette er nedfelt i skriftlig avtale med andre etasje. Dette innebærer blant annet at:

a) de skader og tap som påføres andre etasjes entré og bad, skal utbedres til en tilsvarende eller bedre standard

b) det tap eller den forringelse av lufteanordning som påføres andre etasjes entré og bad, skal erstattes av en tilsvarende eller bedre lufteanordning

c) det tap av vinduer som påføres andre etasje, skal kompenseres etter én for én-prinsippet. Andre etasje velger type tiltak blant følgende: utskifting til større dimensjoner av gjenværende kjellervindu, innsetting av nytt kjellervindu ved inngangsparti, innsetting av nytt vindu på vegg ved inngangsparti, eller innsetting av vindu under møne på original gavl. Eventuelt kan det avtales overdragelse av bruksrett. Som kompensasjon skal første etasje dekke utgiftene til ett av disse tiltakene dersom ett vindu er murt igjen for andre etasje, til to av disse tiltakene dersom to vinduer er murt igjen, osv. Dette gjelder også om andre etasje ikke ønsker noen av de omtalte tiltakene gjennomført (umiddelbart). Da skal kompensasjonen gis i form av et pengebeløp til andre etasje tilsvarende utgiftene til ovennevnte nytt tiltak / nye tiltak. Utgiftens størrelse skal fastsettes etter innhentede tilbud fra autoriserte håndverkere.

(3) Andelseier i andre etasje kan på et hvilket som helst tidspunkt etter at første etasje har reist tilbygg, velge å oppføre terrassedør og platting, eller en andre etasje på tilbygget. Loftsetasjen på tilbygget tilfaller leiligheten i andre etasje.

(4) Andelseierne i første og andre etasje kan reise to etasjes tilbygg i samarbeid med hverandre, etter de samme vilkår som nevnt under punkt (2) og (3) over. Utgiftene fordeles med henhold til reelle kostnader pr. etasje og en skriftlig avtale som er inngått i forkant av utbyggingen..

(5) Andelseierne i første og andre etasje kan på egenhånd skriftlig avtale en annen fordeling mellom seg når det gjelder bruksrett til kjelleområde under tilbygg. De samme vilkårene som er nevnt over, er gjeldende.

(6) Bestemmelsene (2)-(5) her er å regne som heftelse på andelen.

1.6 Tilbygg som berører felles installasjoner: hustype 1 og 2

(1) Felles installasjoner for huset kan være, ledning og røropplegg, sluk, utekraner, tørkestativ, stoppekraner, strømmåler i fellesrom og tørkeskap.

(2) Der oppføring av tilbygg beslaglegger områder som har felles installasjoner for alle andelseiere i huset og tilstøtende hus, skal disse installasjonene uten opphold oppføres på andre passende steder eller avtales fjernes (eksempelvis tørkestativ).

(3) Bestemmelsene her er å regne som heftelse på andelen og skal avtalefestes som vedlegg til kontrakten.

1.7 Tilbygg av inngangsparti: hustype 2

(1) Mindre tilbygg på langsiden i forbindelse med utbygging på gavl.

(2) Andelseiere i begge etasjer kan etter helhetsplanen oppføre mindre inngangstilbygg på langsiden uavhengig av andre andelshavere i huset. Eventuell kjeller under tilbygg tilfaller uavkortet leiligheten som bygger tilbygget. Andelseier i første etasje må videre, dersom andre etasje allerede har inngangspartitilbygg fra før, besørge det tap som andre etasje måtte påføres, blir gjenopprettet/erstattet, og at dette er nedfelt i skriftlig avtale med andre etasje. Dette innebærer blant annet at:

a) de skader og tap som påføres andre etasjes entré og bad, skal utbedres til en tilsvarende eller bedre standard

b) det tap eller den forringelse av lufteanordning som påføres andre etasjes entré og bad, skal erstattes av en tilsvarende eller bedre lufteanordning

c) det tap av vinduer som påføres andre etasje, skal kompenseres etter én for én-prinsippet. Andre etasje velger type tiltak blant følgende: utskifting til større dimensjoner av gjenværende kjellervindu, innsetting av nytt kjellervindu ved inngangsparti, innsetting av nytt vindu på vegg ved inngangsparti, eller innsetting av vindu under møne på original

gavl. Eventuelt kan det avtales overdragelse av bruksrett. Som kompensasjon skal første etasje dekke utgiftene til ett av disse tiltakene dersom ett vindu er murt igjen for andre etasje, til to av disse tiltakene dersom to vinduer er murt igjen, osv. Dette gjelder også om andre etasje ikke ønsker noen av de omtalte tiltakene gjennomført (umiddelbart). Da skal kompensasjonen gis i form av et pengebeløp til andre etasje tilsvarende utgiftene til ovennevnte nytt tiltak / nye tiltak. Utgiftens størrelse skal fastsettes etter innhentede tilbud fra autoriserte håndverkere.

(3) Andelseierne i første og andre etasje kan reise disse tilbyggene i samarbeid med hverandre, etter de samme vilkår som nevnt under punkt (2)

1.8 Innredning av bod i kjeller og på loft: hustype 1 og 2

(1) Hustype 1: kjeller og loft
Hustype 2: kjeller.

(2) Hustype 2, andre etasje: Før innredning av bod i kjeller, må andelshaveren innehente full skriftlig samtykke om overdragelse av bruksrett av bod fra berørt nabo, slik at det er mulig å oppnå passasje til den boden som skal innredes. Eventuell øvrig omdisponering i kjeller skal søke å oppnå mest mulig sammenhengende felles bruksareal, og krever skriftlig samtykke av alle i samme hus. Avtale om overdragelse av bruksrett/omdisponering skal ha henvisning til tegninger.

(3) Hustype 1, andre etasje: Før innredning av areal utover egen bod på loft, må andelshaveren innehente full skriftlig samtykke om overdragelse av bruksrett fra berørt(e) nabo(er). Eventuell øvrig omdisponering av loft skal søke å oppnå mest mulig sammenhengende felles bruksareal, og krever skriftlig samtykke av alle i samme hus. Avtale om overdragelse av bruksrett/omdisponering skal ha henvisning til tegninger.

(4) Regelen under punkt (2) og (3) om samtykke gjelder likevel ikke ubetinget dersom nabo ikke har innredet egen bod. Ved eventuell uenighet henvises til punkt 2.2 "Tvistespørsmål" og punkt 4.3 "Protest fra nabo".

(5) Hustype 1, andre etasje og hustype 2, begge etasjer: Ved innredning av loft og innredning av bod i kjeller, må andelshaveren illustrere og vise til tilfredsstillende bodplass for egen del. Bodplassen kan være i kjeller, loft og/eller i hage. Tilfredsstillende bodplass er tre kvm sportsbod og to kvm loftsbod. Bare hustype 1 kan vise til loftsbod.

(6) Hustype 1, andre etasje og hustype 2, begge etasjer: Ved innredning av loft og innredning av bod i kjeller, er andelshaver ansvarlig for alle kostnader som måtte følge av oppgradering til boligareal, herunder alle utgifter til brannsikring av fellesarealer, brannsikring mot andre seksjoner, flytting av strømmåler og stoppekran ut i fellesrom.

(7) Ved innlemmelse av fellesareal i loft og kjeller i leiligheter i det enkelte hus, skal andelseier, i forbindelse med inngåelse av Kontrakt for utbygging I Tåsenløkken Boligsselskap, fremlegge avtale som viser enighet om fordeling av arealet mellom samtlige andelseierne i huset. Det skal

også fremlegges avtale som viser kostnadsfordeling ved ev. flytting av fellesinstallasjoner. Overdragelse av bruksrett til fellesareal skal skje gjennom inngåelse av «Kontrakt for utbygging i Tåsenløkken Boligsselskap», og hvor det skal fremlegges plantegninger som godkjennes av styret. Overdragelsen skjer gjennom styrets signering av avtalen. Tilgang for andelseierne og/eller borettslaget til
eventuelle felles installasjoner som plasseres i de enkelte andelseiernes leiligheter reguleres i forbindelse
med inngåelsen av "Kontrakt for utbygging I Tåsenløkken Boligselskap". Kostnads- og vedlikeholdsansvar for
de delene av arealet som innlemmes i en boenhet, legges til den andelseier som får eksklusiv bruksrett.

1.9 "Større tiltak" og "Mindre tiltak"

(1) Bestemte tiltak betegnes i det følgende som "Større tiltak". Dette gjelder oppføring av alle typer påbygg/tilbygg samt alle typer innredninger i husets hovedkropp / opprinnelige kropp.

(2) Bestemte tiltak betegnes i det følgende som "Mindre tiltak". Dette gjelder tiltak som ikke er nevnt under punktet "Større tiltak", og som utføres uavhengig av dem. Blant "Mindre tiltak" er:

a) innsetting av alle nye vinduer
b) utskifting av allerede eksisterende vinduer til større dimensjoner
c) innsetting av nye dører (alle typer)
d) utskifting av allerede eksisterende dører og vinduer
e) oppføring av trapp til hage samt alle typer plattinger
f) enkelt tak over inngangsparti
g) oppføring av bod i disponibel hageparsell

2. FORVALTNING AV HELHETSPLANEN

2.1 Dispensasjoner

(1) Styret har fullmakt til å gi eller pålegge nødvendige dispensasjoner fra disse bestemmelser. Dette gjelder blant andre disse forholdene:

a) plassering av inngangsdør/ytterdør på ny gavl i tilbygg
b) et grunnere tilbygg
c) fravær av vindu
d) ulike andre avvik fra helhetsplanen ut fra hensynet til symmetri ved angjeldende hus. Der nabos tilbygg på gavl for eksempel har et mindre innrykk i forhold til hovedhus / originalt hus (hustype 1), kan dette pålegges utført også ved søknad om tilsvarende tiltak ved samme hus.

d) ulike avvik fra helhetsplanen ut fra særlige behov blant andelseiere som har slått sammen to enheter/andeler til én enhet/andel

(2) Det er en forutsetning for slike dispensasjoner at andelseier får bedre eller ikke vesentlig dårligere vilkår enn det som helhetsplanen legger opp til for dette bestemte tiltaket. Dispensasjonene skal videre være vel begrunnet, for eksempel ut fra hensynet til kort avstand til nabo, at nabos disponible parsell ikke skal beslaglegges, eller ut fra hensynet til estetikk i våre områder.

2.2 Tvistespørsmål

(1) Styret avgjør alle tvistespørsmål som måtte oppstå andelseierne imellom i forbindelse med gjennomføringen av tiltak. Før slike spørsmål avgjøres, skal de berørte parter ha rett til å uttale seg muntlig og skriftlig. Styret skal i slike spørsmål legge til grunn lagets vedtekter og byggevedtekter samt hensynet til en rimelig fordeling av areal mellom naboer. Styret avgjør også alle tvistespørsmål som måtte oppstå andelseierne imellom i forbindelse med tolkningsspørsmål som oppstår vedrørende vedtekter/byggevedtekter. Styrets avgjørelse kan ankes til generalforsamling.

3. ANSVAR OG UTGIFTER

3.1 For andelseier

(1) Tiltakshaver står ansvarlig ovenfor borettslaget, andre andelseiere og tredjemenn, og har ansvaret for at byggearbeidene og det ferdige tiltaket følger bestemmelsene i borettslagets helhetsplan, vedtekter og byggevedtekter Eventuelle avvik fra bestemmelsene er konkret nevnt i styrets godkjennelse. Tiltakshaver står overfor borettslaget ansvarlig for eventuelle feil eller forsømmelser fra personer som opptrer på vegne av ham; slik som arkitekter eller andre prosjekterende, entreprenører, håndverkere og eventuelle andre innleide hjelpemenn.

(2) Tiltakshaver står ansvarlig vis a vis offentlige byggemyndigheter, og må selv sørge for å gjennomføre tiltaket/byggearbeidene i samsvar med de gjeldende lover og forskrifter. All korrespondanse med bygningsmyndighetene (PBE og eventuelt fylkesmannen) må sendes i kopi til styret.

(3) Andelseier skal påse at byggearbeidene er forskriftsmessig utført av autoriserte fagpersoner, og spesielt at problemer vedrørende sopp og råte hindres.

(4) Den enkelte tiltakshaver plikter å dekke alle utgifter som relaterer seg til tiltaket/byggearbeidet. Tiltakene/byggearbeidene skal ikke i perioden for utførelse eller i etterkant påføre nabo noen utgifter, eller påføre borettslaget utgifter utover vanlig fremtidig vedlikehold. Dersom tiltaket for eksempel forutsetter omlegging av strømledninger, vannrør, kloakk eller kumlokk, skal andelseier selv dekke omkostningene.

(5) Dette gjelder likevel ikke uten forbehold, dersom det under endringen/byggearbeidene blir avdekket forhold som angår borettslagets plikt til vedlikehold og utbedring av skade, eller dersom tiltaket gir rett til refusjon av utgifter fra borettslaget. Se nedenfor.

(6) Eventuelle feil, mangler og skader som måtte oppstå ved tiltaket og det eventuelt det utbygde arealet, både under byggeperioden og etter at byggearbeidene er ferdigstilt er tiltakshavers ansvar. Dette gjelder ikke dersom skaden kan tilbakeføres til forsømt vedlikehold som borettslaget plikter å forestå.

(7) Tiltakshaver er ansvarlig for enhver skade og ethvert tap som påføres borettslaget, andre andelseiere og tredjemenn i forbindelse med tiltaket/byggearbeidene, under byggeperioden eller senere som følge av utbyggingen. Dette kan være skader på bygninger, inventar, fellesareal, andre hageparseller mv. Andelseier plikter å reparere/erstatte slike skader uten opphold eller innen nærmere angitte frister satt av styret når det kreves. Skades fellesarealer eller andre andelseieres arealer, skal skadene utbedres snarest mulig eller etter angitt ferdigstillelsesdato gitt fra styret.

(8) Dersom tiltakshaver ikke etterlever pålegg fra styret om retting/erstatning etter pkt 3.1.1-7 innen frist satt av styret, kan borettslaget utføre nødvendige arbeider for tiltakshavers regning. Dersom beløpet ikke er betalt innen en måned etter at kravet er mottatt, kan styret avregne utestående med tillegg av forsinkelsesrente gjennom depositum eller et ekstraordinært tillegg i husleien.

(9) Dersom utbyggingen av andelseiers boenhet eller boenhetens tilleggsarealer (bod el.l.) forutsetter bebyggelse av tomt som hører til borettslagets fellesareal, betaler andelseier intet vederlag for dette.

(10) Andelseier av andre etasje er ansvarlig for at verandaen er forsvarlig konstruert slik at første etasje ikke påføres noen form for skader. Dette gjelder kun når arealet benyttes til terrasse. Kostnader for å oppføre og vedlikehold veranda med vanntett gulv dekkes av andelseiere av andre etasje.

3.2 For borettslaget

(1) For enkelte tiltak skal tiltakshaver få delvis refusjon av utgiftene fra borettslaget.
Godkjenning fra styret må innhentes i forkant av utbedringen/utskiftingen.
Dette gjelder:

a) inngangs-, veranda- og terrassedør.
b) alle vinduer, med unntak av kjeller- og loftsvinduer.
c) oppføring av spilerekkverk på terrasse der det allerede er oppført rekkverk i taksten.

For refusjon som angitt i bokstav a) – c) gis refusjon med inntil 40 % av anskaffelsespris, men likevel maksimalt 9.000 kroner. Tilsvarende ordning gjelder for kostnader knyttet til

rehabilitering av gamle vinduer. Det kan gis refusjon uavhengig av om vindu/dør befinner seg på hovedkropp eller tilbygg.

(2) Dersom det under endringen/byggearbeidene blir avdekket forhold som hører under borettslagets utbedrings- og vedlikeholdsplikt etter borettslagsloven eller vedtektene, plikter borettslaget å utbedre eller dekke nødvendige utgifter til utbedring. Borettslaget ved styret skal uten opphør varsles dersom det avdekkes slike forhold, andelseier/tiltakshaver skal ikke iverksette utbedringsarbeid før borettslaget er varslet med mindre dette er tvingende nødvendig for å avverge ytterligere skadeutvikling.

(3) All bygningsmasse, også utbygd areal, med uteområder er borettslagets eiendom. Dette gjelder uten unntak, så vel før som etter gjennomføring av alle typer tiltak. Bruksretten for tilbygget, samt en eventuell verdiøkning ved senere salg og fraflytting, tilfaller likevel andelseieren. Dette innebærer at:

a) når borettslaget blir forelagt ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten, vil andelshaver ha ansvar for alminnelig vedlikehold av tiltaket / det utvidete areal i henhold til borettslagets vedtekter.

b) når borettslaget blir forelagt ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten, vil borettslaget ha ansvar for forsikring for utbygd areal.

c) Andelseier har selv ansvaret for at ferdigattest forelegges borettslaget.

4. NABO: NABOVARSLING

4.1 Varsling av nabo

(1) Enkelte mindre tiltak (se tabell 6.1) krever varsling av nabo. Nabo er alle andelshavere i samme hus. Nabo skal motta et skriftlig varsel om byggearbeidene senest 1 uke før de starter. Naboene har ikke anledning til å protestere mot varslet tiltak i seg selv, men kun mot at selve byggearbeidene ikke følger (bygge)vedtekter, helhetsplan og/eller husordensreglene. Tiltakshaver sender styret kopi av skriftlig varsel til naboer, og opplyser om hvilke naboer som er varslet.

(2) Oppføring av bod i hageparsell samt alle større tiltak krever varsling av nabo ved signatur på samtlige tegninger/illustrasjoner. For endring av fasade og tilbygg er nabo alle andelshavere i samme og tilliggende hus. For oppføring av bod er nabo alle andelshavere med direkte tilliggende hageparsell. Tiltakshaver skal levere nabo et komplett tegningssett av tiltaket, inkludert eventuelt illustrert ny løsning for fellesområder og hageområder. Samt foreslå avtale der dette er påkrevd (jfr. 5.1.3 godkjenning av styret). Tiltakshaver beholder selv et eksemplar av tegningssettet. På hver tegning av eget eksemplar samler tiltakshaver underskrift, med dato, fra alle naboer. Dette eksemplaret sendes styret og siden Plan- og bygningsetaten som grunnlag for søknad om tiltak. Signatur, med dato, indikerer at nabo på forhånd faktisk har mottatt et identisk tegningssett. Nabo har etter signatur, med dato, 2 ukers frist til å sende styret skriftlig protest mot tiltaket. Dersom styret ikke mottar en slik protest, regnes tiltaket som godkjent av nabo. I fellesferien, jule-, vinter- og påskeferien, samt de tilfeller der man er kjent med at nabo er bortreist kan styret fastsette en lengre frist for å inngi slik protest.

(3) Dersom tiltakshaver skal gjennomføre større tiltak eller oppføre bod, og nabo samtidig er utilgjengelig, skal tiltakshaver sende nabo som rekommandert sending et komplett tegningssett av

tiltaket, inkludert eventuelt illustrert ny løsning for fellesområder og hageområder. Kvittering for rekommandert sending sendes styret sammen med søknaden for tiltaket. Nabo har etter dato for sending, 4 ukers frist til å sende styret skriftlig protest mot tiltaket. Dersom styret ikke mottar en slik protest, regnes tiltaket som godkjent av nabo. Styret kan i særskilte tilfeller fastsette lengre frist enn 4 uker.

4.2 Protest fra nabo

(1) Dersom tiltaket er i overensstemmelse med helhetplan og (bygge)vedtekter, skal protesten ha tungtveiende grunner om den skal tas til følge. Som tungtveiende grunn regnes:

a) at tiltaket medfører tap av lys gjennom sperring av vindu eller forringede rømningsforhold for nabo, særlig dersom nabo har innredet bod i kjeller
b) at nabo må avgi (deler av) egen disponibel hageparsell
c) at det forligger kun mindre tilfredsstillende løsninger på omdisponering av fellesområder på loft, i kjeller og i hageområder
d) at nabo ikke ønsker makebytte av bod, der denne boden er uinnredet.

I slike tilfeller skal styret om mulig søke alternative løsninger, der ingen andelshaver med rimelig grunn kan sies å lide under vesentlig varig ulempe. Det vises her til styrets plikt til å avgjøre tvistespørsmål.

(2) Ingen nabo kan tvinges til overdragelse. Dersom bod allerede er innredet og avtale for overdragelse ikke foreligger. Kan allikevel styret pålegge eier av innredet bod overdragelse.

5. BESTEMMELSER FOR STØRRE TILTAK

5.1 Godkjenning fra styret

(1) Arkitekt og håndverkere: Tiltakshaver må selv skaffe til veie alle nødvendige papirer, tegninger og grunnmaterialer for øvrig. Tiltakshaver må selv engasjere ansvarshavende og autorisert(e) arkitekt og entreprenør/håndverkere for sin utbygging. Andelseieren må forvisse seg om at slike har de nødvendige garantier/forsikringer mot feil og skade som vedkommende gjør seg skyldig i. Entreprenør/håndverkere bør stille garanti for ferdigstillelse i rett tid.

(2) Tegninger: Tiltakshaver sendes styret et komplett tegningssett som grunn for søknad. Tegningene skal være i målestokk 1:100, og illustrere alle fasader av huset, så vel før som etter endringen. Det må dokumenteres at areal er kontrolloppmålt. Dersom tiltaket innebærer berøring av fellesområder i hage, kjeller eller loft, skal også omdisponering/erstatning av disse illustreres.

(3) Nabo skal varsles: Samtlige tegninger/illustrasjoner skal være signert, med dato, av alle naboer. (jfr. 4.1 nabovarsling).

(4) Dokumentasjon for særskilte tiltak:

a) Innredning av loft i hustype 1: Tiltakshaver må illustrere og vise til tilfredsstillende bodplass for egen del i kjeller, loft og/eller i hage. Tre kvm sportsbod og to kvm loftsbod. Vedlegges søknad.
b) Innredning av bod i kjeller, hustype 2: Må vise til eksisterende tilfredsstillende bodplass for egen del i fellesareal (søke særskilt) og/eller i hage. Tre kvm sportsbod og to kvm loftsbod. Vedlegges søknad.
c) Innredning av kjeller, hustype 2: Pigging, ingeniøruttalelse. Vedlegges søknad.

(5) Behandlingsgebyr: Før søknad om byggetillatelse innsendes borettslaget, må utbyggeren betale et gebyr til borettslaget. Gebyret for "Større tiltak" utgjør ett (1) Rettsgebyr (R). Ta kontakt med forretningsfører for å sette inn behandlingsgebyr. Kvittering for betalt behandlingsgebyr vedlegges søknad til styret.

(6) Underskrive avtale: Tiltakshaver plikter å inngå avtale med styret, se vedlegg kontrakt, før tillatelse om igangsetting blir gitt. Ved behov kan styret foreta mindre vesentlige endringer i avtalen. Tiltakshaver må levere skriftlig erklæring til styret om at de vedtar disse vedtekter. Vedlegges søknad.

(7) Forsikring: Tiltakshaver er selv ansvarlig for å tegne de nødvendige forsikringer for byggeperioden. Dette gjelder innboforsikring. Andelseier bærer selv risikoen for tap som måtte oppstå som en følge av at forsikring ikke foreligger, bortfaller eller ikke gir tilstrekkelig dekning for så vidt angår de forsikringer han bør tegne. Godkjennelse fra styret kan gis uavhengig om tiltakshaver har tegnet forsikring.

(8) Søknad til styret: Avvik fra helhetsplanen skal nevnes konkret og skriftlig i søknadsbrevet. Kopi av det ovennevnte legge ved

(9) Godkjennelse fra styret: Godkjenning fra styret kan trekkes tilbake om søknaden ikke var komplett. Godkjenningen bortfaller etter ett år dersom ikke andelseier har fått skriftlig tillatelse fra styret til å igangsette utbygging.

5.2 Tillatelse til å sette i gang

(1) Godkjenning/Melding/Igangsettelse fra Plan- og bygningsetaten: Tiltakshaver må selv innhente byggetillatelse samt alle øvrige offentlige tillatelser der offentlig regelverk krever det. Dersom det eksempelvis er behov for omlegging av kabler, veier, kloakk og vann etc., må tiltakshaver innhente samtykke fra rett myndighet før endringer foretas. Andelseier må likeledes betale alle gebyrer til offentlige myndigheter.

(2) Innbetaling av garantibeløp: Tiltakshaver må stille garanti for at arbeidene fullføres i rett tid, og for at alle skader på huset, fellesanlegg, offentlige ledninger etc., og eventuelle skader påført naboen utbedres umiddelbart etter at byggearbeidene er avsluttet. I særskilte tilfeller kan garantien til borettslaget brukes i tvistesaker. Garantien overfor borettslaget skal være på kr. 90.000 for tilbygg/påbygg. Garantien overfor borettslaget skal være kr. 45.000 for innredning av loft på store hus og kr. 25.000 for innredning av loft på små hus. Garantien overfor borettslaget skal være kr. 35.000 for innredning av kjeller. Garanti til borettslaget indeksreguleres etter SSBs

indeks 3Aa, med utgangspunkt i indeks pr. 1. januar 2006. Ta kontakt med forretningsfører for å sette inn beløpsgaranti. Kvittering for innbetalt garantibeløp sendes uten opphold styret.

(3) Anmodning om igangsettelse: Tiltakshaver sender anmodning om tillatelse til å igangsette tiltaket. Kopi av korrespondanse med Plan- og bygningsetaten, herunder byggetillatelse, samt kvittering på betalt garantisum vedlegges.

(4) Befaring fra styret: Styret eller den styret bemyndiger, skal før byggearbeidene igangsettes ha befaring av fellesanlegg og andelseieres hager og notere den stand arealene er i.

5.3 Under byggingen

(1) Andelseier er ansvarlig for at alt byggeavfall umiddelbart blir fjernet fra borettslagets fellesområder. Fellesområdene skal heller ikke benyttes som lagringsplass for byggematerialer verktøy og redskaper o.l. Byggeavfall skal ikke kastes i borettslagets containere eller søppelkasser

(2) Borettslagets fellesarealer, innvendige så vel som utvendige, skal holdes rene under byggearbeidene.

(3) Under byggeperioden skal det tas hensyn til fellesarealer og andre andelseieres hager. Hvis det kan unngås, skal maskinelt utstyr ikke kjøres over andre andelseieres hager

(4) Andelseier skal sørge for å gjennomføre byggearbeidene i samsvar med husordensreglene.

(5) Innkalling til kontroller: Tiltakshaver er selv ansvarlig for å innkalle styret til kontroll av bestemte etapper i byggeperioden. Oppstår det endringer i godkjente planer, eller andre uklarheter, skal dette straks tas opp med styret

(6) Styret, eller den styret bemyndiger, holder kontroll ved disse etappene på byggeplassen:

a) ferdig grunnmur
b) ferdig reisverk første etasje
c) eventuelt ferdig reisverk andre etasje
d) påbegynt panelbord
e) innsetting av vinduer og dører
f) eventuelt rekkverk
g) oppføring av veranda andre etasje i skråtak

5.4 Ferdigattestering

(1) Tiltakshaver er ansvarlig for å anmode styret om ferdigbefaring.

(2) Utvendige arbeidet ved større tiltak skal være ferdigstilt 6 måneder fra byggearbeidene er påbegynt. Innen denne tid skal også utvendig opprydding være avsluttet. Vanlig sluttbefaring med kontroll skal etterse at tiltaket med alle detaljer er i overensstemmelse med helhetsplan og den godkjenning som er gitt.

(3) Ferdigattest fra plan- og bygningsetaten: Tiltakshaver har selv ansvar for å skaffe ferdigattestering fra Plan- og bygningsetaten. Denne må sendes i kopi til styret.

(4) Frigivelse av garantier: Den garanti som er stilt av utbyggeren, frigis av styret etter at ferdigattest fra plan- og bygningsetaten foreligger og etter at styret har konstatert at eventuelle skader på fellesanlegg, hus og andre andelseieres hager er utbedret.
Ved uregelmessigheter skal styret bruke garantien til å dekke slike skader og til å fullføre eller føre huset tilbake til opprinnelig stand. Overskrides garantisummen, må overskridelsen dekkes av utbygger.

6. BESTEMMELSER FOR MINDRE TILTAK

6.1 Gangen i endringsprosessen

	Ansvarlig bygg-mester	varsling av nabo	Garanti-beløp i NOK	Godkjenn else / Tillatelse til å igangsette fra styret	Godkjennelse / Melding, Plan- og bygnings-etaten	Ferdigefaring og registrering fra styret	Frigivelse av garantibeløp som attest for ferdigstillelse
Takvindu	**X**	**Varsling**	**5000**	**X**	**X**	**X**	**X**
Vindu under møen	**X**	**Varsling**	**5000**	**X**	**X**	**X**	**X**
Nytt vindu og utskifting av vindu i kjeller		**Varsling**	**5000**	**X**	**X**	**X**	**X**
Dør til takterrasse		**Varsling**	**5000**	**X**		**X**	**X**

Tak over inngangs-parti	X	Varsling	5000	X	X		X
Vindu ved siden av inngangs-dør	X	Varsling	5000	X	X	X	X
Bod i disponibel hageparsell		Varsling	9000	X		X	X
Hagedør og hagetrapp		Varsling	5000	X		X	X
Levegg/ter asse		Varsling	0	X		X	

(1) Frist for fullføring av påbegynte Mindre tiltak er 8 uker fra byggearbeidene er påbegynt. Innen denne tid skal også utvendig opprydding være avsluttet. På oppfordring fra tiltakshaver gjennomføres ferdigbefaring og registrering fra styret, senest 3 måneder etter at byggearbeidene er påbegynt. Ta kontakt med forretningsfører for å sette inn garantibeløpet. Kvittering for innbetalt garantibeløp sendes uten opphold styret.

7. SÆRSKILTE OMSTENDIGHETER

7.1 Brudd på byggevedtekter

(1) Regress og panterett: Dersom andelseier unnlater å stille foreskreven sikkerhet(garantibeløp), eller behandlingsgebyrer jamfør pkt. 5.1.5, 5.2.2 eller 6.1 (tabell), unnlater å refundere beløp som måtte bli forskuttert fra borettslaget eller gjennom uaktsomhet utvist av andelseier selv eller noen som handler på vegne av ham påfører borettslaget, andre andelseiere eller andre tredjemenn skade eller tap kan borettslaget kreve andelseier for disse beløp. Slike krav fra borettslaget anses som krav sprunget ut av lagsforholdet og omfattes av borettslagets legalpanterett etter borettslagsloven § 5-20.

(2) Brudd på vedtekter/byggevedtekter gir styret rett til å stoppe byggearbeidene for en kortere eller lengre periode. Andelseier kan i samråd med borettslaget få tillatelse til å gjennomføre slike byggearbeider som er nødvendige for å forhindre unødvendig eller urimelig tap eller skade selv om det er besluttet byggestans.

(3) Dersom byggearbeider uten skjellig grunn forlenges utover den avtalte og forutsatte framdriftsplan, og dette anses å være til fare, skade eller urimelig ulempe for borettslaget, andre andelseiere eller tredjemenn kan borettslaget pålegge andelseier å fullføre arbeidene eller selv gå inn å foreta nødvendige tiltak for andelseiers regning og risiko.

7.2 Rettergang/Sanksjonsmidler

(1) Uenighet om forståelsen av byggevedtektene eller gjennomføringen av byggetiltak skal søkes løst gjennom dialog mellom borettslaget ved styret og den aktuelle andelseier.

(2) Styret eller andelseiere kan bringe tvistespørsmål opp for GF, dersom dette anses hensiktsmessig.

(3) Styret kan beslutte at uenighet mellom borettslaget ved styret og andelseier om forståelsen skal henvises til avgjørelse av en "oppmann" som partene blir enige om, partene forplikter seg i tilfelle til å akseptere oppmannens avgjørelse.

(4) Hvis borettslaget i forbindelse med tvist med andelseier som bringes inn for forvaltningen eller domstolene om forståelsen av byggevedtektene eller gjennomføringen av byggetiltak påføres utgifter til advokat eller andre rådgivere kan borettslaget kreve sin utlegg refundert fra andelseier dersom utfallet av saken blir i andelseiers disfavør.

7.3 Overdragelse

Dersom andelseier overdrar andelen, er overdragende andelseier ansvarlig etter disse vedtekter og den signerte avtalen inntil ny andelseier har påtatt seg ansvaret. Overdragende andelseier har selv ansvaret for at ny andelseier påtar seg dette.

6. BESTEMMELSER FOR MINDRE TILTAK

6.1 Gangen i endringsprosessen

	Ansvarlig bygg-mester	varsling av nabo	Garanti-beløp i NOK	Godkjenn else / Tillatelse til å igangsette fra styret	Godkjennelse / Melding, Plan- og bygnings-etaten	Ferdigefaring og registrering fra styret	Frigivelse av garantibeløp som attest for ferdigstillelse
Takvindu	**X**	**Varsling**	**5000**	**X**	**X**	**X**	**X**
Vindu under møen	**X**	**Varsling**	**5000**	**X**	**X**	**X**	**X**
Nytt vindu og utskifting av vindu i kjeller		**Varsling**	**5000**	**X**	**X**	**X**	**X**
Dør til takterrasse		**Varsling**	**5000**	**X**		**X**	**X**
Tak over inngangs-parti	**X**	**Varsling**	**5000**	**X**	**X**		**X**
Vindu ved siden av inngangs-dør	**X**	**Varsling**	**5000**	**X**	**X**	**X**	**X**
Bod i disponibel hageparsell		**Varsling**	**9000**	**X**		**X**	**X**
Hagedør og hagetrapp		**Varsling**	**5000**	**X**		**X**	**X**
Levegg/ter asse		**Varsling**	**0**	**X**		**X**	

(1) Frist for fullføring av påbegynte Mindre tiltak er 8 uker fra byggearbeidene er påbegynt. Innen denne tid skal også utvendig opprydding være avsluttet. På oppfordring fra tiltakshaver gjennomføres ferdigbefaring og registrering fra styret, senest 3 måneder etter at byggearbeidene er påbegynt. Ta kontakt med forretningsfører for å sette inn garantibeløpet. Kvittering for innbetalt garantibeløp sendes uten opphold styret.

7. SÆRSKILTE OMSTENDIGHETER

7.1 Brudd på byggevedtekter

(1) Regress og panterett: Dersom andelseier unnlater å stille foreskreven sikkerhet(garantibeløp), eller behandlingsgebyrer jamfør pkt. 5.1.5, 5.2.2 eller 6.1 (tabell), unnlater å refundere beløp som måtte bli forskuttert fra borettslaget eller gjennom uaktsomhet utvist av andelseier selv eller noen som handler på vegne av ham påfører borettslaget, andre andelseiere eller andre tredjemenn skade eller tap kan borettslaget kreve andelseier for disse beløp. Slike krav fra borettslaget anses som krav sprunget ut av lagsforholdet og omfattes av borettslagets legalpanterett etter borettslagsloven § 5-20.

(2) Brudd på vedtekter/byggevedtekter gir styret rett til å stoppe byggearbeidene for en kortere eller lengre periode. Andelseier kan i samråd med borettslaget få tillatelse til å gjennomføre slike byggearbeider som er nødvendige for å forhindre unødvendig eller urimelig tap eller skade selv om det er besluttet byggestans.

(3) Dersom byggearbeider uten skjellig grunn forlenges utover den avtalte og forutsatte framdriftsplan, og dette anses å være til fare, skade eller urimelig ulempe for borettslaget, andre andelseiere eller tredjemenn kan borettslaget pålegge andelseier å fullføre arbeidene eller selv gå inn å foreta nødvendige tiltak for andelseiers regning og risiko.

7.2 Rettergang/Sanksjonsmidler

(1) Uenighet om forståelsen av byggevedtektene eller gjennomføringen av byggetiltak skal søkes løst gjennom dialog mellom borettslaget ved styret og den aktuelle andelseier.

(2) Styret eller andelseiere kan bringe tvistespørsmål opp for GF, dersom dette anses hensiktsmessig.

(3) Styret kan beslutte at uenighet mellom borettslaget ved styret og andelseier om forståelsen skal henvises til avgjørelse av en "oppmann" som partene blir enige om, partene forplikter seg i tilfelle til å akseptere oppmannens avgjørelse.

(4) Hvis borettslaget i forbindelse med tvist med andelseier som bringes inn for forvaltningen eller domstolene om forståelsen av byggevedtektene eller gjennomføringen av byggetiltak påføres utgifter til advokat eller andre rådgivere kan borettslaget kreve sin utlegg refundert fra andelseier dersom utfallet av saken blir i andelseiers disfavør.

7.3 Overdragelse

Dersom andelseier overdrar andelen, er overdragende andelseier ansvarlig etter disse vedtekter og den signerte avtalen inntil ny andelseier har påtatt seg ansvaret. Overdragende andelseier har selv ansvaret for at ny andelseier påtar seg dette.

Innholdsfortegnelse

Hustyper, definisjoner **side 2**

Behov for helhetsplan **side 3**
Tillatte endringer
- Hustype 1
- Hustype 2
- Mulighet for avvik i fra helhetsplan i Tåsenveien 20 **side 5**
- Terrasse over knott og midlertidig takoppløft hustype 2 **side 6**

-Takoppløft av dagens skråtak og etablering side 6 **side 6**

Bygningselementer **side 4**
- Materialer, panel, beslag
- Vinduer, størrelser og typer
- Markiser
- Dører
- Lysgrav ved kjellervindu under terreng
- Overdekket inngangsparti, utetrapper **side 6**

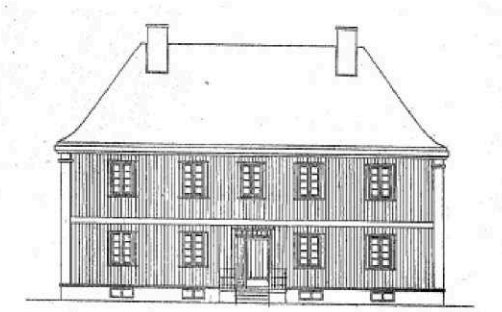
Utomhuselementer **side 7**
- Utebod
- Levegger
- Drivhus
- Lekestue

Utnyttelsesgrad
- Gjeldende reguleringsbestemmelser **side 8**
- Notat og kart **side 9**

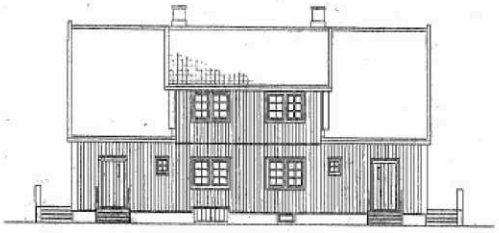
Tegninger 1:100
- Hustype 1 tegn 101, 102, 103, 104
- Hustype 2 tegn 201, 202, 203, 204 , 205

Detaljtegninger
- Snitt gjennom yttervegg med vindu og dekkeforkant tegn 501
- Snitt gjennom ny terrasse på langvegg i 2. etasje tegn 502
- Tilbygg på langfasade i hustype 2 med eksisterende terrasse tegn 503 og 504
- Ute trapper tegn 507

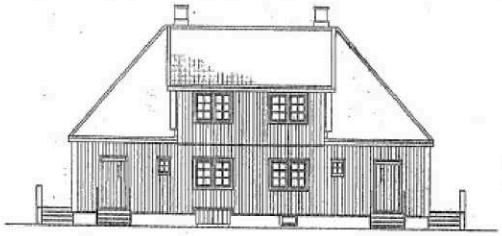
Vedtatt 1.gang 2007 – endret senest 28.05.2024



Hustype 1



Hustype 2



Hustype 3

Hustyper, definisjoner

Borettslaget Tåsenløkken boligselskap består av i alt 30 hus fordelt på tre ulike typer:

Hustype 1: Store hus (2 hele etasjer) med valmet tak (8 stk) Jutulveien 33 og 35, Tåsenveien 12 og 16, Spångbergveien 5, 7 og 9

Hustype 2: Små hus (takoppløft i 2. etasje) med saltak (18 stk)
Jutulveien 28, 29, 30, 31, 32, 37 og 39, Tåsenveien 10, 14, 18, 20, 21
Spångbergveien 1, 3, 11, 13, 15, 17, 19, 21 og 23

Tilbygg
Tilbygg på gavl i to etasjer med utgravet kjeller er mulig på alle hustyper. På hustype 2 er det også mulig å bygge mindre tilbygg på langsiden av huset.

På grunn av nærhet til vei, hensyn til eksisterende parsellhager, tidligere utbygginger og lignende vil det enkelte steder ikke være gjennomførbart å etablere tilbygg på gavl. I disse tilfellene kan det tillates å bygge tilbygg i en etasje langs husets langfasade. Dette gjelder kun hustype 2. Ny bebyggelse flukte med eksisterende.

Innredning av kjeller og loft
Innredning/utbygging av kjeller og loft er mulig på alle hustyper. Ved slik utbygging må det avsettes plass til boder og fellesrom i henhold til forskrifter og borettslagets bestemmelser.

På grunn av lav mønehøyde vil det kun være plass til utbygging av hems i hustype 2. Ved utbygging av kjeller skal gulvet ikke legges lavere enn drensledningen. Utbyggingen må for øvrig skje i henhold til byggdetaljblad 727.11 "Innredning av oppholdsrom i eksisterende kjellere" Byggforskserien.

Fasadeendringer/vinduer
På tilbygg skal benyttes samme type og størrelse vindu som på det eksisterende huset. Vindu i toalett ved inngang som bygges igjen i forbindelse med gavlutbygging i hustype 2 og 3, kan reetableres ved inngangdør på langfasade. Ved utbygging av kjeller tillates utvidelse av eksisterende kjellervinduer. Ved utbyggig av loft tillates innsetting av takvinduer. For eksakte mål, se omtale under den enkelte hustypen.

Endringer utover de som er nevnt i denne helhetsplanen så som skilt, antenner, overbygg, innhegninger etc må det søkes om særskilt samtykke til.

Historie og Behov for helhetsplan

Tåsenløkken Boligselskap ble stiftet etter initiativ fra Oslo kommunale leiegårdsutvalg til overtagelse av de trehus som Oslo kommune oppførte på Tåsenløkken. For å bli opptatt som medlem i boligselskapet, ble det forlangt at en hadde stått oppført som "husvill" ved det kommunale leiegårdskontoret. Konstituerende generalforsamling ble holdt 11. oktober 1920. Overordentlig generalforsamling ble holdt 29. oktober samme år. Boligselskapets første forman, fra 4. november 1920, var Sven Svensson.

Boligselskapets eier et tomteareal på totalt 34731 kvm., består av 4 gårds- og bruksnummer (Gnr 47 bnr 53, Gnr 47 bnr 56, Gnr 53 bnr 52 og Gnr 53 bnr 58) og gateadressene Tåsen-, Jutul- og Spångbergveien. På disse tomtene ble det oppført 30 hus (tre ulike typer) til en kostnad av 1.950.000 kroner, pluss 180.000 kroner for innhegning og planering av haver. Bygningene ble oppført med den gang, et nytt og uprøvd system, nemelig store lemmer som var ferdiglaget på Oslo Husbyggingskompani. Hvert hus er en firemannsbolig, der hver husstand har eksklusiv bruksrett til egen hageparsell.

Første gang spørsmålet om utbygging av husene var oppe til behandling i boligselskapets styringsorganer var januar 1938. Leilighetene er forholdsvis små, de minste på ca. 36 kvm. Boligareal, og det er derfor ikke overraskende at utbygging har vært et aktuelt tema i boligselskapet opp gjennom årene. Siden 1970-årene har det vært oppført en rekke ulike tilbygg i borettslaget.

I 1976 utarbeidet arkitekt Erik Dahle en helhetsplan for tilbygg på den lave hustypen med saltak (hustype 2). I 1986 ble nye vedtekter for tilbygg grunnlagt i sin hovedform. I 1997 ble vårt området oppført på Byantikvarens "gule lister", dvs. fortegnelsen over bevaringsverdige områder i Oslo, men boligselskapet ble igjen fjernet fra denne listen i overgangen 2005-2006.

Helhetsplanen som nå er utarbeidet, har som hovedmål å gi mulighet for ytterligere utvidelse av boarealet, samt rette opp en del uheldige, tilfeldige løsninger som har oppstått. En av hovedpremissene har vært at planen skal ivareta alle hustypene og gi alle leiligheter mulighet for utvidelse av sitt boareal.

Husene er spredt på et stort område, og det er derfor god plass til å utvide det bebygde areal samtidig med at beboernes behov for ute- og oppholdsarealer blir ivaretatt. Omgivelsene med grønne parsellhager og romslige lekeplasser, er meget velegnet for barnefamilier, og det er derfor av stor betydning at også boligene kan utvides slik at de bedre egner seg for å huse større husholdninger.

Tillatte endringer

Hustype 1: Tilbygg i en etasje på gavl, inntrukket 20 cm for å gå klar av hjørnekasser, med åpent spilerekkverk på takterrassen i 2. etasje. Terrassedekket skal flukte med gulv i 2.etasje for å tilrettelegge for senere påbygg. — se tegn 101

Takvinduer plassert enten over vinduene i fasaden under — se tegn 102
- eller midtstilt over feltet mellom vinduene — se tegn 103
Takaltaner, max e pr leilighet på langfasade — se tegn 103/106
Når det er takvinduer/takaltaner fra før i takflaten og det søkes om plassering av nye vinduer, vil tidligere plassering av vinduer være retningsgivende for plassering av nye vinduer/takaltaner.
Takvinduene skal ha størrelse 780x1400.
-Det er tillatt å legge takstein uten beslag/avgrenset skille mellom opprinnelig tak og nytt tak over påbygg på hustype 1. (vedtatt ekstraord. gf 22.09.2020)

På i takflaten på gavlen kan det enten plasseres
- ett vindu i størrelse 780x1400 midt på — se tegn 102
- eller to i størrelse 660x1180 plassert symmetrisk midtlinjen på gavlen — se tegn 103
På eksisterende en etasjes tilbygg som er inntrukket fra hjørne-kassene, tillates oppført påbygg — se tegn 104
Nye større kjellervinduer 790x990
Påbygg hustype 1 – godkjent generalforsamling 18.04.13 — se tegn 106

Hustype 2: Tilbygg på gavl i en etasje, små tilbygg på langsiden — se tegn 201
Terrassedekket skal flukte med gulv i 2.etasje for å tilrettelegge for senere påbygg.

Tilbygg på gavl i to etasjer i en ende av huset med forlenget takoppløft, takterrasse. Takterrasse kan plasseres på valgfri side av huset (vedtatt 28.04.09) — se tegn 202/205
Tilbygg på gavl i to etasjer i begge ender av huset med forlenget takoppløft, mindre tilbygg på langfasaden — se tegn 203
Tilbygg langs hele langside, løsning der tilbygg på gavl ikke er mulig — se tegn 204
Takvinduer størrelse 780x1400 og 55x78, samt vindu i gavl — se tegn 202
Nye, større kjellervinduer 1190x790 — se tegn 203
Mindre tilbygg på langsiden for første og andre etasje, også der gavlen bare er bygd ut i en etasje.. Vedtatt 29. april 2008 — se tegn 503/504

Vedtatt 1.gang 2007 – endret senest 28.05.2024

Bygningselementer

Dører

Terrassedører
For hustype 2 skal terrassedøren være to-fløyet og utadslående (b 1590), montert i stedet for eksisterende 2-fags vindu. Ved særskilt behov kan enkeltdør tillates etter godkjenning fra styret.

For hustype 1 kan terrassedøren være to-fløyet eller en-fløyet
To-fløyet og utadslående verandadør (b 1590), skal plasseres enden på tilbygg eller i husets midtparti. Dersom det plasseres terrassedør på tilbygget, kan den oppføres på kort- eller langsiden av huset. Dersom den plasseres i husets midtparti, skal den plasseres i stedet for vinduet i ytterkant av husets midtparti og midtstilles i forhold til vinduet over.
Enkeltdør (B:990) kan kun plasseres i husets midtparti og da fortrinnsvis i stedet for vinduet i ytterkant.

For hustype 1 og 2. Det skal være mulig å erstatte begge vinduer i 2.etg. (gavl) med terrassedører som utgang(er) til egen terrasse. Dørene skal være to-fløyet og utadslående (B:1190 for hustype 2, og B:1590 for hustype1)

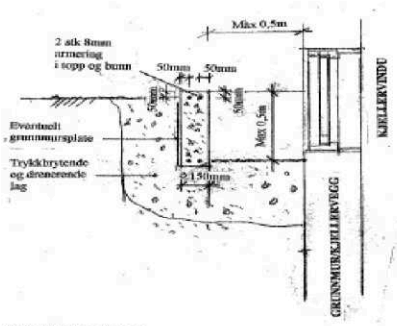
Overkant av terrassedører skal flukte med overkant av vinduene i etasjen. Terrassedøren må ikke plasseres over kjellervinduer tilhørende annen boenhet (2.etasje).

Ytterdører
Hustype 1
Tett dør med skåtet felt ved siden av. Glass tillates i det skåtede feltet.

Hustype 2
Tett dør eller dør med firkantet glassfelt i døren, BxH 990x2100.
Dører på samme hus skal i hovedsak ha samme farge og utforming (glassfelt).

Lysgrav i plasstøpt betong
Lysgravens funksjon er primært å slippe inn lys til rom under terreng. I tillegg kan den fungere som rømningsvei. Lysgraven bør kombineres med innadslående kjellervinduer.

Dersom lysgraven er dypere enn 0,5 m. må den sikres med (rekkverk eller rist).
Lysgraver som er forankret til kjellerveggen på telesikres.
Se byggforskseriens byggdetaljblad 523.151.



Materialer og farger
Ytterkledningen skal være faspanel 22x120 i tre malt i tråd med fargeplanen vedtatt 22. juni 2022.(vedlagt bakerst i dokumentet)
Ny ytterkledning skal flukte med eksisterende kledning.
Vindusomramming skal være 22x98 i tre malt i tråd med fargeplanen vedtatt 22. juni 2022.(vedlagt bakerst i dokumentet).
Takrenner og nedløp skal være sinkfarget/lys grå metallfarge
Øvrige beslag (vannbrett og andre beskyttelsesbeslag) skal være hvite
Taket på hovedhuset skal tekkes med naturrød teglstein. Fortrinnsvis fra Monier.

Vinduer
Vinduene utgjør en stor del av husenes karakter og uttrykk og bør derfor være av en slik utførelse at de ikke forflater eller reduserer områdets arkitektoniske kvalitet. Vinduer i samme fasade skal flukte i overkant/underkant.

Generelt (plassering og dimensjoner av eksisterende vinduer)
Vinduene skal være sidehengslet og utadslående. Sidehengsling i kombinasjon med andre type hengselbeslag kan være nødvendig for rengjøring og vedlikehold av enkelte vinduer.
Kjellervinduer med lysgrav utenfor bør være innadslående slik at ikke lysgraven må lages større enn nødvendig.
Vinduene skal ha tradisjonelle, faste sprosser evnt utenpåliggende fastklipsede sprosser som ligger helt inntil glasset. Max sprossebredde 28mm. Vindusramme max 50mm Utførelse i dyppimpregert furu, levert ferdig hvitmalt fra fabrikk.
Plassering av vinduer skal være som vist på tegninger og dimensjoner i henhold til liste for hhv hustype 1 og hustype 2 og 3. Det er mulig å tilpasse dimensjonen til eksisterende kjellervinduer der disse tidligere er godkjent av styret.

Spesielt(flytting av eksisterende vindu eller innsetting av vinduer som ikke finnes på orginale hus)

Det er tillatt å oppføre nye og/eller flytte vinduer som vist på tegninger og med dimensjoner i henhold til listen for hhv hustype 1 og hustype 2.

Hustype 1
Eksisterende vinduer:
Vinduer i stående fasader skal være 2- fags, BxH 990x1390
Det er mulig å utvide eksisterende kjellervinduer til 2-fags BxH 790x990

Nye vinduer:
Vinduer i stående fasade tilbygg skal være 2-fags BxH 990x1390
Det er mulig å sette inn 1-fags takvindu i skråtak BxH 780x1400
Det er mulig å sette inn V-lux takaltan i skråtak på husets langfasade BxH 940x2520

Hustype 2
Eksisterende vinduer:
Vinduer i stående fasade 1. etasje skal være 2-fags BxH 1590x1240, 1-fags BxH 790x1240, 1-fags BxH 490x590 (trapperom)
Vinduer i stående fasade 2. etasje skal være 2-fags BxH 1190x1240
Det er mulig å utvide eksisterende kjellervinduer til 2-fags BxH 1190x790

Nye vinduer:
Vinuder i stående fasade tilbygg 1. etasje skal være 2-fags BxH 1590x1240
Vinduer i stående fasade tilbygg 2. etasje skal være 2-fags BxH 1190x1240
Det er mulig å sette inn 1-fags takvindu i skråtak (ikke takoppløft) BxH 780x1400
Det er mulig å sette inn 1-fags takvindu i takoppløft BxH 550x780
Det er mulig å sette inn 1-fags vindu i gavl på hemsnivå BxH 490x590
Det er mulig for 2. etasje å flytte vindu fra gavl langfasade i 1. etasje (ved siden av egen inngangs/ytterdør) i forbindelse med påbygg på gavl. Vinduets dimensjoner skal ikke endres.
Det er mulig å sette inn 2-fags kjellervindu ved inngangsparti og ved original gavl, BxH 1190x790. Plassering skal i hovedsak være sentrert under inngangsdør eller vindu i 1. etasje, men plassering kan ved særskilte behov tilpasses etter godkjenning fra styret.

Markiser
Markiser skal være ensfargede og ha rett kappe. Lys grå farge anbefales.
På samme hus må alle markiser være av samme farge.

Hagetrapp
Det er mulig å oppføre hagetrapp som skal ha utseende i henhold til tegning 505 eller tegning 507. Forutsetning for godkjenning er at hagetrappen plasseres slik at den ikke kommer i konflikt med naboens kjellervindu. Når det gjelder tegning 507 så skal målet være 2300 og ikke 2700 som ble foreslått.

Trapp inngangsparti
Trapp i plasstøpt betong, eventuelt i tre med tre eller betong i trinnene • Rekkverk i metallisert/galvanisert firkantstål profiler 15 x 15 eller rekkverk i tre er tillatt. (vedtatt gf 24.05.22)

Mulighet for avvik i fra helhetsplan i Tåsenveien 20
(vedtatt 26. April 2010).

Mulighet for takveranda over påbygd inngangsparti (knott) selv om kortsiden ikke er påbygd (den nordlige kortsiden kan ikke bygges ut pga nærhet til nabotomt). Ref: vedtatt endring av helhetsplan i 2009.

Mulighet for takveranda over påbygd inngangsparti ved utbygging på sørsiden gavl. Ref: vedtatt endring av helhetsplan i 2009.

Mulighet for karnappvindu i skråtak og/eller karnapp med verandadører med utgang til terrasse over knott med samme størrelse som eksisteriende vinduer på den østlige langside (1590*1240) og karnapp med verandadører på vestsiden (1590*2100)

Eventuelt mulighet for innsetting av doble takvinduer i skråtak (1560*1400) dersom Plan- og bygningsetaten ikke godkjenner innsetting av karnappvinduer i skråtak.

Utvendig kjellertrapp
Det er tillatt å oppføre utvendig kjellertrapp under inngangstrappen ihenhold til tegning 107

Vedtatt 1.gang 2007 – endret senest 28.05.2024

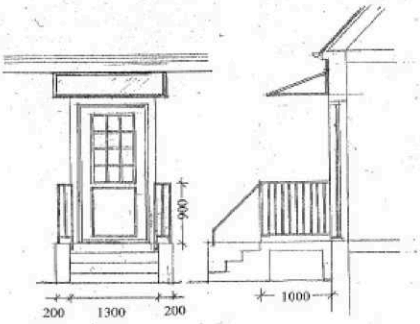
Takoppløft av dagens skråtak og etablering av terrasse over «knott» for hustype 2

Spv17 ønsker å heve skråtaktet i leilighetens andreetasje, tilsvarende det man ville gjort ved en utbygging. Etter generalforsamling 28.mai 2018 ble følgende vedtatt: Alle hustype 2 kan foreta takoppløft av dagens skråtak som en midlertidig tilstand i påvente av tilbygg. Ved fremtidig utbygging skal tilbygget utføres ihht til helhetsplanen. Leiligheter i borettslagets andreetasjer har opprinnelig ikke hatt direkte kontakt med uteplass. Helhetsplanen tillater etablering av terrasser på 1.etasjes tilbygg, og i skråtaket på utbygde andreetasjer, men åpner dessverre ikke for noen terrassemulighet for uutbygde hus. Det er godkjent etablering av terrasse over knott i Tåsenveien 20, som et avvik fra helhetsplanen. Dette er ønskelig også i Spv17. Etter generalforsamling 28.mai 2018 ble følgende vedtatt: Alle hustype 2 tillates etablering av terrasse over knott. Ved fremtidig utbygging skal tilbygget utføres ihht. helhetsplanen. Terrasse over knott kan utvides når 1. etg. bygger ut sin del av knotten, ref. Tåsenveien 20 hvor terrassen går over begge knottene.

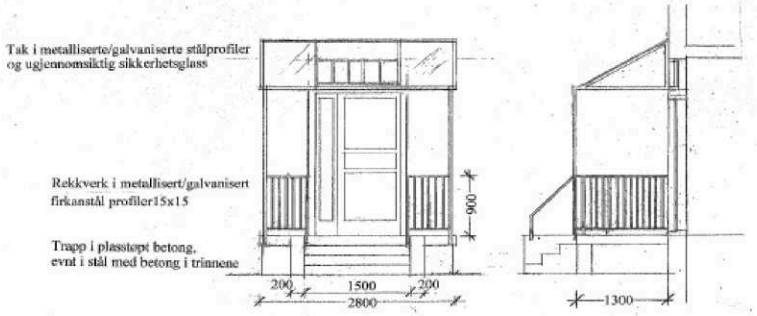
Takoppløft av dagens skråtak og etablering av terrasse over «knott» for hustype 2

Alle hustyper 2 gis mulighet for karnappvindu i skråtak og/eller karnapp med verandadører med utgang til terrasse over knott. I henhold til tegninger lik tåsenveien 20. (vedtatt 27.05.2019)

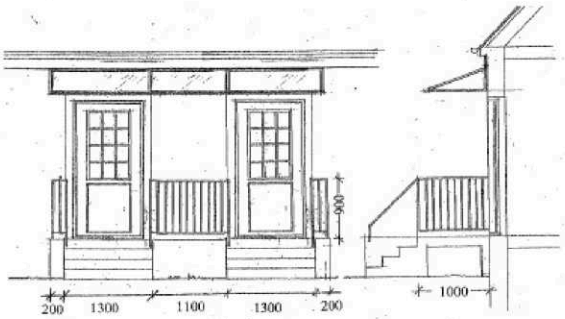
Varmepumpe
Det er ikke tillatt med varmepumpe.



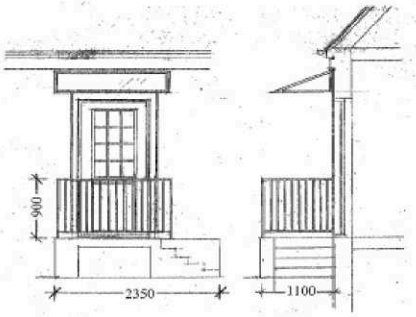
Hustype 2 og 3



Hustype 1



Fellestrapp Hustype 2 og 3



Hustype 2 og 3

Tåsenløkken Boligselskap Januar 2007
Inngangspartier

Vedtatt 1.gang 2007 – endret senest 28.05.2024

Generelt:

Oppsetting av utebod, levegger, drivhus eller lekestue i andelseierhage skal godkjennes av styret. Plasseringen av skal tydelig framgå av kart. Nabouttalelse fra tilgrensende hager skal følge søknaden. Bygget må være ferdigstilt innen 3 år fra godkjenningen skriftlig er meddelt andelseier. Hvis ikke bortfaller godkjenningen og det må eventuelt søkes på nytt. Boden skal utføres i samme materialer som hovedhusene. Ytterveggene skal kles med 22x120 faspanel i samme farge som nærmeste hus/hovedhuset. Taket skal tekkes med naturrød teglstein. Takrenner og nedløp skal være sinkfarget/lys grå metallfarge.

Levegger i høyde max 1,8 m høyde og 4 m lengde tillates oppsatt i hageparseller forutsatt at disse ikke sperrer for adkomst til fellesinstallasjoner som hagekran og lignende.

Drivhus

Utforming: Drivhuset skal ha sal- eller pyramidetak. Grunnflaten må ikke overstige 6 kvm. Mønehøyden må ikke overstige 2,8 meter. Det tillates ikke bruk av vekstlys. Drivhuset skal ha glassvegger, - ikke kunststoff-plater.

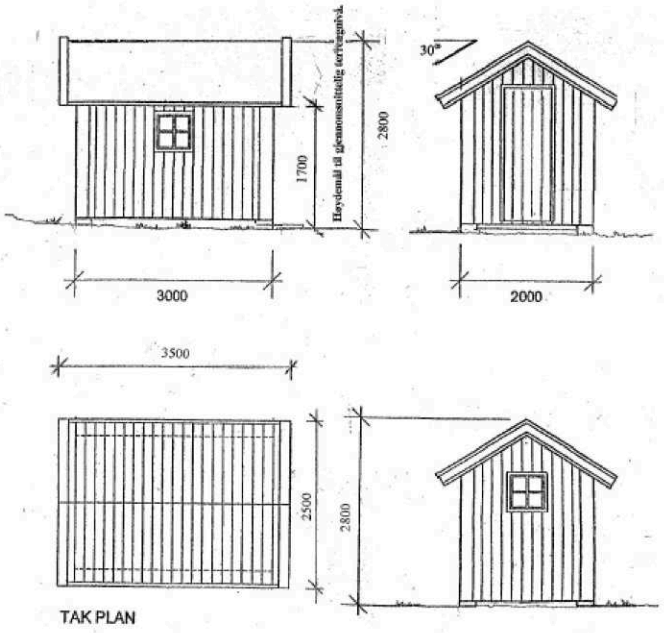
Annet:
Drivhuset skal ikke benyttes som lager i perioder av året det ikke benyttes til dyrkning. Om drivhuset ikke blir benyttet som drivhus, eller bærer preg av manglende vedlikehold kan det bli forlangt fjernet. Eventuelt fjernes det for andelseiers regning.

Lekestue

Borettslaget ønsker ikke permanent oppsatte lekestuer. Etter 5 år må andelseier fjerne den om ikke forlengelse blir gitt. Vedtaket gjelder for 5 år fra vedtaket skriftlig er meddelt andelseier. Etter søknad kan godkjennelsen forlenges. Ved eierskifte bortfaller godkjennelsen og lekestuen kan bli forlangt fjernet. Eventuelt fjernes den for andelseiers egen regning. • Utvendig farge skal være lik huset, eventuelt bod • Husstanden som søker må ha barn og yngste må maksimalt være 9 år på søketidspunktet.

Størrelse:
Grunnflaten skal ikke overstige 4 kvm. Dette inkluderer en eventuell veranda eller overbygget inngangsparti. Mønehøyden skal maksimalt være 2,20 meter.

Form og materiale: Takform skal være enten saltak, valmtak eller pyramidetak. Taket tekkes med papp eller tre. Vinduene bør være sprosset.



TÅSENLØKKEN BOLIGSELSKAP	**Januar 2007**
Utebod og levegger	

Vedtatt 1.gang 2007 – endret senest 28.05.2024

Paragraf 1-7
S-2864, 14.05.86

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.

Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

Paragraf 1

Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til til boliger med tilhørende anlegg merket som boligformål, og for industrian merket som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

Paragraf 2

Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

Paragraf 3

For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:

a) Åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.

Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.

Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).

Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.

Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.

I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

Paragraf 4

a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.

På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.

b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.

Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrensa. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

Paragraf 5

I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei , eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk. Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

Paragraf 6

Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

Paragraf 7

De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.

De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

Utnyttelsesgrad (U-grad)

gnr 47, bnr 53/56 samt gnr 53 bnr 52/58.

I henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser for området (S-2864) tillates en utnyttelsesgrad inntil 0,35 for denne type boligbebyggelse.

Definisjoner:

U-grad (utnyttelsesgrad) er forholdet mellom brutto gulvareal i bebyggelse og brutto grunnareal inklusive halvparten av tilstøtende veg, bane, plass, park, vann eller elv, maksimalt 10m.

Brutto gulvareal er måleverdige deler begrenset av ytterveggs utside. For gulvareal under terreng og loft gjelder følgende spesielle måleregler:

Brutto gulvareal under terreng medtas i forhold til himlingens høyde over planert terreng gjennomsnittsnivå (PTG). Når PTG er mellom 0,5 og 1,5 m regnes 50% av gulvarealet med.

Brutto gulvareal på loft regnes som det areal som har en høyde på 1,9m. I tillegg kommer det areal som ligger 0,6m utenfor det avgrensningen på loftet som har denne høyden. Arealene på loft og kjeller gjelder kun innredede arealer.

Opprinnelig brutto gulvareal i bebyggelsen

Gnr 47 bnr 53:
Hustype 1, 6 stk (116,6m²+116,6m²)x6= 1399,2m²
Hustype 2, 9 stk (120,5m²+105,4m²)x9=1061,1m²
Hustype 3, 1 stk (120,5m²+93,4m²)x1=213,9m²
Totalt 2674,2m²

Gnr 47 bnr 56:
Hustype 1, 2 stk (116,6m²+116,6m²)x2= 466,4m²
Hustype 2, 7 stk (120,5m²+105,4m²)x7=1581,3m²
Hustype 3, 3 stk (120,5m²+93,4m²)x3=641,7m²
Totalt 2689,4m²

Gnr 53 bnr 52:
Hustype 2, 1 stk (120,5m²+105,4m²)x1=225,9m²
Totalt 225,9m²

Gnr 53 bnr 58:
Hustype 2, 1 stk (120,5m²+105,4m²)x1=225,9m²
Totalt 225,9m²

Bruttoareal etter maksimal utbygging iht helhetsplanen

Gnr 47 bnr 53:		
Hustype 1, (6 stk)	1399,2m² + (6x104m²)	= 2023,2 m²
Hustype 2/3, (10stk)	1287m²+ (10x163 m²)	= 2917 m²
Totalt 4940,2m²		
Gnr 47 bnr 56:		
Hustype 1, (2 stk)	466,4m² + (2x104m²)	= 674,4 m²
Hustype 2/3, (10 stk)	2259m²+ (10x163m²)	= 3889m²
Totalt 4563,4m²		
Gnr 53 bnr 52:		
Hustype 2, 1 stk	225,9m² +163m²	=388,9m²
Totalt 388,9m²		
Gnr 53 bnr 58:		
Hustype 2, 1 stk	225,9m² +163m²	=388,9m²
Totalt 388,9m²		

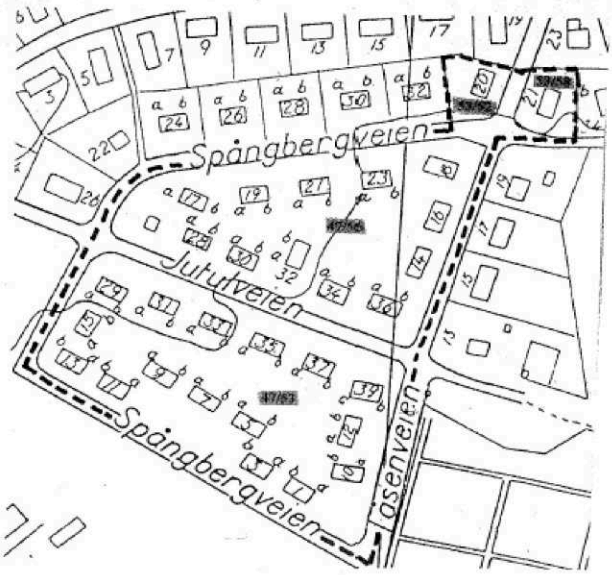
Brutto grunnareal + veiareal

Gnr 47 bnr 53: 14806 m²+2900 m²= **17706** m²
Gnr 47 bnr 56: 12066 m²+2660 m²= **14726** m²
Gnr 53 bnr 52: 823 m²+320 m²= **1143** m²
Gnr 53 bnr 58: 836 m²+ 320 m²= **1156** m²

Opprinnelig U-grad:
Gnr 47 bnr 53: 2674,2/17706 = 0,15
Gnr 47 bnr 56: 2689,4/14726 = 0,18
Gnr 53 bnr 52: 225,9/1143 = 0,20
Gnr 53 bnr 58: 225,9/1156 = 0,20

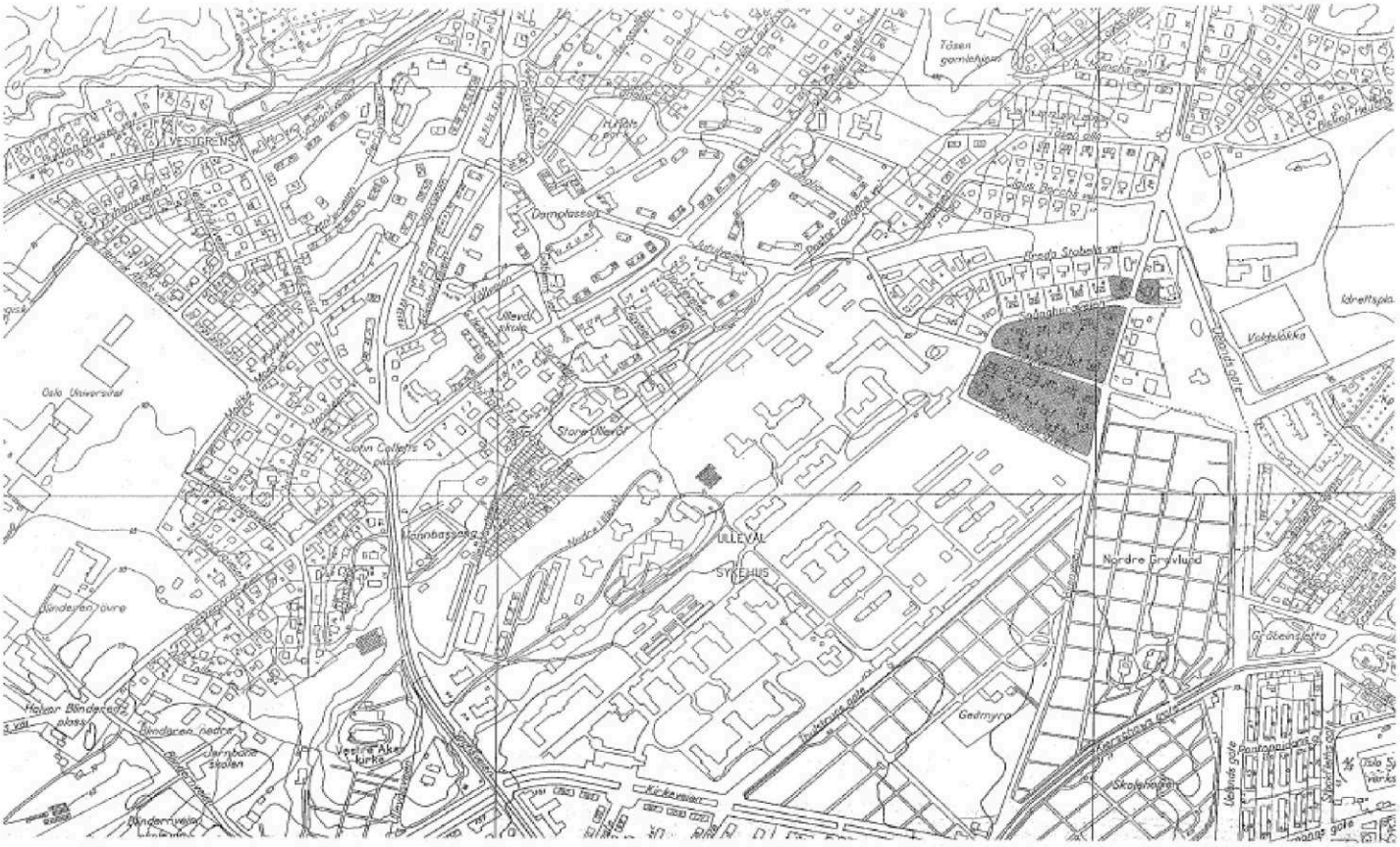
U-grad etter maksimal utbygging av alle hus

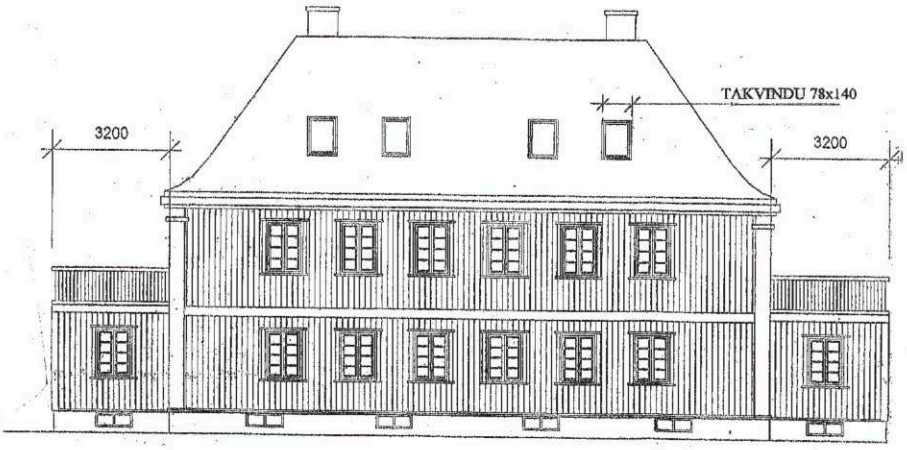
En maksimal utbygging av alle hus i henhold til helhetsplanen ville innebære utbygging av kjeller og loft samt tilbygg i begge gavler for hustype 1 og 2 samt på langside for hustype 2. Hustype 3 blir her regnet sammen med hustype 2 fordi maksimal utbygging av hustype 3 kun lar seg gjennomføre ved ombygging til hustype 2. Slik maksimal utbygging innebære en økning av bruttoareal på 104m² for hustype 1, og 163m² for hustype 2.

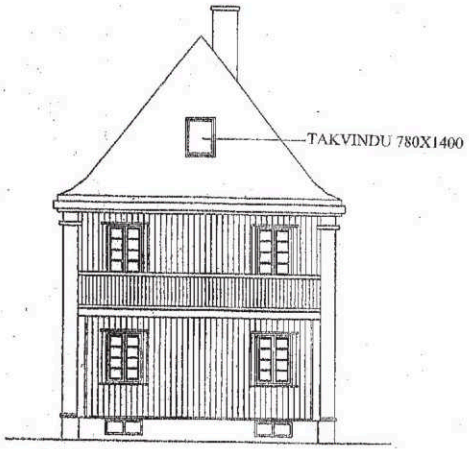


U-grad etter maksimal utbygging iht helhetsplanen
Gnr 47 bnr 53: 4949,2/17706 = 0,28
Gnr 47 bnr 56: 4563,4/14726 = 0,31
Gnr 53 bnr 52: 388,9/1143 = 0,34
Gnr 53 bnr 58: 388,9/1156 = 0,34

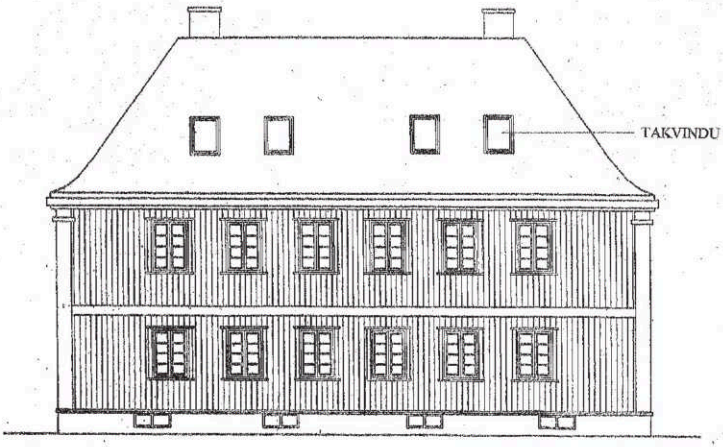
Konklusjon:
Det vil ikke være behov for dispensasjon fra U-grad med den utbygging som helhetsplanen legger opp til.

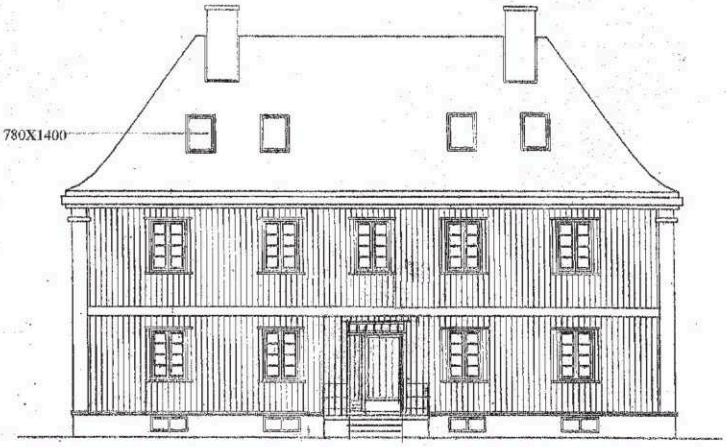

Tåsen gamlehjem
Damplassen
Ullevål skole
Ullevål stadion
Kretsfengsel
Ullevålsveien
Kirkeveien
Nordre Gravlund
Gedmyra
Ullevål Sykehus
Sognsvannsveien
Pilestredet
Vestre Aker kirke
Vestre Aker skole
Ullevål hageby skole
Sandaker skole
Skolegata
Pilestredet Park
Valgstokka
Kretsfengsla

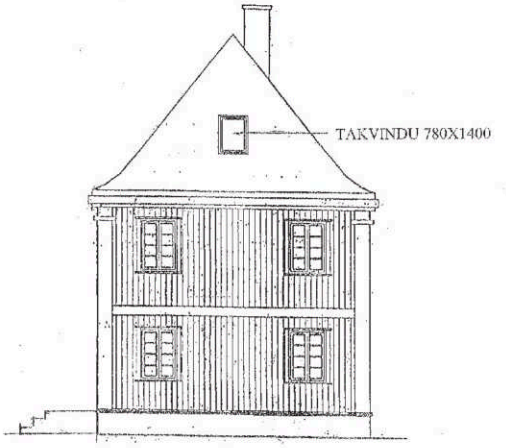




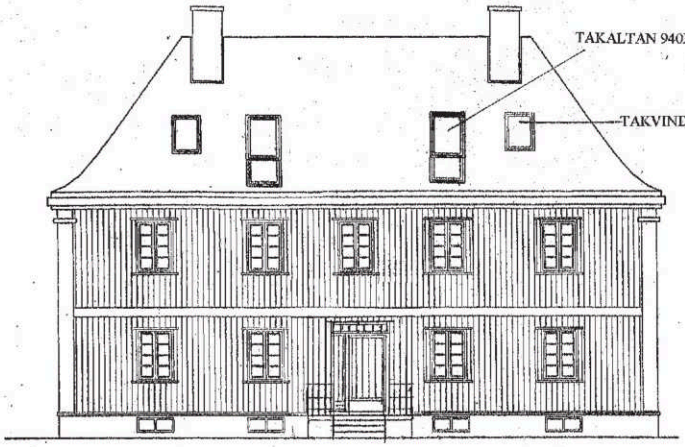
TÅSENLØKKEN BOLIGSELSKAP	**Tegn 101**
Forslag til endring på Hustype 1	Mål 1:100
Tilbygg i en etasje med kjeller	Dato 08.01.07

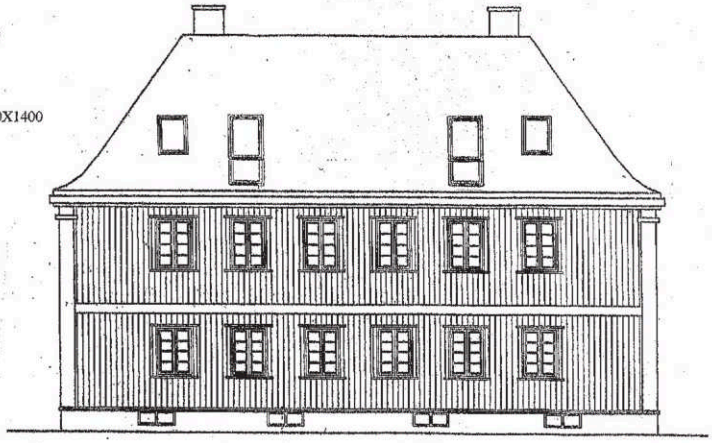


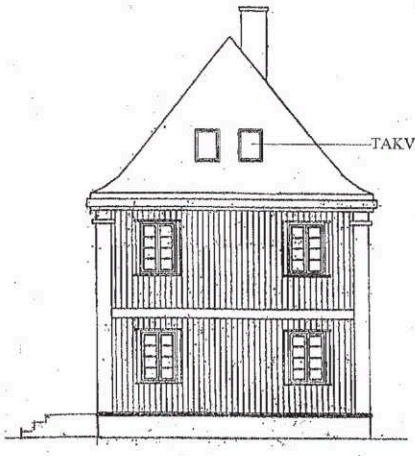




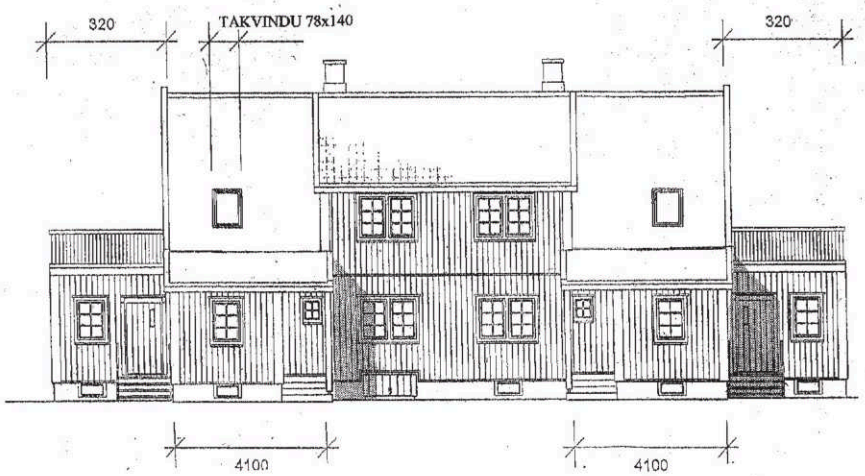
TÅSENLØKKEN BOLIGSELSKAP	**Tegn 102**
Forslag til endring på Hustype 1	Mål 1:100
Takvinduer Alternativ I	Dato 08.01.07

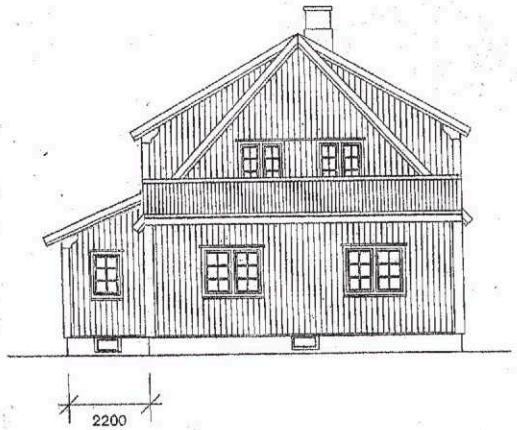






TÅSENLØKKEN BOLIGSELSKAP	**Tegn 103**
Forslag til endring på Hustype 1	Mål 1:100
Takvinduer, takaltaner, Alternativ II	Dato 08.01.07



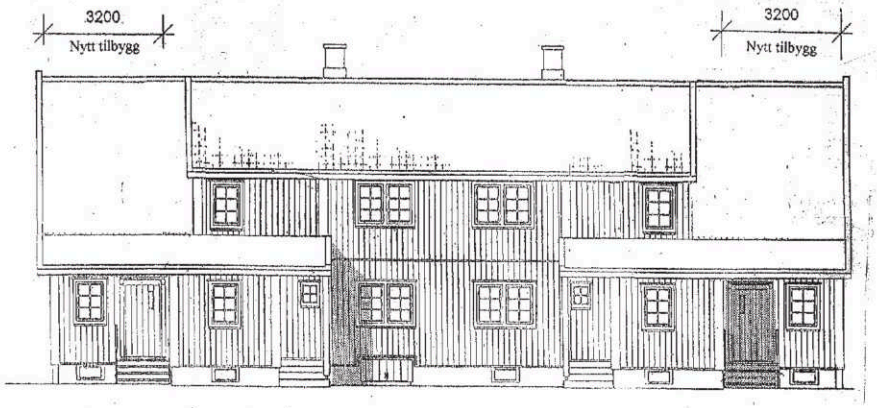


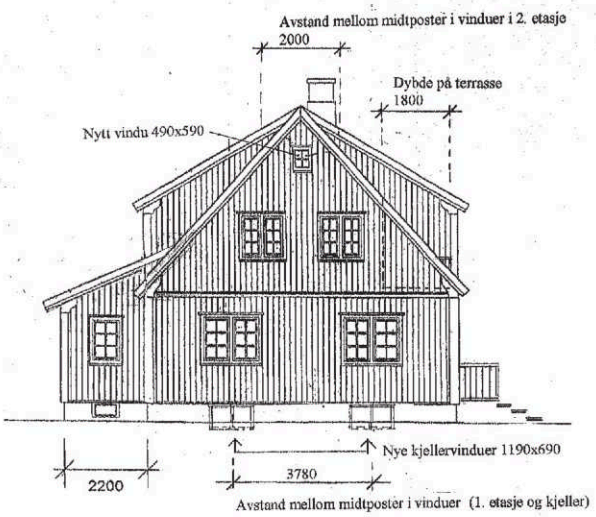
TÅSENLØKKEN BOLIGSELSKAP	**Tegn 201**
Forslag til endring på Hustype 2	Mål 1:100
Tilbygg på gavler, en etasje, små tilbygg på langsiden	Dato 08.01.07



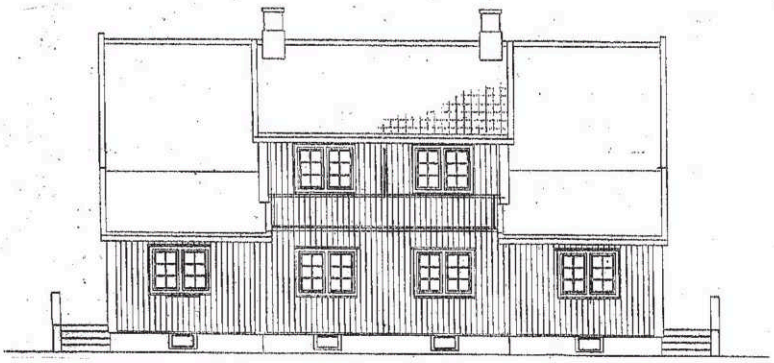
TÅSENLØKKEN BOLIGSELSKAP
Forslag til endring på Hustype 2
Tilbygg på gavl i en ende, to etasjer med forlenget takoppløft, takterrasse

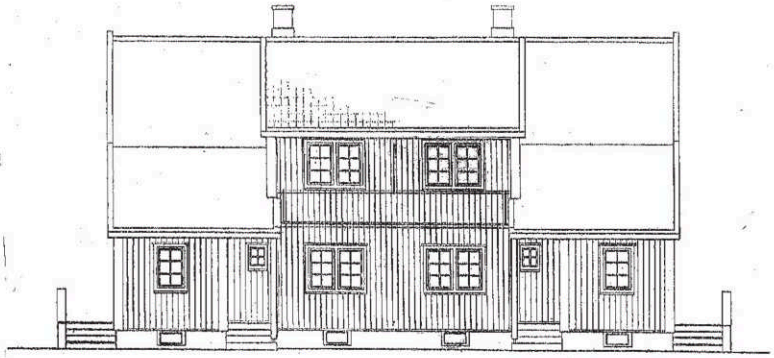
Tegn 202
Mål 1:100
Dato 08.01.07

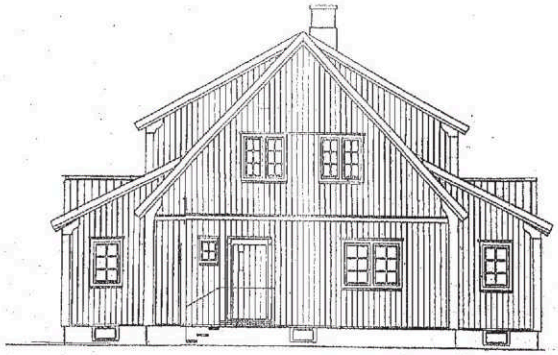




TÅSENLØKKEN BOLIGSELSKAP	**Tegn 203**
Forslag til endring på Hustype 2	Mål 1:100
Tilbygg på begge gavler i to etasjer med forlenget takoppløft, mindre tilbygg langside	Dato 08.01.07



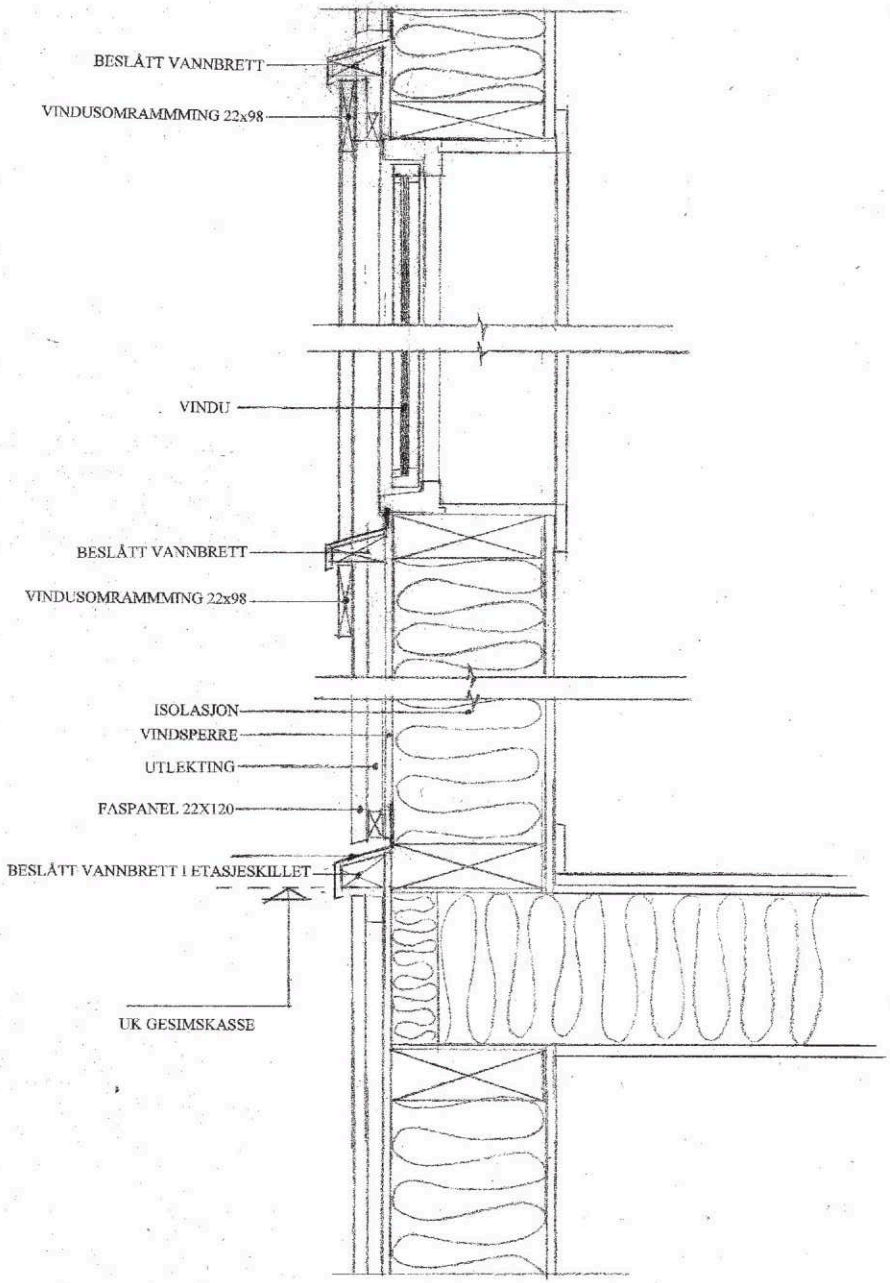




TÅSENLØKKEN BOLIGSELSKAP — **Tegn 204**

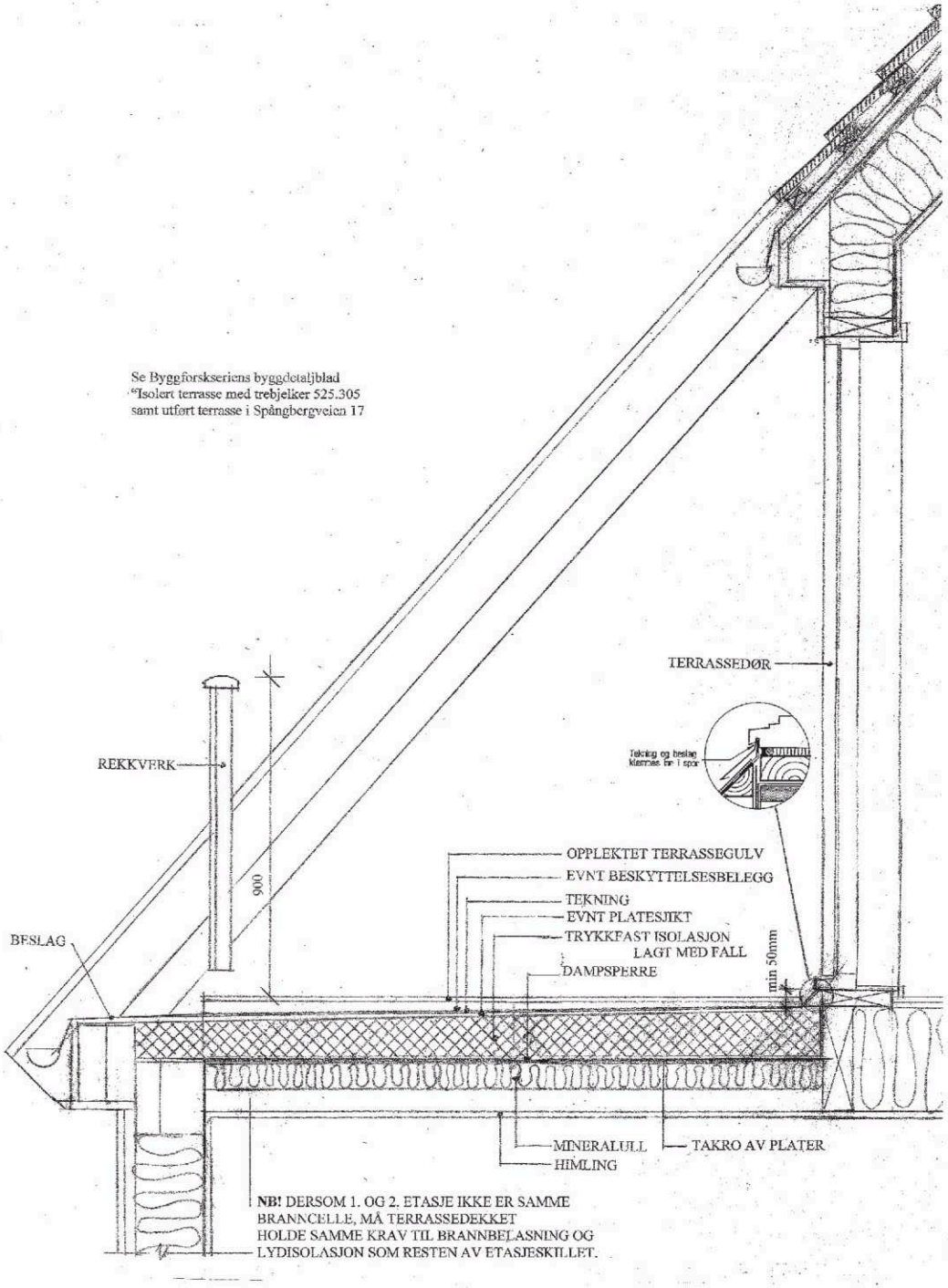
Forslag til endring på Hustype 2 — Mål 1:100

Tilbygg langs hele langside, løsning der tilbygg på gavl ikke er mulig — Dato 08.01.07



TÅSENLØKKEN BOLIGSELSKAP
Yttervegg i nytt tilbygg i Hustype 2
Detaljsnitt gjennom dekkeforkant og vindusinnsetting

Tegn 501
Mål 1:5
Dato 08.01.07



TÅSENLØKKEN BOLIGSELSKAP	**Tegn 502**
Terrasse i nytt tilbygg i Hustype 2	Mål 1:5
Detaljsnitt gjennom terrassedekke, rekkverk og terrassedør	Dato 08.01.07

Kontrakt for utbygging i Tåsenløkken Boligselskap

Organisasjonsnummer 963.341.385

1 Type byggeaktivitet

Kontrakten benyttes ved følgende byggetiltak:

I) Ominnredning av kjeller fra bod/fellesareal til boligformål (hustype 1, 2 og 3)
II) Ominnredning av loft fra bod/fellesareal til boligformål (hustype 1, 2 og 3)
III) Tilbygg gavl i kjeller, 1. og/eller 2. etasje (hustype 1, 2 og 3)
IV) Tilbygg langfasade kjeller og 1. etasje (hustype 2 og 3)
V) Takoppløft uten tilbygg (hustype 3)

2 Retningslinjer fra generalforsamlingen

Andelseier plikter å følge retningslinjene vedtatt av generalforsamlingen februar 2007 ved utbygging. Disse retningslinjene består av helhetsplan, byggevedtekter, borettslagets vedtekter, ordensregler og denne kontrakten. I denne avtale er kun deler av forpliktelsene gjentatt. Bestemmelsene i denne avtale har forrang i tilfellet motstrid.

Andelseier plikter å påse at ansvarlig søker og ansvarlig(e) utøvende håndverker(e) er blitt presentert og har lest de gjeldende retningslinjer vedtatt av generalforsamlingen.

3 Vilkår

3.1 Overdragelse av bruksrett

Borettslaget overdrar eksklusiv bruksrett til fellesareal; loftsarealet, kjellerarealet og/eller uteareal som beskrevet i de av styret godkjente plantegninger, slik at dette blir en del av andelsleilighet

nr.....

Arealet overdras i den stand det er ved besiktigelsen. Borettslaget er ikke ansvarlig for noen mangler, skjulte eller åpenbare, herunder offentligrettslige mangler ved råloftet eller råkjelleren.

3.2 Igangsetting

Andelseier må ha skriftlig tillatelse fra styret i borettslaget for igangsetting av arbeidene. Før skriftlig tillatelse gis, må styret ha mottatt følgende dokumentasjon:

I) Godkjenning fra bygningsmyndighetene
II) Kopi av all korrespondanse med Plan- og bygningsetaten, og eventuell andre offentlige tillatelser
III) Forsikring tegnet for utbyggingen

IV) Depositum og behandlingsgebyr innbetalt
V) Avtale for internt makeskifte i huset (der det er aktuelt)
VI) Avtale for intern kostnadsdeling i huset ved flytting av felles infrastruktur så som;
   a. elektriske installasjoner (hovedinntak, sikringsskap, stigeledninger etc.)
   b. VVS (stoppekraner, rør etc.)
   c. tele og data
   d. Ventilasjon
   e. etc.

   Listen er ikke endelig. Kostnader som ikke er avklart på forhånd må dekkes av utbygger.

3.3 Garanti

Andelseier garanterer for fullføring av prosjektet til rett tid, og erstatning for eventuelle skader ved å undertegne denne erklæring,

3.4 Krav til utføring

I) Andelseier gjennomfører byggearbeidene i samsvar med de godkjente plantegninger, gjeldende lover og forskrifter, vedtekter og husordensregler.
II) Andelseier er ansvarlig for at arbeidene er fagmessig utfort, og spesielt at problemer vedrørende sopp og råte kvalitetssikres ved bruk av kompetente konsulenter, materialvalg og utforing.
III) Andelseier er ansvarlig for at arbeidet er utført i henhold til gjeldende brannforskrifter med godkjente rømningsveier (e.g. oppgradering av brannsikring i felles trappeløp).
IV) Andelseier forplikter seg til å fullføre arbeidene innen den tidsramme han har avtalt med styret.
V) Borettslaget kan etter eget skjønn beslutte å engasjere en egen byggteknisk eller arkitektfaglig rådgiver for å følge opp andelseiers byggeprosjekt eller vurdere enkeltspørsmål av byggteknisk art på vegne av borettslaget. Andelseier forplikter seg til å dekke kostnaden for borettslagets oppnevnte rådgiver. Engasjement av slik rådgiver medfører ikke at borettslaget overtar noe ansvar for eventuelle feil og mangler ved prosjektet, det være seg av byggteknisk eller av lov- og forskriftsmessig art.
VI) Andelseier forplikter seg til å ivareta hensynet til sikkerheten på byggeplassen etter gjeldende offentlige forskrifter og regler om dette.

3.5 Fellesinstallasjoner, boder mv.

I) Andelseier skal bevare alle installasjoner som befinner seg på arealet i loft, kjeller eller utearealer, og som benyttes av borettslagets øvrige andelseiere, for eksempel ventilasjons, sikringsskap, telefoni- og kabel-TV inntak, hovedstoppekran og tørkeskap/-stativ m.v.
II) Andelseier bygger boder som tilfredsstiller kravene stilt i gjeldende lover og forskrifter. Plasseringen skal skje i henhold til borettslagets helhetsplan. Styret i borettslaget kan akseptere en alternativ fullgod plassering.

3.6 Ansvar for skade

Andelseier er ansvarlig for alle skader på borettslagets eiendom som påføres under byggeperioden eller senere som følge av utbyggingen. Dette kan være skader på bygningsmasse, fellesareal og installasjoner mv. Andelseier er også ansvarlig for eventuell skade på tredjeperson og tredjepersons faste eiendom eller eiendeler. Ved eventuell skade skal Andelseier reparere eller erstatte slike skader innen nærmere angitte frister fra styret i borettslaget.

3.7 Ansvar for krav

I) Andelseier er ansvarlig for feil og mangler i godkjente plantegninger, også når tegninger er direkte kopi av borettslagets utarbeidede tegningssett.

II) Andelseier skal betale et hvert krav i forbindelse med byggearbeidet som borettslaget måtte ha eller få så snart styret i borettslaget anmoder om det. Dersom beløpet ikke er betalt innen en måned etter at kravet er mottatt, kan styret i borettslaget avregne utestående med tillegg av forsinkelsesrente gjennom depositum eller et ekstraordinært tillegg i husleien.

III) Andelseier plikter å betale eventuelt utgifter som borettslaget har til advokater takstmenn og byggtekniske rådgivere på grunn av feil ved utbygging.

3.8 Forsikring

Andelseier må tegne de nødvendige forsikringer for byggeperioden. Byggherreansvarsforsikring må tegnes av borettslaget, og andelseier dekker kostnadene ved denne forsikringen. Når borettslaget blir forelagt ferdigattest, vil borettslaget tegne forsikring for utbygd areal, ettersom dette blir å anse som borettslagets eiendom.

4 Ansvar

Andelseier dekker alle utgifter som relaterer seg til forhold vedrørende utbyggingen, slik at borettslaget ikke påføres noen utgifter utover vanlig vedlikeholdsbehov med tiden. Dette innbefatter at andelseier har det fulle og hele ansvaret for feil og mangler som måtte oppstå ved det utbygde arealet, både under byggeperioden og etter at utbyggingen er ferdigstilt.

5 Panterett

Andelseier aksepterer at eventuelt skyldig beløp i forbindelse med utbyggingen kan kreves dekket inn under borettslagets panterett, jf. borettslagsloven § 5-20, da dette er å anse som et krav som springer ut av lagsforholdet.

6 Senere overdragelse

Ved overdragelse står andelseier/overdragende andelseier ansvarlig etter denne avtale inntil ny andelseier har påtatt seg ansvaret.

7 Mislighold

Brudd på det som står i denne avtalen eller bestemmelse/vilkår som kreves fulgt i denne avtalen, er å betrakte som mislighold av Andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Et slikt mislighold kan få konsekvenser for boforholdet på lik linje med andre overtredelser av forpliktelser overfor borettslaget.

8 Stans i byggearbeidene

Grove brudd på byggereglene samt brudd på forpliktelsene i denne avtale, gir styret i borettslaget rett til å stoppe byggearbeidene for en kortere eller lengre periode.

Denne avtale er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.

…… ……

Andelseier Dato

…… ……

Styret i Tåsenløkken Boligselskap Dato

ORDENSREGLER
FOR
BORETTSLAGET TÅSENLØKKENS BOLIGSELSKAP

Vedtatt senest 04. juni 2007
Endret 29. april 2008
Endret 18. april 2013
Endret 27.april 2015
Endret 22.september 2020

§1 Renhold
Gårdsplasser, fellesrom og gangsti må alltid holdes ryddig og i orden.
Søppel må pakkes inn før det legges i søppelkassen. Hageavfall og særskilte gjenstander må andelseierne kjøre bort på egen bekostning. I søppelkassene må det ikke legges mer enn at lokket sluttes tett til. Søppelkassene og papirkonteinere er til felles bruk for alle andelseiere. Gjeldende HMS forskrifter må overholdes.

§2 Snørydding og sandstrøing
Andelseierne har plikt til snørydding og sandstrøing utenfor innganger, på gårdsplass og i gangstier.

§3 Lufting og tørking av tøy
Risting og tørking av tøy, sengeklær, tepper eller lignende skal ikke være til sjenanse for naboer. Risting av tøy eller lufting av leilighet via felles trappegang må ikke finne sted. Tøy som henges på loftet og i tørkeskapene, må vris godt før opphenging. Loftsgulvet må dekkes mot drypp fra vått tøy. Tørking av tøy ute er ikke tillatt på søndag, offisielle høytids- og helligdager.
Andelseiere som installerer tørketrommel, må besørge tilfredsstillende ventilasjon ved bruk av denne.

§4 Stenging av inngangs- og kjellerdører
Felles inngangsdører og kjellerdører bør holdes låst.

§5 Orden
Aktiviteter eller gjenstander som kan volde skade på personer eller eiendom må ikke foregå/plasseres inne i kvartalsveiene eller kvartalene. Det samme gjelder aktiviteter eller gjenstander som kan hindre fri ferdsel. Trampoliner og svømmebasseng skal sikres forskriftsmessig.

Det er ikke adgang til å plassere eller nytte kjøretøyer slik at de hindrer eller er til ulempe for og sjenerer naboene. Det er ikke tillatt å parkere på borettslagets fellesareal, tun eller hageparseller. Har du behov for spesiell tillatelse til å parkere på fellesområdet/egen hage, sendes en begrunnet søknad til styret som så vurderer ditt behov. Dersom du viser til helsemessige behov, må du dokumentere dette, for eksempel med legeattest.
Hvis spesiell tillatelse gis, er tillatelsen gitt til en bestemt andelseier i en tidsbegrenset periode. Tillatelsen kan ikke overdras til andre som arv eller til ny andelseier hvis boligen selges.

Bruk av vaskemaskin, tørketrommel eller lignende bør ikke forekomme mellom kl. 23.00 og kl. 06.00.

§6 Ro og fred

Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 06.00. Bruk av musikkinstrumenter, musikkanlegg, radio og fjernsyn må skje hensynsfullt, slik at naboene ikke sjeneres unødig.
Støy i forbindelse med hagearbeid, byggearbeider og liknende er ikke tillatt på offisielle høytids- og helligdager.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5648

BORETTSLAGET TÅSENLØKKENS BOLIGSELSKAP

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET TÅSENLØKKENS BOLIGSELSKAP

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:

13. mai 2025 kl. 18:00, Meet Ullevål Stadion.

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.

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. Informasjon fra styret
9. Ekstra dør til utebod
10. Ny vedtektsbestemmelse som åpner for omdisponering av felles kjellerareal
11. Innføring av IN-ordning i borettslaget

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET TÅSENLØKKENS BOLIGSELSKAP

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.

Styrets innstilling
Styret går inn for at møteleder fra Obos skal lede møtet.

Forslag til vedtak
Møteleder velges i møtet.

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
Protokollfører og protokollvitne velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

Vedlegg

1. Styrets arbeid 2024_5648.pdf
2. 5648 Tåsenløkkens Boligselskap Brl.pdf
3. 5648 Tåsenløkken Boligselskap Brl årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 240 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har jobbet for å få et styret og valgkomite som representerer mangfoldet i boligselselskapet. To av styremedlemmene som er ferdig med sin periode stiller til gjenvalg. Valgkomiteen tenker det er spesielt viktig med kontinuitet i flere kritiske aktiviteter som pågår nå, og er positive til dette. Samtidig har vi jobbet med å få inn nye ressurser i styret for å sikre kontinuerlig rekrutering og mangfold. Valgkomiteen foreslår følgende nye kandidater:

Som styreleder for 2 år:

Hanne Rasch Rognmo, Styreleder

Som styremedlemmer for 2 år foreslår valgkomiteen:

Ragnhild Westerby

Rafael Winterhalter

Petter Nenseth Auk

Som varamedlem 2 for 2 år foreslår valgkomiteen:

Merk at Lars sin forutsetning er at han er en passiv vara i henhold til endringene som ble vedtatt i fjor. Det betyr at han da ikke får husansvar, men blir kalt inn når noen ikke kan stille.

Roller og kandidater

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

- Hanne Rasch Rognmo

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Petter Nenseth Auk
- Rafael Winterhalter
- Ragnhild Westerbye

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

- Kjell-Olav Maldum

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

- Asbjørn Akerlie
- Lars Rønneberg

Sak 8

Informasjon fra styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Status og informasjon om følgende punkter vil bli presentert på generalforsamlingen. 1) Hvordan jobber styret

2) Styrets arbeid i 2024-2025

3) Vedlikeholds prosjektet 2020-2025

4) Status økonomi

5)HMS

6) Prioriteringer fremover

7) Annet

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen tar saken til orientering

Sak 9

Ekstra dør til utebod

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Begrunnelse: Det kan være enklere å holde orden i boden dersom det er inngang i begge ender. Man kan f eks sette inn sykler fra den ene enden, og møbler fra den andre. Om man vil, og boden kan plasseres slik at man kommer til fra begge ender utenfra. Visuelt har det ingen betydning, da det ikke er mulig å se begge dørene samtidig. Forslag: Det er tillatt å etablere dør på begge kortsider av boden, dersom bodens plassering tillater det.

Vedlagt illustrasjon: tegning 2 gjentas ved å erstatte tegning 4. som et frivillig alternativ

Styrets innstilling
Styret har behandlet saken på styremøte. Flertallet i styret godkjente ikke søknaden om innsettting av to dører. Begrunnelsen var at søknaden avviker fra helhetsplanen.

Flertallet i styret anbefaler at generalforsamlingen ikke godkjenner forslaget.

Forslag til vedtak
Det skal være tillatt med dør på hver gavlside av boden for de som ønsker det.

Vedlegg
4. tegninger til bod forslag m to dører (1).pdf

Sak 10

Ny vedtektsbestemmelse som åpner for omdisponering av felles kjellerareal

Forslag fremmet av:
Beboerne i Spångbergveien 34: Gry Ballestad, Vegard Pettersen, Hilde Charlotte Sandbo, Ailu Gaup Stadigs, Marit Høye Stadigs, Emilie Torp og Magnus Jacobsen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styrets innstilling

Det er gjort presiseringer i henhold til styrets tilbakemeldinger fra i fjor. Styret stiller seg positive til presiseringene som er gjort og mener at det er hensiktsmessig at dette reguleres nærmere i vedtektene. I tillegg til vedtektene viser styrets for opplysnings skyld også till byggekontrakten som nærmere regulerer forholdet.

Forslag til vedtak

Boretttslagets vedtekter punkt 1.8 får følgende nytt punkt avsnitt (7) Ved innlemmelse av fellesareal i loft og kjeller i leiligheter i det enkelte hus, skal andelseier, i forbindelse med inngåelse av Kontrakt for utbygging I Tåsenløkken Boligsselskap, fremlegge avtale som viser enighet om fordeling av arealet mellom samtlige andelseierne i huset. Det skal også fremlegges avtale som viser kostnadsfordeling ved ev. flytting av fellesinstallasjoner. Overdragelse av bruksrett til fellesareal skal skje gjennom inngåelse av «Kontrakt for utbygging i Tåsenløkken Boligsselskap», og hvor det skal fremlegges plantegninger som godkjennes av styret. Overdragelsen skjer gjennom styrets signering av avtalen. Tilgang for andelseierne og/eller borettslaget til eventuelle felles installasjoner som plasseres i de enkelte andelseiernes leiligheter reguleres i forbindelse med inngåelsen av “Kontrakt for utbygging I Tåsenløkken Boligselskap”. Kostnads- og vedlikeholdsansvar for de delene av arealet som innlemmes i en boenhet, legges til den andelseier som får eksklusiv bruksrett.

Vedlegg

5. Sak til Generalforsamling.docx (1).pdf

6. 20200527-videreutviklet-kontrakt-mellom-utbyggere_1 (7).pdf

Sak 11

Innføring av IN-ordning i borettslaget

Forslag fremmet av:
Siri Brorstad Borlaug & Steffen Nedregotten, Spångbergveien 9 Eiril Bjørnstad & Rafael Winterhalter, Tåsenveien 10d Maren Jørstad & Dag Krog, Tåsenveien 16 Lars Erik Hansen & Marie Johannessen, Tåsenveien 18

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn: Den enkelte andel i borettslaget har nå en fellesgjeld på over 700 000 kroner. Vi foreslår at borettslaget innfører IN-ordning (Individuell Nedbetaling av fellesgjeld). IN-ordning gir andelseiere mulighet til å betale ned sin andel av borettslagets fellesgjeld. Det gir en fleksibilitet til å velge egen nedbetalingstid og avdragsfrihet. Dette kan bidra til å redusere månedlige felleskostnader og gi større økonomisk fleksibilitet for den enkelte andelseier.

Begrunnelse:

1. **Økonomisk trygghet:** IN-ordningen gir andelseiere mulighet til å redusere sine månedlige felleskostnader ved å betale ned sin andel av fellesgjelden
2. **Fleksibilitet:** Andelseiere kan selv velge hvor mye de ønsker å betale ned, basert på egen økonomisk situasjon.
3. **Attraktivitet:** Leiligheter uten fellesgjeld kan fremstå som mer attraktive ved salg, noe som kan øke verdien. I mange boligannonser er dette et salgsargument.

Praktisk gjennomføring:

Innen neste generalforsamling inngår borettslagets styre avtale med banken og boligbyggelaget om

1. administrasjon av IN-ordningen.
2. Informasjon om ordningen og praktiske detaljer formidles til alle andelseiere,

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å innføre IN-ordning i borettslaget.

Styrets innstilling

Hva betyr innføring av IN- avtale for borettslaget: Borettslaget har i dag to lån. Begge lånene er annuitetslån med månedlig forfall. Lån 1 er knyttet til rehabilitering av tre tak i 2015 (innfrielsesdato 2041). Lån 2 er knyttet til vedlikeholdsprosjektet utført i perioden 2020- 2024 (innfrielsesdato 2053). Dagens rente er 5, 42 % (flytende rente). Max to lån kan være knyttet til IN- avtale.

Per dags dato har borettslaget avdragsfritt lån frem til januar 2026. I den økonomiske planen og i budsjettene framover, er det pplanalgt at fra januar 2026 skal borettslaget betale avdrag. Men ved IN- avtale vil borettslaget miste dagens fleksibiliteten å kunne ha avdragsfritt i en periode hvor det kan være økonomisk hensiktsmessig for å unngå svært stor økning i husleien.

Kostnader knyttet til forvaltning av IN- avtalen: Det er forretnigsfører som forvalter IN- ordningen. Etableringen av ordningen er NOK 32 500 kr. I tillegg påløper et engangsgebyr på kr 5000 for den enkelte andelseier som ønsker å innfri eller delvis nedbetale sin andel av fellesgjelden. Årlig administrasjonsgebyr på 10% av forretningsførerhonoraret, tilsvarende 19 000 kr i året for borettslaget.

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettsalget. Minimumbeløpet ved hver innebtaling er NOK 60 000. Det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år.

Styret anser ikke IN- ordningen å være fordelaktig for borettslaget og det vil medføre økte forvaltningskostnader for borettslaget ved inngåelse av IN- avtale.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret i samarbeid med OBOS skal iverksette prosessen med innføring av IN-ordning

Vedlegg

7. Informasjon om IN- avtale.pdf

Styrets arbeid

I perioden juni 2024 til mai 2025 har styret avholdt 9 styremøter, like mange som året før. Styret møtes ca. hver 6 uke, men avholder ingen styremøter i juli. Behandlingstid på en sak kan være fra 4-8 uker. Avhengig av hvor kompleks saken er. Err saken kompleks kan det være behov for flere styremøter før den blir ferdigbehandlet. Praksisen er at vi ikke styrebehandler saker skriftlig utenom styremøter.

Styret har det siste året fortsatt å jobbe aktivt for å strukturere styrearbeidet. I 2021 ble det utarbeidet et årshjul med oversikt over faste saker styret jobber med gjennom året. Styret jobber etter årshjulet. Som foregående år har det også vært utført mange befaringer det siste året relatert til utbygginger, vedlikehold, spørsmål som har kommet inn til styret, vegetasjon, arbeid på stamnettet etc. Styret har ukentlige møter og/eller kontakt med beboere

Årshjulet styret jobber etter:



Kommunikasjon

Styrets kommunikasjonskanal er hovedsakelig Vibbo, og e-post. Det er viktig at styret når ut til alle andelseiere i borettslaget og det oppfordres til at alle andelseiere registrerer riktig kontaktinformasjon på Vibbo. Still inn varsling i Vibbo app dersom du ønsker varsel når det legges ut informasjon på Vibbo. Under temaer på Vibbo kan beboere finne nyttig informasjon. Informasjonen her oppdateres fortløpende ved behov. Det publiseres informasjonsskriv ca en gang i måneden eller ved behov.

De siste årene har borettslaget tatt i bruk meldinger på Vibbo. Både beboere og styret kan kommunisere via meldinger. Det oppfordres til at beboere tar denne funksjonen i bruk. Meldingene kan leses av alle i styret og går ikke nødvendigvis til kun husansvarlig. Meldingene lagres, og historikken i dialogen er sporbar. Det er mer effektivt for styret å følge opp saksbehandlingen på saker meldt inn via meldinger. Det kan ikke forventes at styremedlemmer følger opp sakene på dagligbasis. Det er fortsatt ønske fra styret at de ikke kontaktes på privattelefon, men mindre det er hastesaker.

HMS og Brannvern
Borettslaget inngikk våren 2021 avtale med Norsk Brannvern. Befaring for 2025 ble utført i april 2025. Ragnhild Westerby deltok sammen med representant fra Norsk Brannvern. Det ble delt ut nye batterier til røykvarslere og det ble gitt anbefalinger om hvor røykvarslere bør monteres. Slukkeutstyr ble kontrollert. Styret har i 2022 inngått en 3-årig avtale om tilsyn av lekeplassen med Lekeplasskontrollen. Kontroll av den store lekeplassen ble gjennomført i april 2025. Ragnhild Westerby har fått ansvaret for å følge opp HMS arbeide i styret og deltar på kontroller med tredjeparter. Styret vil fortsette med å få etablert faste HMS rutiner og vedlikeholdsrutiner i borettslaget.

Styret minner om at fellesareal ute, felles vaskekjeller og egen hage skal holdes ryddig og presentabel. Pga brannsikkerhet skal det ikke lagres elsykler eller el-sparkesykler i felleskjeller eller bod inne. Vi oppfordrer andelseiere til å ha en god dialog innad i husene på hvordan beboere sammen kan ivareta fellesareal.

Styret legger opp til komprimatorbil for innhenting av hageavfall en gang på våren og en gang på høsten. Annet avfall på beboere selv levere til gjenbruksstasjoner.

Vedlikehold 2024-2025
Siden høsten 2019 har styret jobbet med plan for nødvendig vedlikehold i borettslaget. Planen ble lagt frem ved den ekstraordinære generalforsamlingen høsten 2020 og høsten 2021. Det store prosjektene med vedlikehold av fasader og tak startet i 2020. Det er leid inn konsulent til å bistå med prosjektbeskrivelse, innhenting av tilbud, utarbeidelse av kontrakter, dialog og oppfølging av entreprenør og av andelseiere. Nåværende prosjektleder kommer fra Aase.

Arbeidet med det planlagte vedlikeholdet for perioden 2020-2025 er i sluttfasen og det er utført arbeid alle hus i denne perioden. Det er kun 2 tak som ikke er skiftet i prosjektet. Maling av husene ble asluttet i fjor, men det gjenstår noe mindre malerarbeid\, samt behov for å male deler av kledning etter renovering av takarbeid. Det vil bli maleaktivitet i borettslaget i år også.

Hekker og vegetasjon
Det siste årene har det kommet flere henvendelser fra andelseiere om hekker og vegetasjon som er sjenerende. Det er viktig at vegetasjonen holdes nede slik at det ikke tar sol og lys fra naboene.Mange har høye frukttrær og ande trær som tar solen fra naboer. Minner om at hekker og vegetasjon som grenser mot fellesarealer, internveier og mot fortau må beskjæres. To ganger i året (vår og høst) kommer komprimatorbil for hageavfall. Komposthauger er ikke tillatt i borettslaget. Hageavfall kan leveres gratis på kommunens mottakssenter.

Skadedyr
Rotter i storbyer er et problem. Borettslaget vårt er heller ikke skånet for disse. Vi får ved jevnlige mellomrom henvendelser angående skadedyr. Svært viktige tiltak beboere har ansvar for:

- Plukke opp nedfallsfrukt (kan kastes i grønne matavfallsposer).
- Ikke etablere eller ha kompost i hagen. Det er gratis mottak av hageavfall på Grefsen.
- Meld ifra til styret dersom avfallsbeholdere er gjentakende fulle, det renner ut søppel eller det er oppsamling av annet avfall på utsiden.

- Det skal ikke lagres gjenstander mot husveggen. Legg ikke vedstabler, hagemøbler, gjenstander med presenning over etc. inntil husveggen. Det er fine gjemmesteder for skadedyr.
- To ganger i året kommer det komprimatorbil for hageavfall, benytt anledningen til å rydde godt i hagen når den kommer. Neste komprimatorbil kommer i april/mai.

Borettslaget har avtale med Rentokil på skadedyr. Har du/dere problemer med skadedyr er det viktig at det meldes ifra slik at de kan bistå med tiltak. Se oppdaterte nettsider for mer informasjon.

Arrangementer og den store lekeplassen.
Arbeidsgruppa for den store lekeplassen arrangerer i desember tenning av julegrana på lekeplassen med sang og godteri til barna. Borettslaget sponser dette arrangementet med støtte til mat, drikke, snacks og annet. Styret kan hjelpe til med å sende ut informasjon og annet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET TÅSENLØKKENS BOLIGSELSKAP

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET TÅSENLØKKENS BOLIGSELSKAP.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget 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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6HFCX-MZLNL-NVJ86-KB1AI-HL5BE-BLX4M

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-03 09:25:47 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 6HFCX-MZLNL-NVJ86-KB1AI-HL5BE-BLX4M

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

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

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

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

BORETTSLAGET TÅSENLØKKENS BOLIGSELSKAP
ORG.NR. 963 341 385, KUNDENR. 5648

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.		**2 223 874**	**5 138 799**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-14 079 010	-36 831 531
Tilbakeføring av avskrivning	14	11 317	11 317
Tillegg for nye langsiktige lån	16	85 978 983	122 772 090
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-69 281 024	-89 238 801
Endring depositum i året	17	-203 000	372 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**2 427 266**	**-2 914 925**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 651 139**	**2 223 873**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 037 441	5 374 106
Kortsiktig gjeld	-1 386 302	-3 150 233
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**4 651 139**	**2 223 873**

BORETTSLAGET TÅSENLØKKENS BOLIGSELSKAP
ORG.NR. 963 341 385, KUNDENR. 5648

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 738 847	5 728 930	6 909 000	9 357 000
Andre inntekter	3	12 001	98	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 750 848**	**5 729 028**	**6 959 000**	**9 407 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-53 580	-78 880	-33 840	-34 000
Styrehonorar	5	-380 000	-390 000	-240 000	-240 000
Avskrivninger	14	-11 317	-11 317	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 310	-15 695	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-189 004	-179 741	-181 000	-190 000
Konsulenthonorar	7	-60 950	-28 195	-70 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-13 353 010	-36 279 323	-15 747 000	-559 000
Forsikringer		-875 408	-753 152	-828 500	-994 000
Kommunale avgifter	9	-1 892 045	-1 712 839	-1 579 000	-1 849 000
Energi/fyring		-136 741	-135 900	-130 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-517 824	-507 819	-532 000	-553 000
Andre driftskostnader	10	-248 616	-141 200	-136 000	-139 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-17 734 805**	**-40 234 061**	**-19 492 340**	**-4 774 000**
DRIFTSRESULTAT		**-9 983 958**	**-34 505 033**	**-12 533 340**	**4 633 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	17 670	30 129	1 000	1 000
Finanskostnader	12	-4 112 722	-2 356 627	-3 978 280	-4 400 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 095 052**	**-2 326 498**	**-3 977 280**	**-4 399 000**
ÅRSRESULTAT		**-14 079 010**	**-36 831 531**	**-16 510 620**	**234 000**
Overføringer:					
Udekket tap		-14 079 010	-36 831 531		

BORETTSLAGET TÅSENLØKKENS BOLIGSELSKAP
ORG.NR. 963 341 385, KUNDENR. 5648

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	4 943 997	4 943 997
Tomt		872 470	872 470
Andre varige driftsmidler	14	5 658	16 975
SUM ANLEGGSMIDLER		**5 822 125**	**5 833 442**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		39 819	12 149
Forskuddsbetalte kostnader		132 821	141 301
Driftskonto OBOS-banken		5 052 581	3 849 984
Skattetrekkskonto OBOS-banken		44 880	0
Sparekonto OBOS-banken		1 315	316 128
Sparekonto OBOS-banken II		766 025	1 054 544
SUM OMLØPSMIDLER		**6 037 441**	**5 374 106**
SUM EIENDELER		**11 859 567**	**11 207 549**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 116 * 100		11 600	11 600
Udekket tap	15	-73 425 501	-59 346 491
SUM EGENKAPITAL		**-73 413 901**	**-59 334 891**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	82 900 166	66 202 207
Annen langsiktig gjeld	17	987 000	1 190 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**83 887 166**	**67 392 207**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		127 162	17 749
Leverandørgjeld		1 233 817	2 786 054
Skyldige offentlige avgifter		0	273
Påløpte renter		25 323	344 219
Annen kortsiktig gjeld		0	1 938
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 386 302**	**3 150 233**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**11 859 567**	**11 207 549**
Pantstillelse	18	90 000 000	75 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.04.2025
Styret i Borettslaget Tåsenløkkens Boligselskap

Hanne Rasch Rognmo/s/ Kari Wæge/s/ Ragnhild S. Westerby/s/

Marie Nordbye Nybø/s/ Lars Rønneberg/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 485 131
Eiendomsskatt	253 716
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 738 847**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Garantisum	9 000
Berhandlingsgebyr utbygging	3 000
Ørekorrigering	1
SUM ANDRE INNTEKTER	**12 001**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-53 580
SUM PERSONALKOSTNADER	**-53 580**

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 380 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 310.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-27 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-33 325
SUM KONSULENTHONORAR	**-60 950**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Bygg 1 Oslo	-11 975 578
Aase Prosjekt AS	-526 029
Pipe Eksperten AS	-40 375
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-12 541 982**
Drift/vedlikehold bygninger	-443 580
Drift/vedlikehold VVS	-114 544
Drift/vedlikehold elektro	-57 664
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-67 266
Drift/vedlikehold brannsikring	-59 808
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-13 426
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-42 739
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-13 353 010**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-255 488
Vann- og avløpsavgift	-1 086 731
Feieavgift	-29 920
Renovasjonsavgift	-519 907
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 892 045**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-61 754
Vaktmestertjenester	-43 949
Andre fremmede tjenester	-106 547
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-21 381
Andre kontorkostnader	-1 004
Bank- og kortgebyr	-4 499
Øreavrunding	-83
Velferdskostnader	-9 400
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-248 616**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	15 388
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 282
SUM FINANSINNTEKTER	**17 670**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-4 110 358
Renter på leverandørgjeld	-2 364
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 112 722**

NOTE: 13
BYGNINGER

Anskaffelseskost inkl. oppskriving 1974	6 622 597
Nedskrevet i år 2000	-1 678 600
SUM BYGNINGER	**4 943 997**

Tomten er kjøpt.
Gnr. 47/bnr. 53 og 56 og gnr. 53/bnr. 52 og 58.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Bordtenninsbord		
Tilgang 2022	33 950	
Avskrevet tidligere år	-16 975	
Avskrevet i år	-11 317	
		5 658
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**5 658**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-11 317**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2016	-3 839 353	
Økt 2018	-1 201 205	
Nedbetalt tidligere	1 130 036	
Nedbetalt i år	145 690	
		-3 764 832
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 29 år., avdragsfritt frem til 01.12.25		
Opprinnelig 2024	-79 135 334	
Nedbetalt i år	0	
		-79 135 334
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-62 291 685	
Økt i år	-6 843 649	
Nedbetalt i år	69 135 334	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-82 900 166**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum/garantier	-987 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-987 000**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån:	82 900 166
TOTALT	**82 900 166**

.

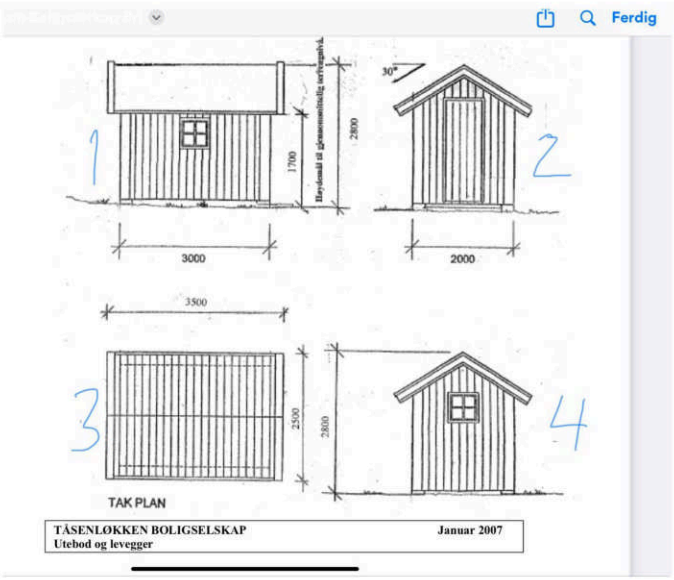
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger:	4 943 997
Tomt:	872 470
TOTALT	**5 816 467**

Forslag om å kunne ha to dører på boden

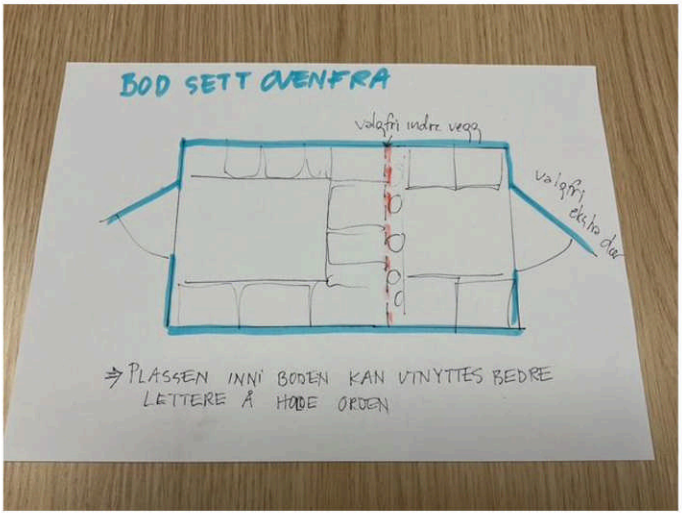
Fra Marit Aalen

Dagens bod tegning



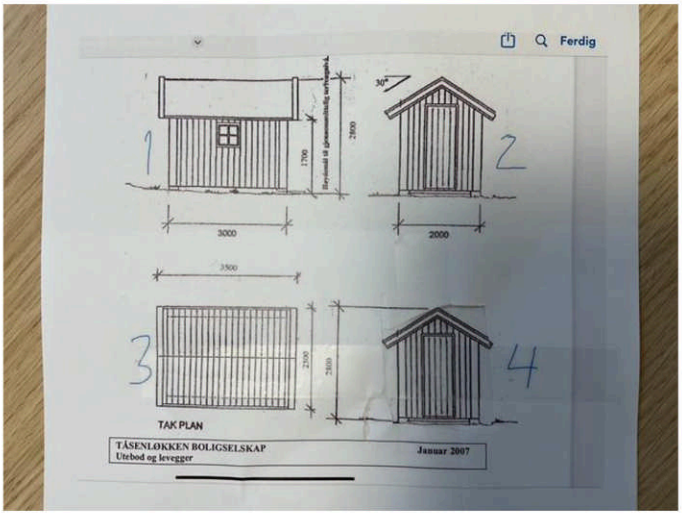
- Fra byggevedtektene.
- Dør i den ene enden og vindu I den andre enden.
- For noen av oss vil det innebære at boden blir rotate og ufremkommelig.
- Derfor foreslår jeg at det skal være lov med dør I begge ender

Innsiden av boden blir da slik:



- Ved å kunne gå inn I boden fra begge ender vil det være enklere å få tak I ting.
- Mindre av arealet vil kastes bort til å være gå sone.
- Man kan f eks sette opp en indre vegg og få mer veggplass.
- Eller den lengste delen av boden kan være til sykler, og den korte til andre ting.

Med to dører vil de to kortsidene se helt like ut



- Begge kortsidene, eller gavlsidene, vil se helt like ut.
- Vinduet på kortsiden faller bort, eller man kan ha dør med vindu i.
- Det er bare mulig å se en kortside av gangen og dermed også bare en dør av gangen
- Boden vil derfor se ut akkurat som andre boder

SAK: Ny vedtektsbestemmelse som åpner for omdisponering av felles kjellerareal

Forslagsstillere: Beboerne i Spångbergveien 34: Gry Ballestad, Vegard Pettersen, Hilde Charlotte Sandbo, Ailu Gaup Stadigs, Marit Høye Stadigs, Emilie Torp og Magnus Jacobsen.

Saksfremstilling / bakgrunn

1) Innledning

I flere hus i borettslaget finnes det kjeller- og loftarealer som kun brukes av beboerne i det enkelte hus. Arealene består eller har typisk bestått av boder tilhørende enkelte andelseiere og fellesareal i form av gang, vaskerom, hyller, etc.

I en årrekke har innlemmelse av fellesareal inn i de enkelte andelseiernes boliger blitt løst i forbindelse med inngåelse av "Kontrakt for utbygging I Tåsenløkken Boligselskap", sist vedtatt av generalforsamlingen i 2007.

Vårt forslag er ment å få klargjort at styret har kompetanse til å inngå slike avtaler som nevnt over. Vi har også forsøkt å få en klargjøring av enkelte andre spørsmål som oppstår i forbindelse med innlemmelse av ovennevnt areal i de enkelte leilighetene.

Forslaget er ment å være i tråd med allerede gjeldende vedtak fra generalforsamlingen. Vi har også forsøkt å oppnå en fleksibilitet, som hensyntar at de enkelte husene er forskjellige og at fordeling av areal i kjeller- og loft trolig vil kunne gjøres på svært mange og forskjellige måter.

2) Dagens reguleringer og prosess

Når andelseierne innad i huset har vært enige om å fordele eller innlemme fellesareal i kjeller eller loft inn i de enkelte andelseiernes leiligheter, har dette vært løst gjennom bruk av borettslagets "Kontrakt for utbygging i Tåsenløkkens Boligselskap" som er vedtatt av generalforsamlingen.

Kontrakten for utbygging har blitt justert opp gjennom årene, men ordlyden knyttet til overdragelse av bruksrett og regulering av selve prosessen har vært uendret fra generalforsamlingens vedtak 19. Juni 2006. Samme prosess og regulering ble sist vedtatt av generalforsamlingens i februar 2007.

De relevante bestemmelsene i "Kontrakt for utbygging I Tåsenløkken Boligselskap" vedtatt av generalforsamlingen I februar 2007 er følgende:

Ved ominnredning av kjeller eller loft fra bod/fellesareal til boligformål har generalforsamlingen vedtatt at kontrakten skal benyttes:

1 Type byggeaktivitet

Kontrakten benyttes ved følgende byggetiltak:

I) Ominnredning av kjeller fra bod/fellesareal til boligformål (hustype 1, 2 og 3)

II) Ominnredning av loft fra bod/fellesareal til boligformål (hustype 1, 2 og 3)

Generalforsamlingens vedtak innebærer at andelseierne er forpliktet til å følge helhetsplanen, byggevedtektene, borettslagets vedtekter og den vedtatte byggekontrakten.

Generalforsamlingens vedtak innebærer også at bestemmelsene i den vedtatte byggekontrakten har forrang i tilfelle det foreligger motstrid:

2 Retningslinjer fra generalforsamlingen

Andelseier plikter å følge retningslinjene vedtatt av generalforsamlingen februar 2007 ved utbygging. Disse retningslinjene består av helhetsplan, byggevedtekter, borettslagets vedtekter, ordensregler og denne kontrakten. I denne avtale er kun deler av forpliktelsene gjentatt. Bestemmelsene i denne avtale har forrang i tilfellet motstrid.

Hvilken del av fellesareal som skal innlemmes i den enkelte andelsleilighet skal fremkomme av plantegningene som skal leveres styret i forbindelse med byggingen/ominnredningen:

3 Vilkår

3.1 Overdragelse av bruksrett

Borettslaget overdrar eksklusiv bruksrett til fellesareal; loftsarealet, kjellerarealet og/eller uteareal som beskrevet i de av styret godkjente plantegninger, slik at dette blir en del av andelsleilighet

nr.....

Arealet overdras i den stand det er ved besiktigelsen. Borettslaget er ikke ansvarlig for noen mangler, skjulte eller åpenbare, herunder offentligrettslige mangler ved råloftet eller råkjelleren.

Før igangsetting av byggearbeidene/ominnredningen, må andelseier ha skriftlig godkjenning av styret:

3.2 Igangsetting

Andelseier må ha skriftlig tillatelse fra styret i borettslaget for igangsetting av arbeidene. Før skriftlig tillatelse gis, må styret ha mottatt følgende dokumentasjon:

Før tillatelse gis, må andelseierne ha oversendt godkjenning fra plan og bygg, forsikring, kvittering på innbetalt depositum, og:

V) Avtale for internt makeskifte i huset (der det er aktuelt)

VI) Avtale for intern kostnadsdeling i huset ved flytting av felles infrastruktur så som;

a. elektriske installasjoner (hovedinntak, sikringsskap, stigeledninger etc.)
b. VVS (stoppekraner, rør etc.)
c. tele og data
d. Ventilasjon
e. etc.

Listen er ikke endelig. Kostnader som ikke er avklart på forhånd må dekkes av utbygger.

Byggevedtektene og byggekontrakten angir videre at andelseier har ansvaret for å dekke alle utgifter i tilknytning til byggingen/ominnredeningen og at andelseier har det fulle og hele ansvaret for feil og mangler som måtte oppstå ved det utbygde arealet.

Oppsummert innnebærer dette at andelseiere som skal utføre byggearbeider, herunder lemme inn fellesareal inn i de enkelte andelsleiligheter skal inngå avtale om overdragelse av bruksrett forut for at byggearbeidene starter.

Den nærmere utformingen av tiltaket er ikke detaljregulert. Trolig fordi utformingen vil kunne være ulik fra hus til hus.

Overdragelse av bruksrett fra borettslaget til andelseierne skjer i forbindelse med inngåelse av Kontrakt for utbygging i Tåsenløkken Boligselskap.

3) Bruken av "Kontrakt for utbygging i Tåsenløkken Boligselskap"

Etter det vi er kjent med, er kontrakt om utbygging anvendt i byggesaker fra 2006 og frem til i dag.

Borettslaget v/styret har også forholdt seg til generalforsamlingens vedtak fra hhv. 2006 og 2007 i disse årene.

Vi har også blitt gjort kjent med at eksklusiv bruksrett til fellesareal til andelseiere har blitt gjort flere ganger, også de senere årene:

I 2018 ble prosessen over brukt, og avtale om overdragelse av bruksrett inngått mellom borettslaget og andel nr. 114.

Den 29. april 2021 ble slik avtale også inngått mellom borettslaget v/styret og andelseier.

<u>Bakgrunnen for vårt forslag på vedtak:</u>

Det er blitt uttrykt tvil knyttet til om styret har rett til å inngå slik avtale som generalforsamlingen vedtok i 2007 og som etterfølgende styrer og andelseiere flere ganger har basert seg på. Etter det vi kan se, er det ingen grunn til slik tvil. Samtidig har det også blitt reist spørsmål til følgende:

- hvordan man sikrer tilgang til felles installasjoner som rør, stoppekraner og sikringsskap
- ansvarsforhold ved vedlikehold og drenering
- om det kreves enighet mellom andelseierne i huset forutfor omdisponering eller innlemmelse av fellesareal i den enkelte leilighet

Formålet med dette forslaget er å klargjøre det ovenstående. Vedtaket er ment å tydeliggjøre og sikre det følgende:

1. **Alle andelseiere i huset må være enige** før felles kjeller- eller loftsareal kan omdisponeres eller innlemmes i én eller flere boliger.
2. **Styret skal (og kan) gi endelig godkjenning** av overdragelse eksklusiv bruksrett til fellesareael i forbindelse med inngåelse av gjeldende "Kontrakt for utbygging I Tåsenløkken Boligselskap" vedtatt av generalforsamlingen februar 2007. Slik overdragelse skal imidlertid ikke skje dersom ikke alle andelseiere i pågjeldende hus er enige.
3. **Kostnads- og vedlikeholdsansvar** for de delene av arealet som innlemmes i en boenhet, legges til den andelseier som får eksklusiv bruksrett.
4. **Tilgang for andelseierne og/eller borettslaget** til eventuelle felles installasjoner som plasseres i de enkelte andelseiernes leiligheter reguleres i i forbindelse med inngåelsen av "Kontakt for utbygging I Tåsenløkken Boligselskap"..

Forslaget sikrer at endringer skal godkjennes av alle andelseiere i huset og av styret, at alle andelseierne i det enkelte hus må være enige, at evt. ny plassering av felles installasjoner hensyntar at andelseierne i de enkelte hus og/eller borettslaget får nødvendig tilkomst til eksempelvis sikringsskap og hovedstoppekran mv. og fjerner enhver mulig tvil om at styret kan inngå slike avtaler som er inngått en rekke ganger tidligere.

Forslaget er forsøkt utformet slik at det er fleksibilitet knyttet til hvordan andelseierne i de enkelte husene i borettslaget ønsker å bygge om og fordele arealene.

Vi bemerker for øvrig at all fornuft tilsier at andelseierne i borettslaget har muligheten til å innlemme fellesareal i kjeller og loft i sine respektive leiligheter og at det er styret som har kompetansen til å inngå slike avtaler.

Forslag til vedtak

Innføring av nytt punkt avsnitt (7) til punkt 1.8 i borettslagets vedtekter

(7) Ved innlemmelse av fellesareal i loft og kjeller i leiligheter i det enkelte hus, skal andelseier, i forbindelse med inngåelse av Kontrakt for utbygging I Tåsenløkken Boligsselskap, fremlegge avtale som viser enighet om fordeling av arealet mellom samtlige andelseierne i huset. Det skal også fremlegges avtale som viser kostnadsfordeling ved ev. flytting av fellesinstallasjoner.

Overdragelse av bruksrett til fellesareal skal skje gjennom inngåelse av «Kontrakt for utbygging i Tåsenløkken Boligsselskap», og hvor det skal fremlegges plantegninger som godkjennes av styret. Overdragelsen skjer gjennom styrets signering av avtalen.

Tilgang for andelseierne og/eller borettslaget til eventuelle felles installasjoner som plasseres i de enkelte andelseiernes leiligheter reguleres i forbindelse med inngåelsen av "Kontrakt for utbygging I Tåsenløkken Boligselskap".

Kostnads- og vedlikeholdsansvar for de delene av arealet som innlemmes i en boenhet, legges til den andelseier som får eksklusiv bruksrett.

Kontrakt for utbygging i Tåsenløkken Boligselskap

Organisasjonsnummer 963.341.385

1 Type byggeaktivitet

Kontrakten benyttes ved følgende byggetiltak:

I) Ominnredning av kjeller fra bod/fellesareal til boligformål (hustype 1, 2 og 3)
II) Ominnredning av loft fra bod/fellesareal til boligformål (hustype 1, 2 og 3)
III) Tilbygg gavl i kjeller, 1. og/eller 2. etasje (hustype 1, 2 og 3)
IV) Tilbygg langfasade kjeller og 1. etasje (hustype 2 og 3)
V) Takoppløft uten tilbygg (hustype 3)

2 Retningslinjer fra generalforsamlingen

Andelseier plikter å følge retningslinjene vedtatt av generalforsamlingen februar 2007 ved utbygging. Disse retningslinjene består av helhetsplan, byggevedtekter, borettslagets vedtekter, ordensregler og denne kontrakten. I denne avtale er kun deler av forpliktelsene gjentatt. Bestemmelsene i denne avtale har forrang i tilfellet motstrid.

Andelseier plikter å påse at ansvarlig søker og ansvarlig(e) utøvende håndverker(e) er blitt presentert og har lest de gjeldende retningslinjer vedtatt av generalforsamlingen.

3 Vilkår

3.1 Overdragelse av bruksrett

Borettslaget overdrar eksklusiv bruksrett til fellesareal; loftsarealet, kjellerarealet og/eller uteareal som beskrevet i de av styret godkjente plantegninger, slik at dette blir en del av andelsleilighet

nr.....

Arealet overdras i den stand det er ved besiktigelsen. Borettslaget er ikke ansvarlig for noen mangler, skjulte eller åpenbare, herunder offentligrettslige mangler ved råloftet eller råkjelleren.

3.2 Igangsetting

Andelseier må ha skriftlig tillatelse fra styret i borettslaget for igangsetting av arbeidene. Før skriftlig tillatelse gis, må styret ha mottatt følgende dokumentasjon:

I) Godkjenning fra bygningsmyndighetene
II) Kopi av all korrespondanse med Plan- og bygningsetaten, og eventuell andre offentlige tillatelser
III) Forsikring tegnet for utbyggingen

IV) Depositum og behandlingsgebyr innbetalt
V) Avtale for internt makeskifte i huset (der det er aktuelt)
VI) Avtale for intern kostnadsdeling i huset ved flytting av felles infrastruktur så som;
   a. elektriske installasjoner (hovedinntak, sikringsskap, stigeledninger etc.)
   b. VVS (stoppekraner, rør etc.)
   c. tele og data
   d. Ventilasjon
   e. etc.

   Listen er ikke endelig. Kostnader som ikke er avklart på forhånd må dekkes av utbygger.

3.3 Garanti

Andelseier garanterer for fullføring av prosjektet til rett tid, og erstatning for eventuelle skader ved å undertegne denne erklæring,

3.4 Krav til utføring

I) Andelseier gjennomfører byggearbeidene i samsvar med de godkjente plantegninger, gjeldende lover og forskrifter, vedtekter og husordensregler.
II) Andelseier er ansvarlig for at arbeidene er fagmessig utført, og spesielt at problemer vedrørende sopp og råte kvalitetssikres ved bruk av kompetente konsulenter, materialvalg og utforing.
III) Andelseier er ansvarlig for at arbeidet er utført i henhold til gjeldende brannforskrifter med godkjente rømningsveier (e.g. oppgradering av brannsikring i felles trappeløp).
IV) Andelseier forplikter seg til å fullføre arbeidene innen den tidsramme han har avtalt med styret.
V) Borettslaget kan etter eget skjønn beslutte å engasjere en egen byggteknisk eller arkitektfaglig rådgiver for å følge opp andelseiers byggeprosjekt eller vurdere enkeltspørsmål av byggteknisk art på vegne av borettslaget. Andelseier forplikter seg til å dekke kostnaden for borettslagets oppnevnte rådgiver. Engasjement av slik rådgiver medfører ikke at borettslaget overtar noe ansvar for eventuelle feil og mangler ved prosjektet, det være seg av byggteknisk eller av lov- og forskriftsmessig art.
VI) Andelseier forplikter seg til å ivareta hensynet til sikkerheten på byggeplassen etter gjeldende offentlige forskrifter og regler om dette.

3.5 Fellesinstallasjoner, boder mv.

I) Andelseier skal bevare alle installasjoner som befinner seg på arealet i loft, kjeller eller utearealer, og som benyttes av borettslagets øvrige andelseiere, for eksempel ventilasjons, sikringsskap, telefoni- og kabel-TV inntak, hovedstoppekran og tørkeskap/-stativ m.v.
II) Andelseier bygger boder som tilfredsstiller kravene stilt i gjeldende lover og forskrifter. Plasseringen skal skje i henhold til borettslagets helhetsplan. Styret i borettslaget kan akseptere en alternativ fullgod plassering.

3.6 Ansvar for skade

Andelseier er ansvarlig for alle skader på borettslagets eiendom som påføres under byggeperioden eller senere som følge av utbyggingen. Dette kan være skader på bygningsmasse, fellesareal og installasjoner mv. Andelseier er også ansvarlig for eventuell skade på tredjeperson og tredjepersons faste eiendom eller eiendeler. Ved eventuell skade skal Andelseier reparere eller erstatte slike skader innen nærmere angitte frister fra styret i borettslaget.

3.7 Ansvar for krav

I) Andelseier er ansvarlig for feil og mangler i godkjente plantegninger, også når tegninger er direkte kopi av borettslagets utarbeidede tegningssett.

II) Andelseier skal betale et hvert krav i forbindelse med byggearbeidet som borettslaget måtte ha eller få så snart styret i borettslaget anmoder om det. Dersom beløpet ikke er betalt innen en måned etter at kravet er mottatt, kan styret i borettslaget avregne utestående med tillegg av forsinkelsesrente gjennom depositum eller et ekstraordinært tillegg i husleien.

III) Andelseier plikter å betale eventuelt utgifter som borettslaget har til advokater takstmenn og byggtekniske rådgivere på grunn av feil ved utbygging.

3.8 Forsikring

Andelseier må tegne de nødvendige forsikringer for byggeperioden. Byggherreansvarsforsikring må tegnes av borettslaget, og andelseier dekker kostnadene ved denne forsikringen. Når borettslaget blir forelagt ferdigattest, vil borettslaget tegne forsikring for utbygd areal, ettersom dette blir å anse som borettslagets eiendom.

4 Ansvar

Andelseier dekker alle utgifter som relaterer seg til forhold vedrørende utbyggingen, slik at borettslaget ikke påføres noen utgifter utover vanlig vedlikeholdsbehov med tiden. Dette innbefatter at andelseier har det fulle og hele ansvaret for feil og mangler som måtte oppstå ved det utbygde arealet, både under byggeperioden og etter at utbyggingen er ferdigstilt.

5 Panterett

Andelseier aksepterer at eventuelt skyldig beløp i forbindelse med utbyggingen kan kreves dekket inn under borettslagets panterett, jf. borettslagsloven § 5-20, da dette er å anse som et krav som springer ut av lagsforholdet.

6 Senere overdragelse

Ved overdragelse står andelseier/overdragende andelseier ansvarlig etter denne avtale inntil ny andelseier har påtatt seg ansvaret.

7 Mislighold

Brudd på det som står i denne avtalen eller bestemmelse/vilkår som kreves fulgt i denne avtalen, er å betrakte som mislighold av Andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Et slikt mislighold kan få konsekvenser for boforholdet på lik linje med andre overtredelser av forpliktelser overfor borettslaget.

8 Stans i byggearbeidene

Grove brudd på byggereglene samt brudd på forpliktelsene i denne avtale, gir styret i borettslaget rett til å stoppe byggearbeidene for en kortere eller lengre periode.

Denne avtale er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.

…… ……

Andelseier Dato

…… ……

Styret i Tåsenløkken Boligselskap Dato

Hva er IN- ordning: IN- ordning er individuell nedbetaling av felles gjeld. IN- ordningen tilrettelegger for at andelseierne individuelt kan nedbetale på sin andel av borettslagets fellesgjeld.

Borettslaget betaler etableringsgebyr og årlig administrasjonsgebyr til forretningsfører for å ha IN-ordning på sitt lån.

På lån med IN-ordning kan det ikke gjøres endringer, uten skriftlig samtykke fra alle som har innbetalt på lånet under ordningen. Når borettslaget har IN-ordning, kan borettslaget ikke benytte disponible midler til ekstraordinær nedbetaling av lån omfattet av IN-avtalen. Dette skyldes at det vil bli en forfordeling av andre andelseiere, enn de som har foretatt en betaling under IN-ordningen.

IN-ordningen tilrettelegger for at andelseiere kan nedbetale hele, eller deler av, sin andel av borettslagets fellesgjeld. IN-ordningen er ikke lovregulert, men banker, borettslag og forretningsfører kan velge å inngå avtale om IN-ordning for sine andelseiere. Det er først når en slik avtale er på plass at borettslaget kan tilby IN-ordning til andelseierne. IN-ordningens avtale er ment å regulere rettigheter og plikter mellom avtalepartene. Etablering av IN-avtale medfører at det kommer nye parter inn i det opprinnelige låneforholdet, som tidligere har bestått mellom borettslaget og långiver. Fordi IN-ordningen ikke er lovregulert er det utarbeidet ulike avtaleverk (en standardisering av avtalene) for å ivareta partenes interesser. De ulike avtaleverkene tar utgangspunkt i en struktur der andelseier foretar en innbetaling til långiver gjennom forvalter. Betalingen benyttes deretter til nedbetaling på borettslagets gjeld. Til gjengjeld får andelseieren et regresskrav mot borettslaget, tilsvarende størrelsen på innbetalingen. Som sikkerhet for regresskravet, får andelseieren normalt en inntrederett i långivers panterett på sideordnet prioritet. IN-avtalen er derfor av vesentlig betydning.

Endring av løpetid på lån omfattet av IN- avtalen: Borettslaget har ikke anledning til å endre nedbetalingstid eller foreta opplåning av lån som omfattes av denne avtale. Borettslaget kan omplassere lånet i markedet forutsatt at ny långiver slutter seg til IN-avtalen.» Det følger også av avtalen mellom borettslaget og banken. Långiver har ikke adgang til å foreta opplåning eller endre løpetid på lån omfattet av denne avtale. Dette innebærer med andre ord at endring av løpetid ikke er tillatt

Refinansiering av lån omfattet av IN- avtalen: Det kan ikke foretas opplåning av et lån som omfattes av IN avtalen, Men det kan tas opp et nytt lån i tillegg, som man kan fatte særskilt vedtak om at skal være omfattet av IN-ordningen. Det gjelder uansett en begrensning i avtalen på at man ikke kan ha flere IN-lån enn to. Dersom borettslaget ønsker å ta opp et nytt lån i tillegg, som et lån nr. 2, hos samme långiver, blir ikke dette automatisk

omfattet av IN-avtalen. Det må inngås ny uttrykkelig avtale om IN for hvert enkelt lån, og fattes et nytt vedtak på generalforsamlingen.

Endring av eierbrøk under IN- avtalen: IN-lån blir ikke fordelt på nytt dersom fordelingsnøkkel endres. Det vil kun ha betydning for nye lån

Hva betyr innføring av IN- avtale for borettslaget: Borettslaget har i dag to lån. Begge lånene er annuitetslån med månedlig forfall. Lån 1 er knyttet til rehabilitering av tre tak i 2015 (innfrielsesdato 2041). Lån 2 er knyttet til vedlikeholdsprosjektet utført i perioden 2020- 2024 (innfrielsesdato 2053). Dagens rente er 5, 42 % (flytende rente).

Per dags dato har borettslaget avdragsfritt lån frem til januar 2026. Ved IN- avtale vil borettslaget miste fleksibiliteten å ha avdragsfritt i en periode hvor det kan være økonomisk hensiktsmessig for å unngå svært stor økning i husleien. Det er planlagt at fra januar 2026 skal borettslaget betale avdrag.

Ved inngåelse av IN- avtale kan ikke borettslaget ha avdragsfritt lån. Det vil i snitt øke de månedlige kostnadene med 850 kr per andel.

Kun to lån kan være knyttet til IN- avtalen. Det vil være naturlig å vurdere slå sammen lånene under en IN- avtalen.
Hvilke ekstrakostnader er knyttet til forvaltning av IN- avtalen: Det er forretnigsfører som forvalter IN- ordningen. Etableringen av ordningen er NOK 32 500 kr. I tillegg påløper et engangsgebyr på kr 5000 for den enkelte andelseier som ønsker å innfri eller delvis nedbetale sin andel av fellesgjelden. Årlig administrasjonsgebyr på 10% av forretningsførerhonoraret, tilsvarende 19 000 kr i året for borettslaget.

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Videre prosess: Ved etablering av IN- avtalen er det formkrav knyttet til vedtaket. Det må søkes til forvaltningssjefen i Obos som må godkjenne at borettslaget får ordningen. Videre skal avtaleverket legges frem og vedtas av generalforsamlingen.

Dersom forslaget skulle bli vedtatt, må saken legges frem på nytt på en ekstraordinær/ordinær generalforsamling for å oppfylle de formelle kravene til vedtak og søknadsprosess fra forretningsfører.

Styret anser ikke IN- ordningen å være fordelaktig for borettslaget og det komme kostnader knyttet til avtalen.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.05.25
Selskapsnummer: 5648 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET TÅSENLØKKENS BOLIGSELSKAP

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.

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET TÅSENLØKKENS BOLIGSELSKAP

Organisasjonsnummer: 963341385
Møtet ble avholdt 13. mai kl. 18:00, Meet Ullevål Stadion.

Antall stemmeberettigede som deltok: 45
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1
3

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.

Styrets innstilling
Styret går inn for at møteleder fra Obos skal lede møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Som møteleder velges Asbjørn Løken (representert på vegne av Obos).
>
> ✓ **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:**
> Asbjørn Løken ble foreslått som protokollfører og Kjell-Olav Maldum ble foreslått som protokollvitne.
>
> ✓ **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.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 240 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har jobbet for å få et styret og valgkomite som representerer mangfoldet i boligselselskapet. To av styremedlemmene som er ferdig med sin periode stiller til gjenvalg. Valgkomiteen tenker det er spesielt viktig med kontinuitet i flere kritiske aktiviteter som pågår nå, og er positive til dette. Samtidig har vi jobbet med å få inn nye ressurser i styret for å sikre kontinuerlig rekrutering og mangfold. Valgkomiteen foreslår følgende nye kandidater:

Som styreleder for 2 år:

Hanne Rasch Rognmo, Styreleder

Som styremedlemmer for 2 år foreslår valgkomiteen:

Ragnhild Westerby

Rafael Winterhalter

Petter Nenseth Auk

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Hanne Rasch Rognmo

Følgende stilte til valg:
Hanne Rasch Rognmo

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Petter Nenseth Auk
Ragnhild Westerbye

Rafael Winterhalter

Følgende stilte til valg:
Petter Nenseth Auk
Ragnhild Westerbye
Rafael Winterhalter

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kjell-Olav Maldum

Følgende stilte til valg:
Kjell-Olav Maldum

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Asbjørn Akerlie
Marie Nybø
Lars Rønneberg

Følgende stilte til valg:
Asbjørn Akerlie
Marie Nybø
Lars Rønneberg

8. Informasjon fra styret

Status og informasjon om følgende punkter vil bli presentert på generalforsamlingen. 1) Hvordan jobber styret

2) Styrets arbeid i 2024-2025

3) Vedlikeholds prosjektet 2020-2025

4) Status økonomi

5)HMS

6) Prioriteringer fremover

7) Annet

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen tar saken til orientering
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Ekstra dør til utebod

Begrunnelse: Det kan være enklere å holde orden i boden dersom det er inngang i begge ender. Man kan f eks sette inn sykler fra den ene enden, og møbler fra den andre. Om man vil, og boden kan plasseres slik at man kommer til fra begge ender utenfra. Visuelt har det ingen betydning, da det ikke er mulig å se begge dørene samtidig. Forslag: Det er tillatt å etablere dør på begge kortsider av boden, dersom bodens plassering tillater det.

Vedlagt illustrasjon: tegning 2 gjentas ved å erstatte tegning 4. som et frivillig alternativ

Styrets innstilling
Styret har behandlet saken på styremøte. Flertallet i styret godkjente ikke søknaden om innsettting av to dører. Begrunnelsen var at søknaden avviker fra helhetsplanen.

Flertallet i styret anbefaler at generalforsamlingen ikke godkjenner forslaget.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. 27 stemte for og 14 stemte mot. Totalt 41 avgitte stemmer. Forslaget fikk derfor ikke 2/3 flertall.**

10. Ny vedtektsbestemmelse som åpner for omdisponering av felles kjellerareal

Fremmet av: Beboerne i Spångbergveien 34: Gry Ballestad, Vegard Pettersen, Hilde Charlotte Sandbo, Ailu Gaup Stadigs, Marit Høye Stadigs, Emilie Torp og Magnus Jacobsen

Styrets innstilling
Det er gjort presiseringer i henhold til styrets tilbakemeldinger fra i fjor. Styret stiller seg positive til presiseringene som er gjort og mener at det er hensiktsmessig at dette reguleres nærmere i vedtektene. I tillegg til vedtektene viser styrets for opplysnings skyld også till byggekontrakten som nærmere regulerer forholdet.

Forslag til vedtak:
Boretttslagets vedtekter punkt 1.8 får følgende nytt punkt avsnitt (7) Ved innlemmelse av fellesareal i loft og kjeller i leiligheter i det enkelte hus, skal andelseier, i forbindelse med inngåelse av Kontrakt for utbygging I Tåsenløkken Boligsselskap, fremlegge avtale som viser enighet om fordeling av arealet mellom samtlige andelseierne i huset. Det skal også fremlegges avtale som viser kostnadsfordeling ved ev. flytting av fellesinstallasjoner. Overdragelse av bruksrett til fellesareal skal skje gjennom inngåelse av «Kontrakt for utbygging i Tåsenløkken Boligsselskap», og hvor det skal fremlegges plantegninger som godkjennes av styret. Overdragelsen skjer gjennom styrets signering av avtalen. Tilgang for andelseierne og/eller borettslaget til eventuelle felles installasjoner som plasseres i de enkelte andelseiernes leiligheter reguleres i forbindelse med inngåelsen av “Kontrakt for utbygging I Tåsenløkken Boligselskap”. Kostnads- og vedlikeholdsansvar for de delene av arealet som innlemmes i en boenhet, legges til den andelseier som får eksklusiv bruksrett.

✓ **Vedtatt. 34 stemte for og 6 stemte mot.**

11. Innføring av IN-ordning i borettslaget

Fremmet av: Siri Brorstad Borlaug & Steffen Nedregotten, Spångbergveien 9 Eiril Bjørnstad & Rafael Winterhalter, Tåsenveien 10d Maren Jørstad & Dag Krog, Tåsenveien 16 Lars Erik Hansen & Marie Johannessen, Tåsenveien 18

Bakgrunn: Den enkelte andel i borettslaget har nå en fellesgjeld på over 700 000 kroner. Vi foreslår at borettslaget innfører IN-ordning (Individuell Nedbetaling av fellesgjeld). IN-ordning gir andelseiere mulighet til å betale ned sin andel av borettslagets fellesgjeld. Det gir en fleksibilitet til å velge egen nedbetalingstid og avdragsfrihet. Dette kan bidra til å redusere månedlige felleskostnader og gi større økonomisk fleksibilitet for den enkelte andelseier.

Begrunnelse:

1. **Økonomisk trygghet:** IN-ordningen gir andelseiere mulighet til å redusere sine månedlige felleskostnader ved å betale ned sin andel av fellesgjelden
2. **Fleksibilitet:** Andelseiere kan selv velge hvor mye de ønsker å betale ned, basert på egen økonomisk situasjon.
3.

Attraktivitet: Leiligheter uten fellesgjeld kan fremstå som mer attraktive ved salg, noe som kan øke verdien. I mange boligannonser er dette et salgsargument.

Praktisk gjennomføring:

1. Innen neste generalforsamling inngår borettslagets styre avtale med banken og boligbyggelaget om administrasjon av IN-ordningen.
2. Informasjon om ordningen og praktiske detaljer formidles til alle andelseiere,

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å innføre IN-ordning i borettslaget.

Styrets innstilling
Hva betyr innføring av IN- avtale for borettslaget: Borettslaget har i dag to lån. Begge lånene er annuitetslån med månedlig forfall. Lån 1 er knyttet til rehabilitering av tre tak i 2015 (innfrielsesdato 2041). Lån 2 er knyttet til vedlikeholdsprosjektet utført i perioden 2020- 2024 (innfrielsesdato 2053). Dagens rente er 5, 42 % (flytende rente). Max to lån kan være knyttet til IN- avtale.

Per dags dato har borettslaget avdragsfritt lån frem til januar 2026. I den økonomiske planen og i budsjettene framover, er det pplanalgt at fra januar 2026 skal borettslaget betale avdrag. Men ved IN- avtale vil borettslaget miste dagens fleksibiliteten å kunne ha avdragsfritt i en periode hvor det kan være økonomisk hensiktsmessig for å unngå svært stor økning i husleien.

Kostnader knyttet til forvaltning av IN- avtalen: Det er forretnigsfører som forvalter IN- ordningen. Etableringen av ordningen er NOK 32 500 kr. I tillegg påløper et engangsgebyr på kr 5000 for den enkelte andelseier som ønsker å innfri eller delvis nedbetale sin andel av fellesgjelden. Årlig administrasjonsgebyr på 10% av forretningsførerhonoraret, tilsvarende 19 000 kr i året for borettslaget.

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettsalget. Minimumbeløpet ved hver innebtaling er NOK 60 000. Det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år.

Styret anser ikke IN- ordningen å være fordelaktig for borettslaget og det vil medføre økte forvaltningskostnader for borettslaget ved inngåelse av IN- avtale.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar at styret i samarbeid med OBOS skal iverksette prosessen med innføring av IN-ordning
>
> ✓ **Vedtatt.**

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198603663

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

Oslo

1149122

Spesialkart over Uelandsgate med omegn ved bygrensen.

1149122 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 20.10.1922
Vedtatt av: Reguleringskommisjon
Vedtaksdokumenter: 192201346
Lovverk: Før 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 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

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.

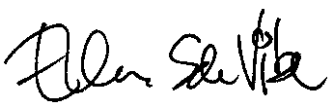
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler,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

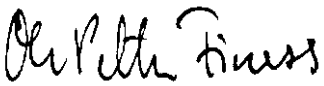
Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

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.

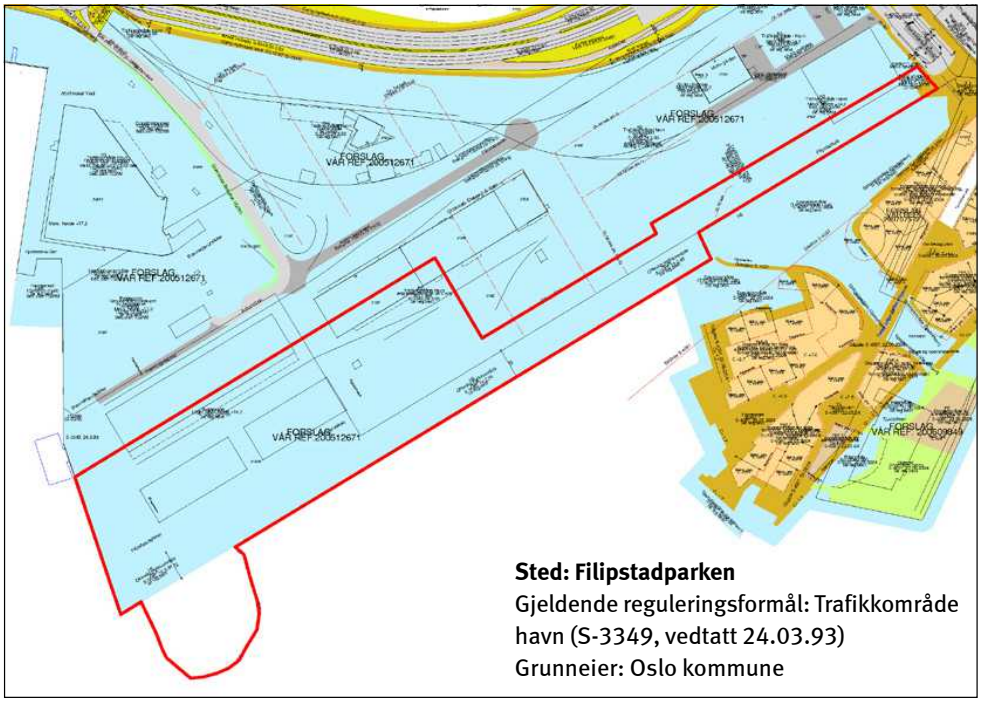
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

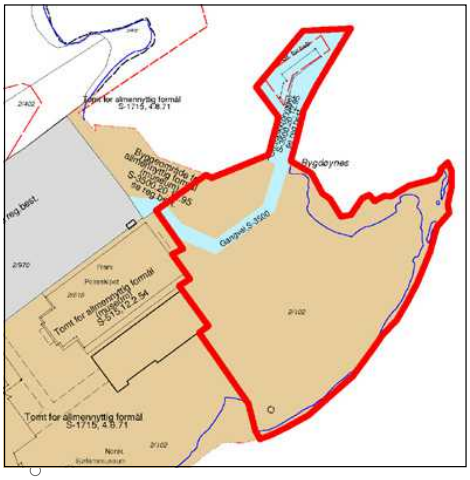
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet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

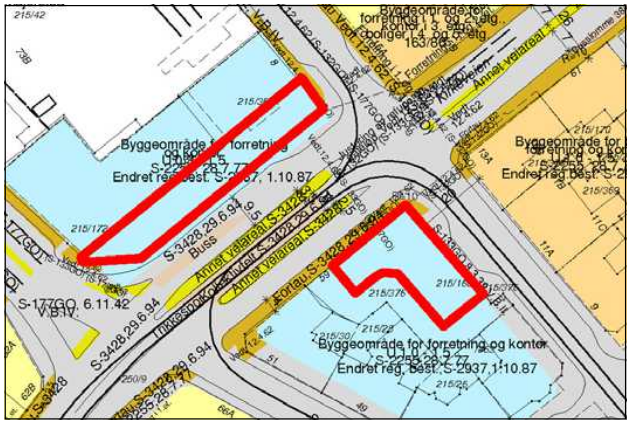


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



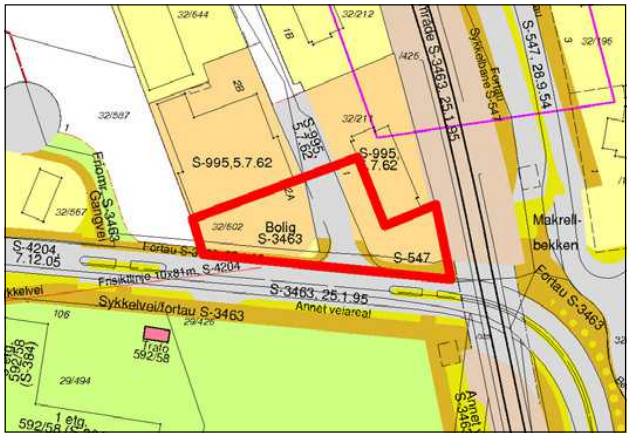
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

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



Bydel Vestre Aker

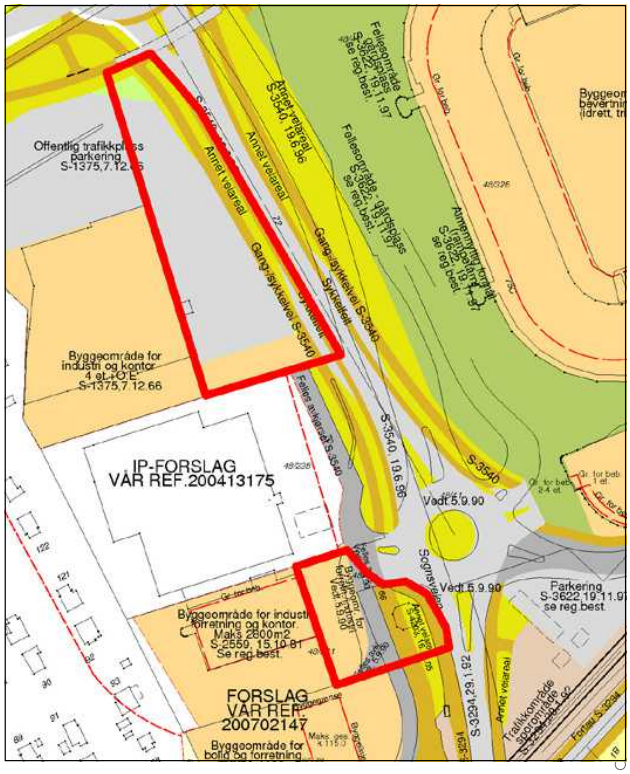
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

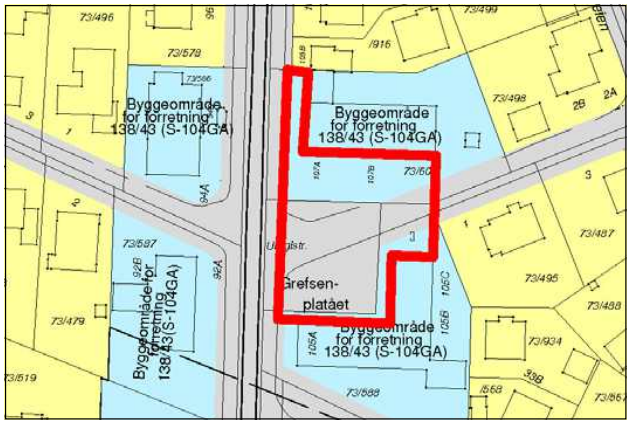


Bydel Nordre Aker

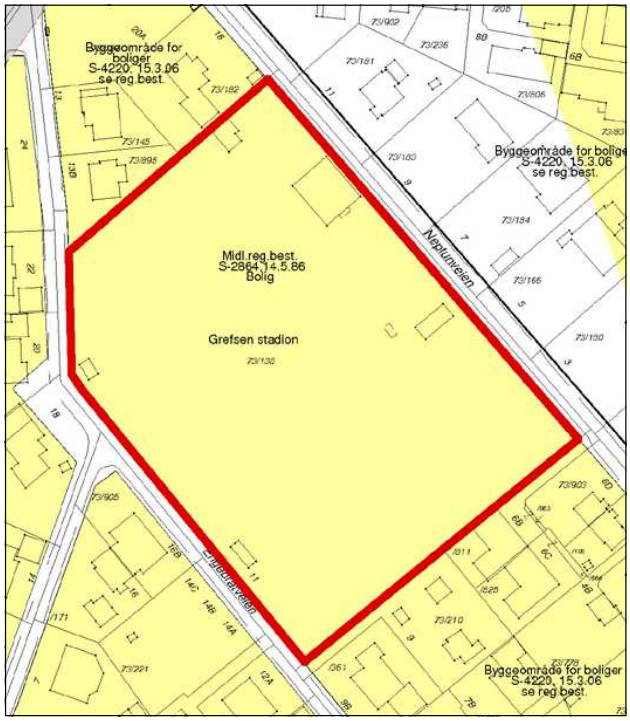
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

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



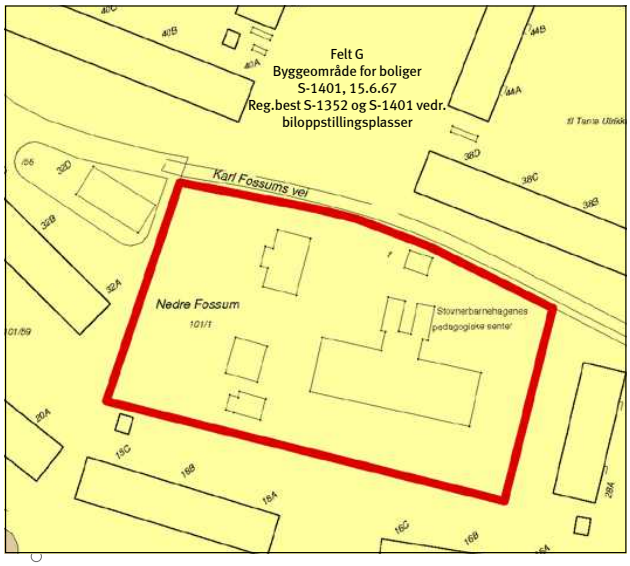


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



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

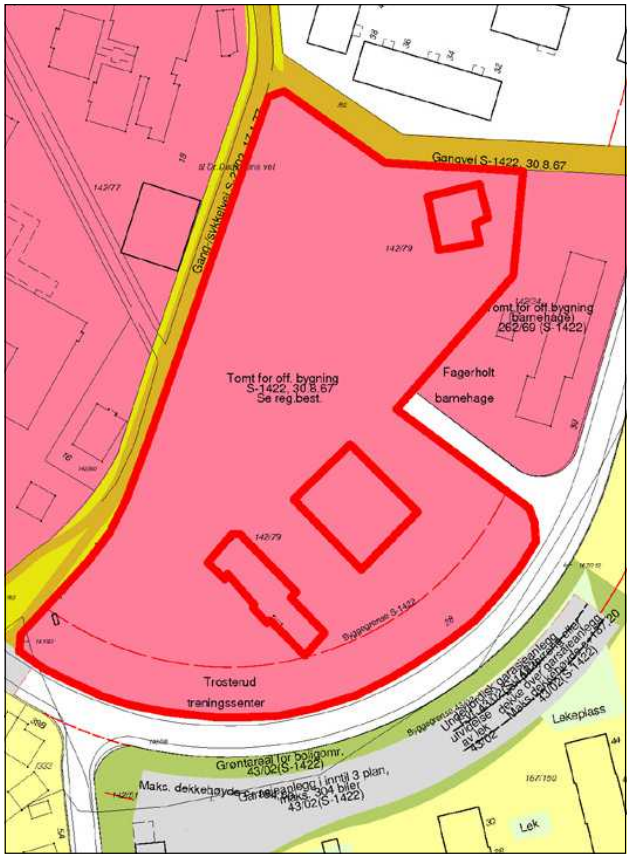
Bydel Stovner



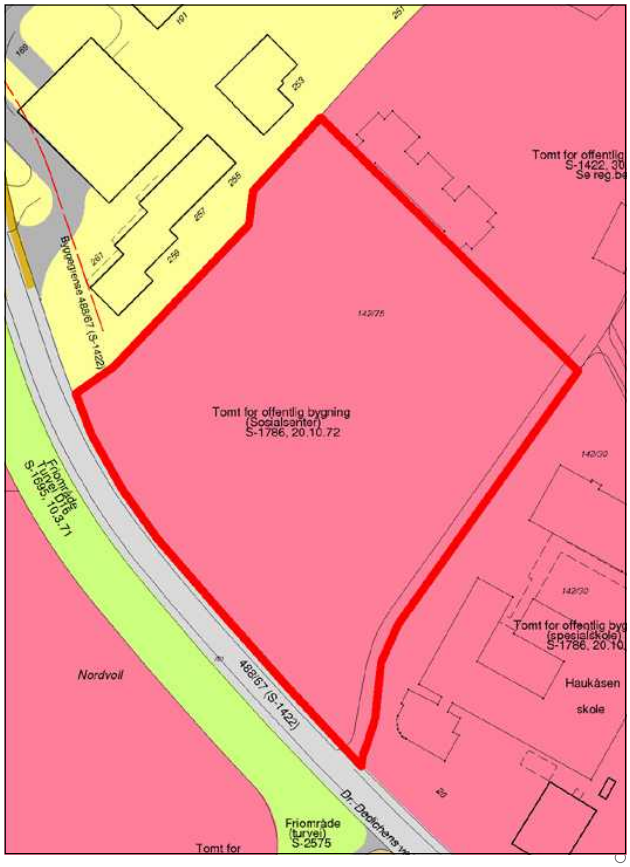
Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

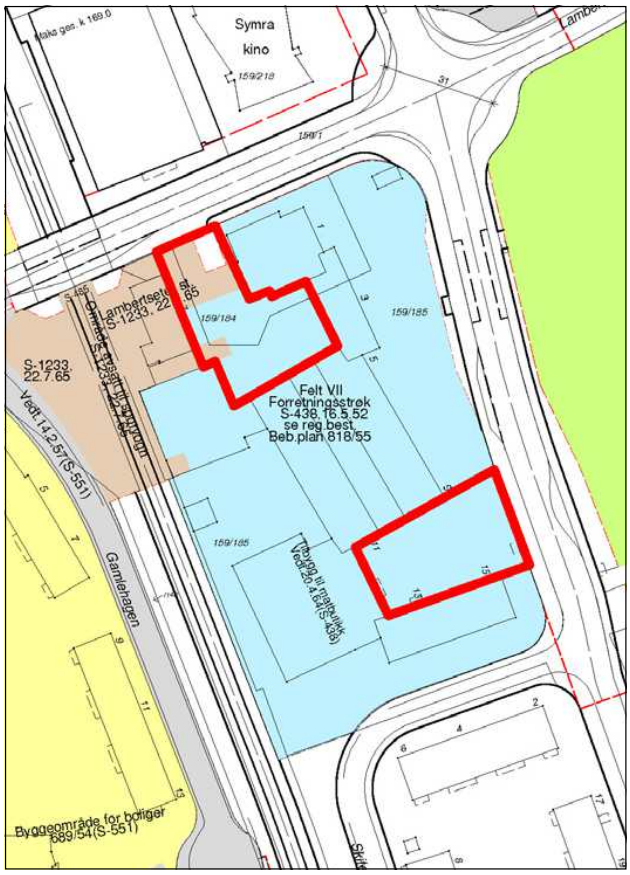
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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

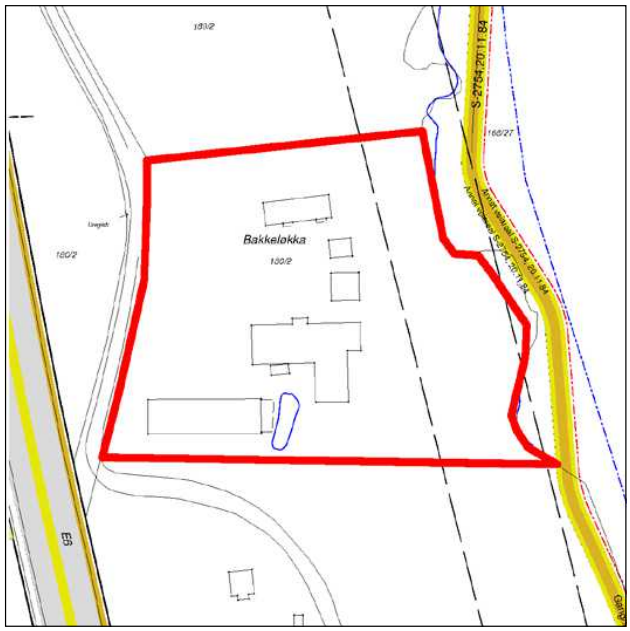


Bydel Nordstrand



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.

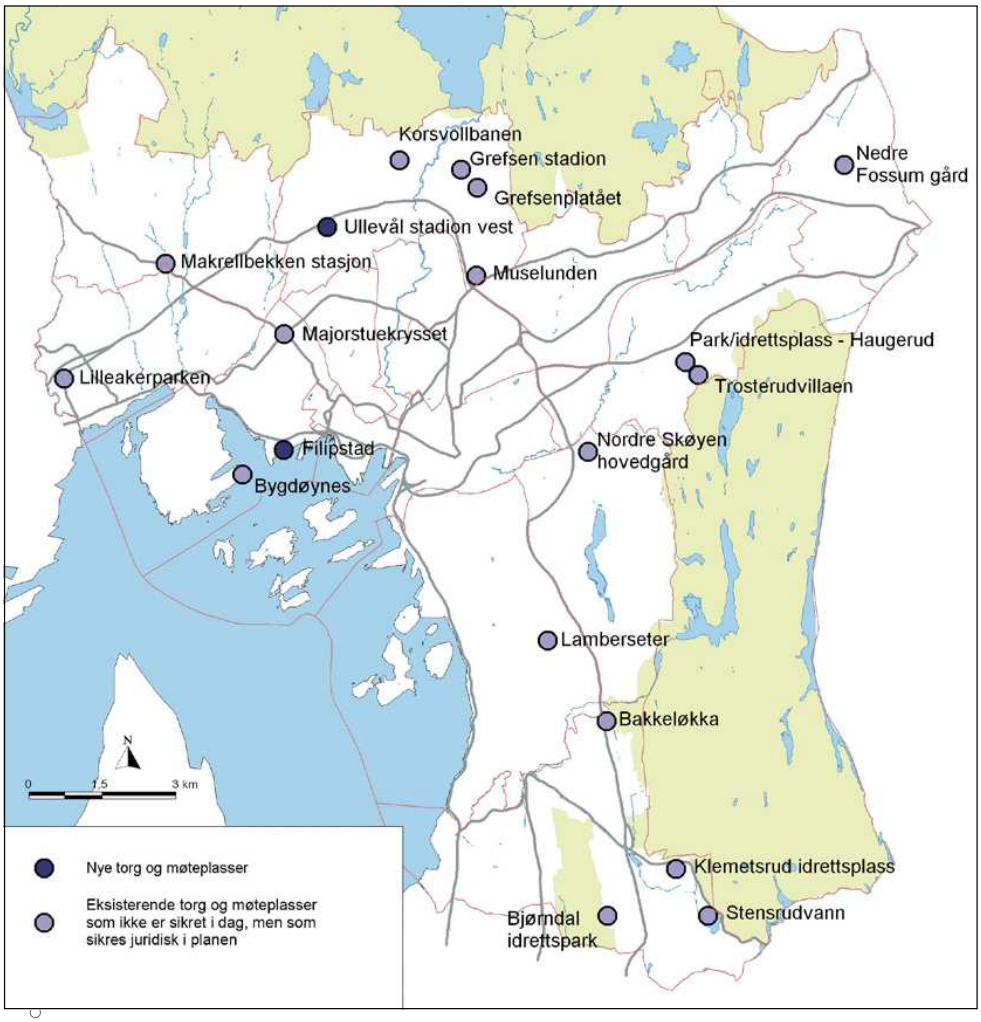
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

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.



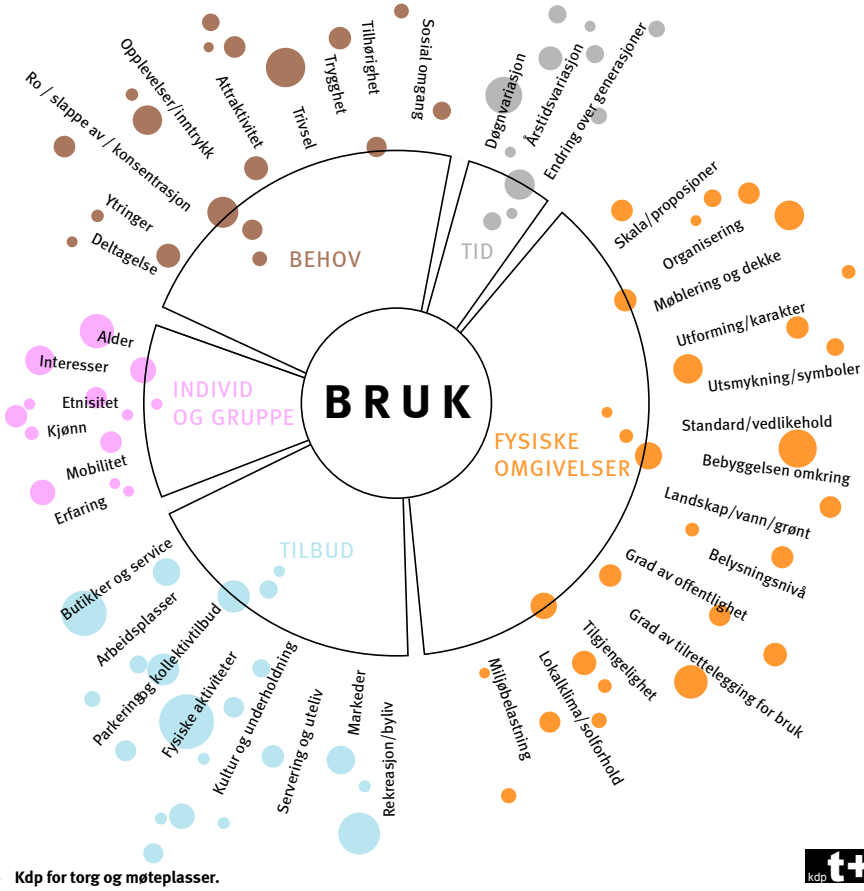
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan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

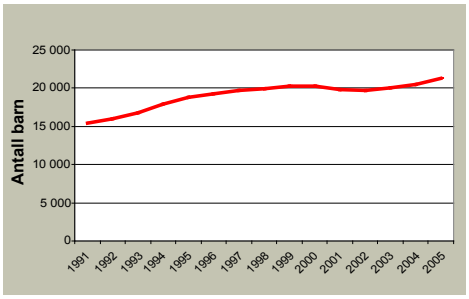
BY- OG BYLIV I ENDRING

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).

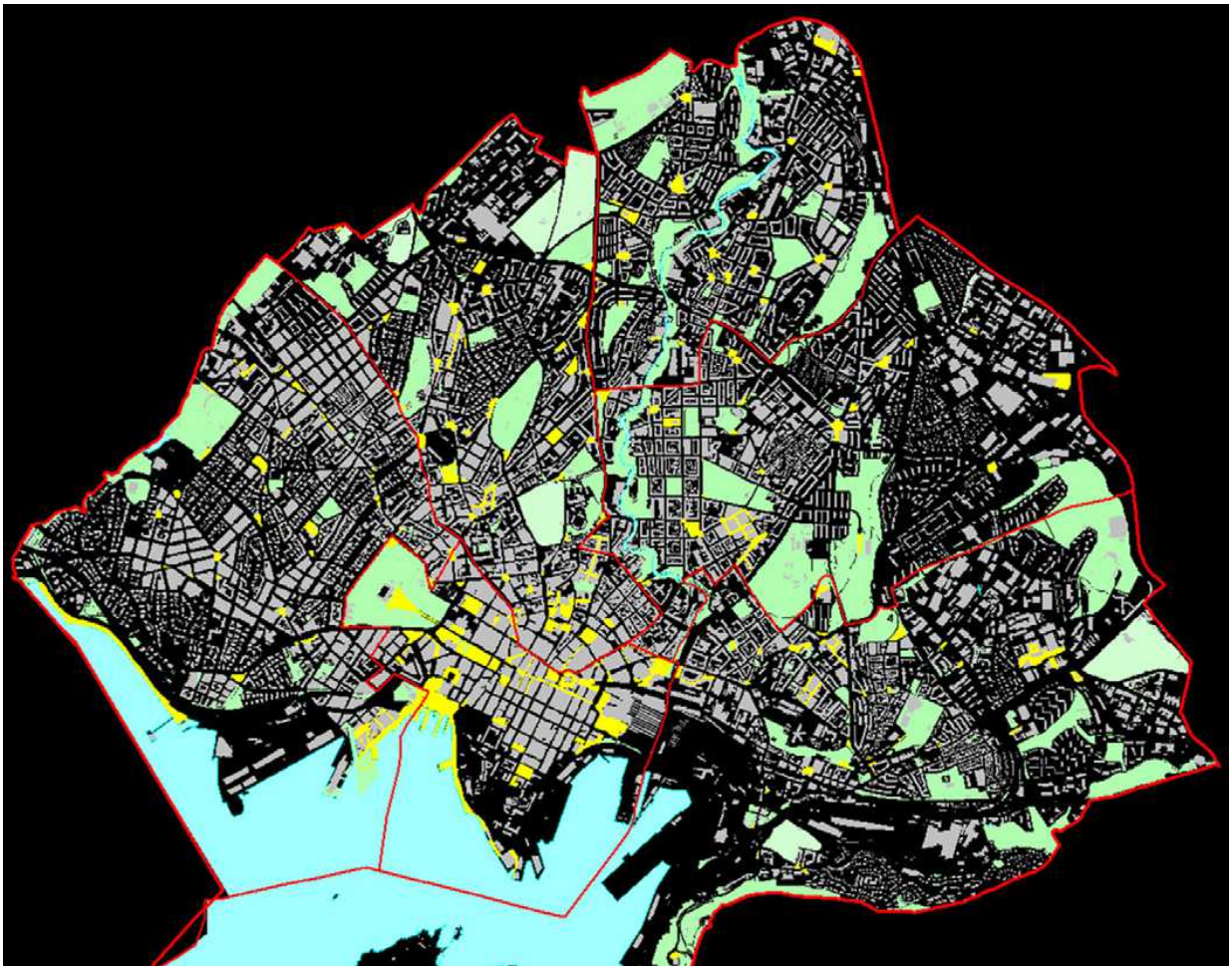
6.3 Fysiske utfordringer

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

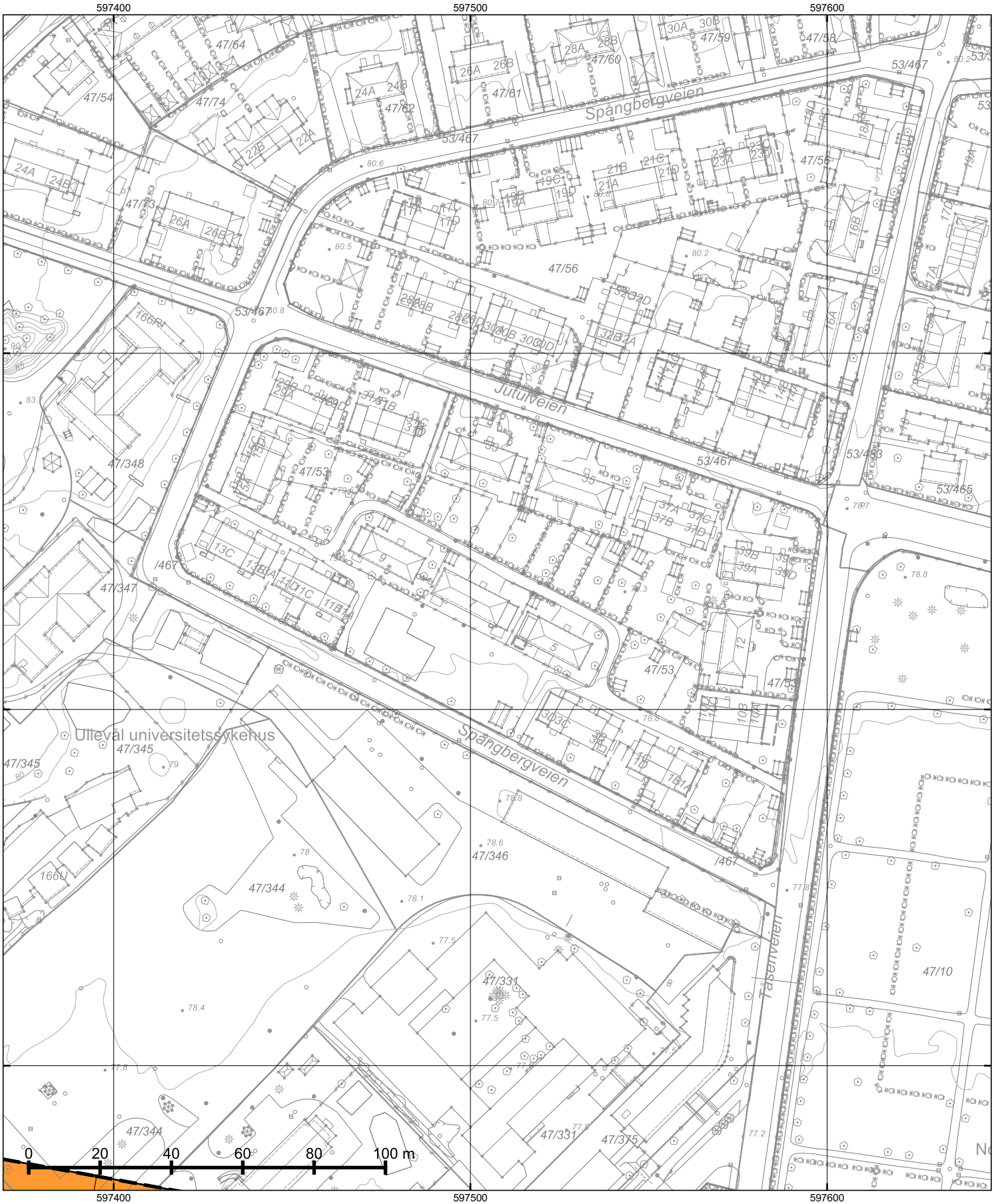
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

kdp t+m

kommunedelplan for torg og møteplasser





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

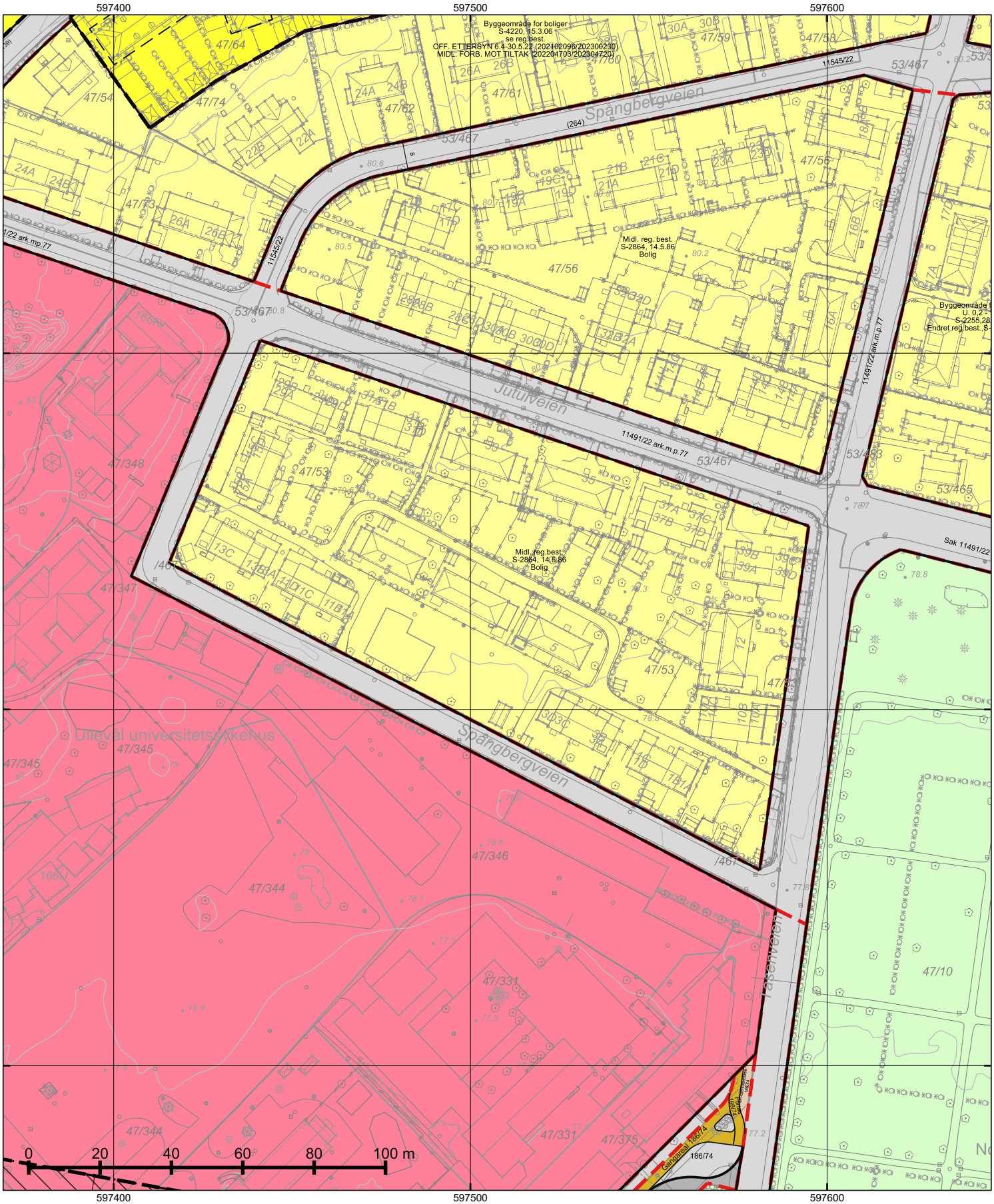
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 150758/ 86523723
Adresse: Tåsenveien 12
Gnr/Bnr: 47/53
Deres ref.:
Kommentar:

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.12.2025
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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

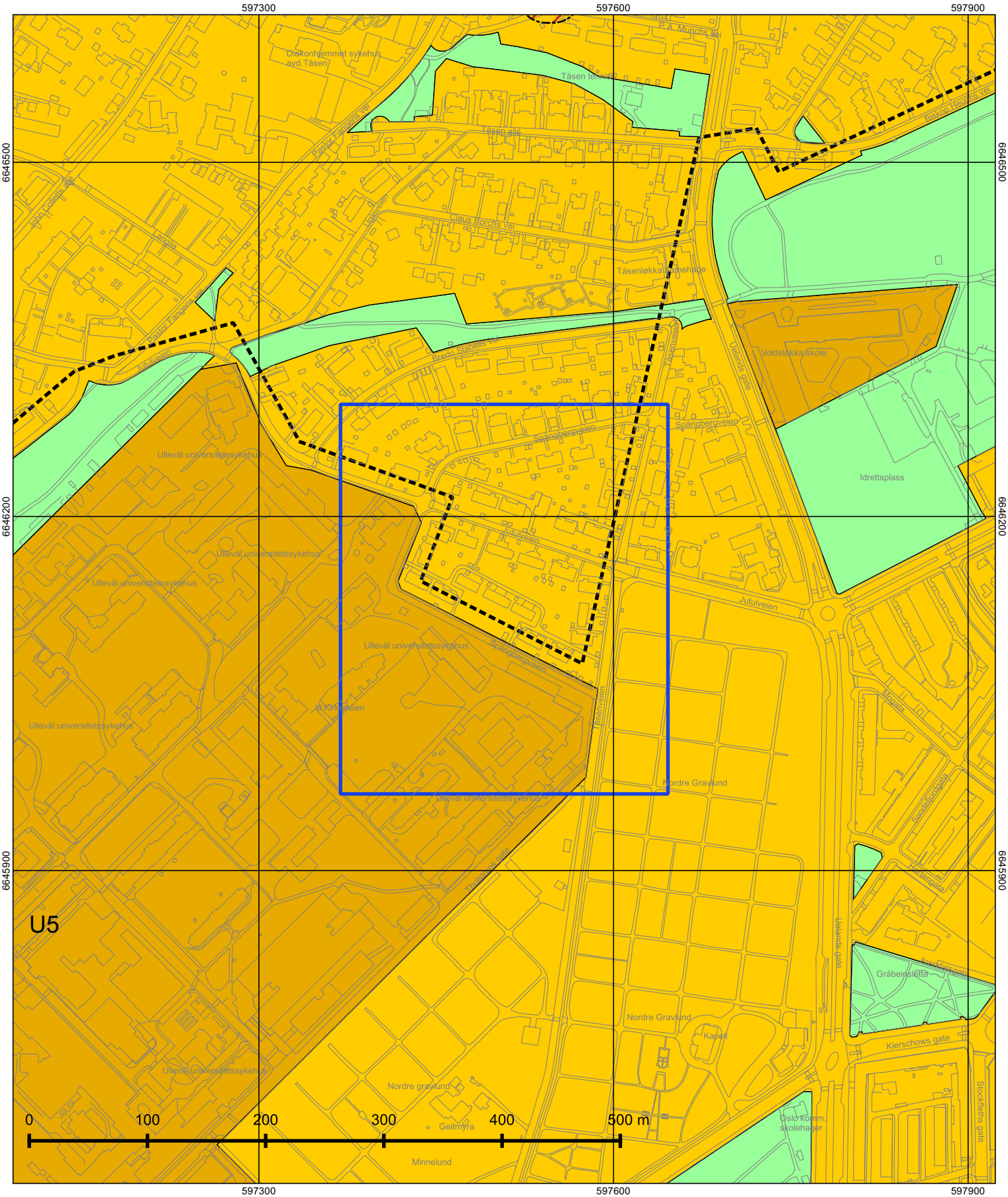
PlottID/Best.nr: 150758/ 86523723
Adresse: Tåsenveien 12
Gnr/Bnr: 47/53
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150758/86523723
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kaoutar El Malmi
TÅSENVEIEN 12

Dato: 10.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86523723
8895776

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.47 BNR. 53

Vi viser til bestilling av 20251210 for TÅSENVEIEN 12.

GNR. 47 BNR. 53

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.11.1922.

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

14806 m²

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

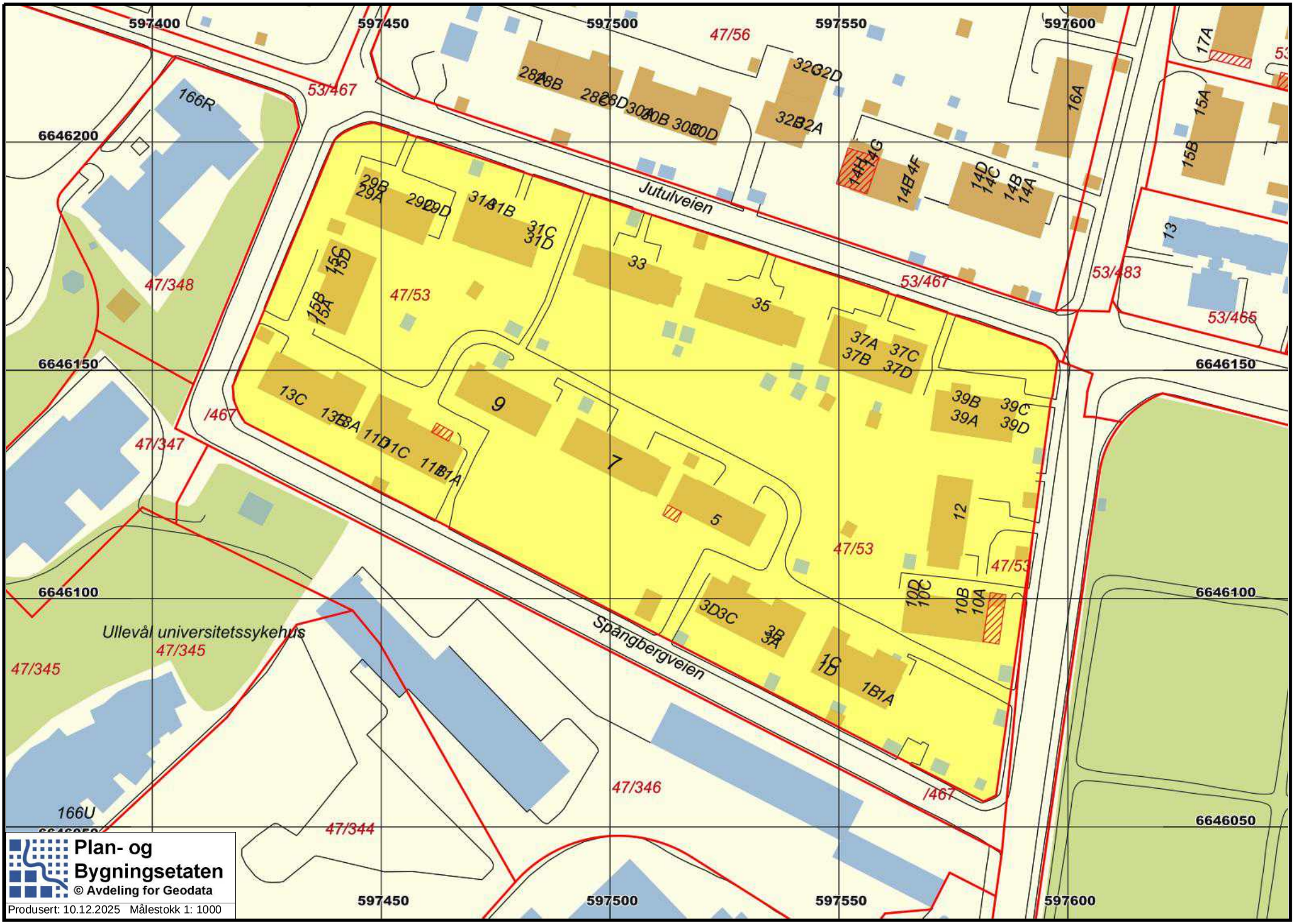
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


597400
597450
597500
597550
597600
6646200
6646150
6646100
6646050
Jutulveien
Spangbergveien
Ullevål universitetssykehus
47/56
47/53
47/348
47/347
47/345
47/346
47/344
53/467
53/483
53/465
/467
166R
166U
9
7
5
33
35
12
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 10.12.2025 Målestokk 1: 1000

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.

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

Gnr 47 Bnr 53

Täsenv. 12

Jnr 1919-1239

Våningshus

J.=nr. 1239-1919

FOTOGRAFERT

Trondhjems Kommune 1180/1919

Hus. 22

Bygningsanmeldelse

Sp. Bjm. 464/1919
- Bjm. 5/1425 nabogrj.nr. 1163/1919

Fortegnelse over bilag.

1) Exp. dok
2) Anmeldelse
3) Tegning
4)
5)
6)
7)
8)
9)
10)
11)
12)
13)
14)
15)
16)
17)
18)
19)
20)
21)
22)
23)
24)
25)
26)
27)
28)
29)
30)
31)
32)
33)
34)
35)

angaaende Vaaningshus 53 M.

Gaards-nr. 47 Bruks-nr. 15

Spangbergløkken

Tomt-nr. Gate-nr.

Bygherre Kristiania Kommune

Anmelder Norsk Husbygn. kompagni Skåien v. Aske

Ansvarshavende Kommunal. Malk. J. Sjøbø Skolegaten 14

Sanert 3/85 dato sign.

Indleveret 9 desember 1919.

Oversendt helseraadet

Oversendt overingeniøren 19/11-20 leil. 4 ✓

" " 5 ✓

Oversendt kloakvæsenet

" " 6 ✓

Oversendt brandchefen

Indredning attest 12/11-1920

Færdig attest

Gaards-nr. 47 Bruks-nr. 15.

Tomt-nr. Gate-nr.

J.=nr. 1239-1919

Spangbergløkken - Ko Kommune

12

BYGNINGSCHEFEN I AKER
L.-N. 1239-1919
Bnr 2

Byggeanmeldelse.

Bygning no. 22

Til AKERS BYGNINGSCHEF :

Herved anmeldes, at der paa gaards-nr. 57 bruks-nr. 15
parcel av Spangsberglökken ved Ullevaal
skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger.

Vedlagte tegninger no. 748, indeholdende planer, snit og facader 1 : 100
situationsplan 1 : 1000

Bygningens flateindhold Hovedbygning 117,58 m.² Uthus ------ m.² tilsammen 117,58 m²

Bygningens bestemmelse Vaaningshus

Bygningens høide 10 m. til möne

Etagernes antal og høide 2 etager, 2,55 m. i hver etage

Grundens beskaffenhet Haard lere

Kloak og drainering Vand og kloak blir senereanmeldt.
Dobbelt drainsledning blir lagt utvendig

Fundamentering og kjeldermure Stöpte, 40 cm. tykke

Isolation 2 lag isoleringspap i cementmörtel

Bygningsmateriale Træ

Rich. Andvord, Christiania.

Indredning i kjelderen	Bryggerhus samt boder for hver familie
Indredning paa loft	Ingen
Trappeantal	1 a 1 meter i lyset
Taktækning	Tjærepap med S-formet röd norsk taksten
Antal piper	2 a 24 x 24 cm. samt luftpipe
Antal tilhørende ildsteder	12 - 6 paa hver pipestok
Trukne røkrør	Ingen
Særegne konstruktioner	System "Phönix".
Lokum	Vandklosetter
Stald, fjøs, grisehus, hønsehus etc.	Ingen

Sköien pr. Kristiania den 26. november 1919.

Eierens navn:

Kristiania Kommune
Ved Boligdirektörens kontor

Anmelderens navn og adresse:

A/S Norsk Husbygnings-Kompani

Ansvarshavende:

Bygmester Math. J. Tjerbo.

BYGNINGSCHEFEN I AKER.

J.-nr. 1239-1919.

Bilag 1.

Tas i skriftlig j. 1180/19. 22.

Disp. anbefales

1235/1919

Sp. bjen 460/1919.

Sp. bjen 5/1920. med. jnr. 1162/1919

Ekspeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus.

paa gr.-nr. 47 br.nr. 15 (Kvartal 13)

tomt nr. ..... til gate nr. Spangbergløkken

Eier: Kristiania Kommune.

Ansvarshavende: Kommunen v/Arkh. J. Tjøtta Arkitekt

Indlevert 9 desember 1919 Attestert 22. 12/11-192.

J. A. nr. 775/1919.

947-B-1919 AKER

Oversendes hr. overingeniøren med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med hensyn til grundens nummer, grænser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, paahvilende servituter o. s. v.

Akers bygningschefs kontor den 10 desember 1919

for bygningschefen

Hovedbølket er merket.

Akers opmaalingschefs kontor, den 15 desember 1919

Sigurd Ruthoff

947-B. Tilbakesendes herr bygningschefen med bemerkning at bygningens beliggenhet er godkjendt av reguleringskommissionen under forutsætning av. at foreliggende dispensationsandragende ang. husenes indbyrdes avstand indvilges.

Beliggenheten forutsættes paavist i marken av opmaalingsvæsenet.

Kloakbestemmelser og forskrifter for gateoparbeidelse vedlægges.

Akers overingeniørkontor, den 17. december 1919.

17/12-19. pp. Aarnæs

E. Lassen

1239/1919. N.

Anmeldelsen approberes paa samme betingelser som for j. nr. 1235/1919.

Akers bygningschefs kontor 12 januar 1920.

Appr. sendt anm. 12/1-1920.

Joh. S. Lunde

a. u.

Kort samt foresp. ang. kloak sendt ansvh. 13/1.20.

Bebyggelsesplan av 5/1 20 godkjendt. Jfr. b. priv. 5/1920. vedl. j.nr. 1163/1918

Tåsenveien 12

Nabolaget Tåsen hageby - vurdert av 52 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Ullevål skole (1-7 kl.) 363 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Berg skole (1-7 kl.) 419 elever, 21 klasser	16 min 1.4 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	5 min 0.4 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 30 elever, 28 klasser	11 min 0.9 km
Nydalen videregående skole 960 elever	20 min 1.7 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	22 min 1.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Voldsløkka Linje 34	3 min 0.3 km
Ullevål sykehus i Sognsveien Linje 17, 18	14 min 1.2 km
Ullevål stadion Linje 4, 5	17 min 1.4 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	6 min 2.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

BARNEHAGER

Voldsløkka barnehage (1-5 år) 44 barn	3 min 0.3 km
Jutul Kanvas-barnehage (1-5 år) 54 barn	3 min 0.3 km
Tåsenløkka barnehage (1-5 år) 72 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Mogata	7 min
Coop Extra Bjølsen	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

Tåsen Nærsenter	17 min
Apotek 1 Sagene	8 min
Ullevål Stadion Vinmonopol	19 min

SPORT

Tåsen Hageby Vel, basketbane/skøyt...	1 min
Tåsen tennis	7 min
SATS Sagene	11 min
Fresh Fitness Ullevål	14 min

«En fredelig oase midt i Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

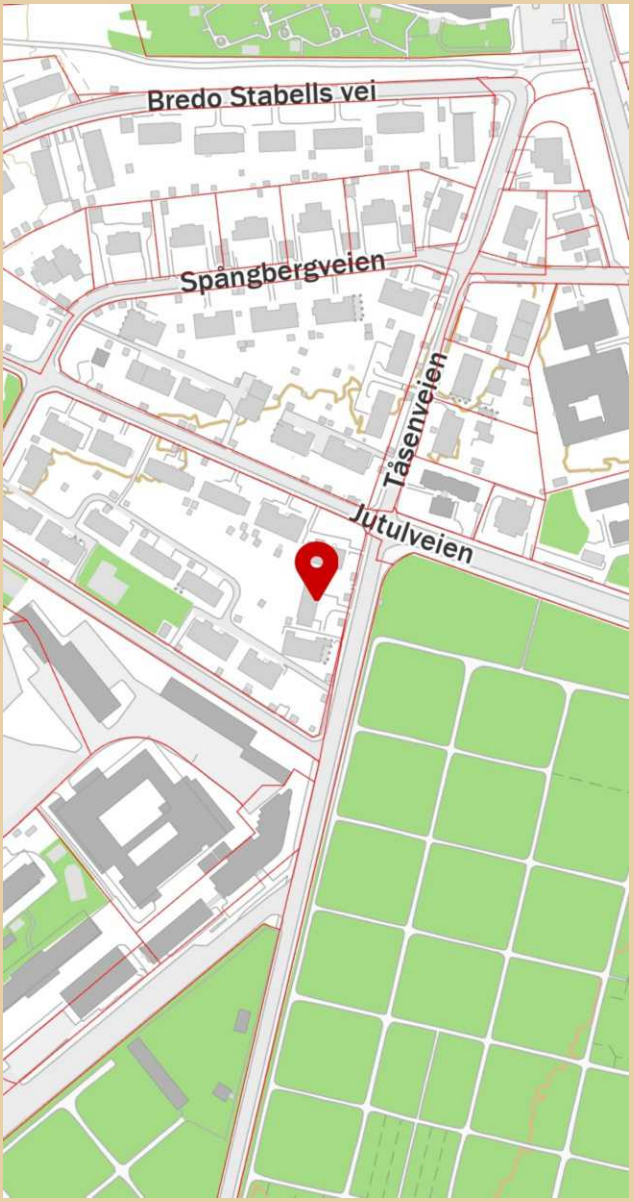
Støynivået
Lite støynivå 93/100

Gateparkering
Lett 85/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tåsenveien 12

Nabolaget Tåsen hageby - vurdert av 52 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Ullevål skole (1-7 kl.) 363 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Berg skole (1-7 kl.) 419 elever, 21 klasser	16 min 1.4 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	5 min 0.4 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 30 elever, 28 klasser	11 min 0.9 km
Nydalen videregående skole 960 elever	20 min 1.7 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	22 min 1.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Voldsløkka Linje 34	3 min 0.3 km
Ullevål sykehus i Sognsveien Linje 17, 18	14 min 1.2 km
Ullevål stadion Linje 4, 5	17 min 1.4 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	6 min 2.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

BARNEHAGER

Voldsløkka barnehage (1-5 år) 44 barn	3 min 0.3 km
Jutul Kanvas-barnehage (1-5 år) 54 barn	3 min 0.3 km
Tåsenløkka barnehage (1-5 år) 72 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Mogata	7 min
Coop Extra Bjølsen	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

Tåsen Nærsenter	17 min
Apotek 1 Sagene	8 min
Ullevål Stadion Vinmonopol	19 min

SPORT

Tåsen Hageby Vel, basketbane/skøyt...	3 min
Tåsen tennis	7 min
SATS Sagene	11 min
Fresh Fitness Ullevål	14 min

«En fredelig oase midt i Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

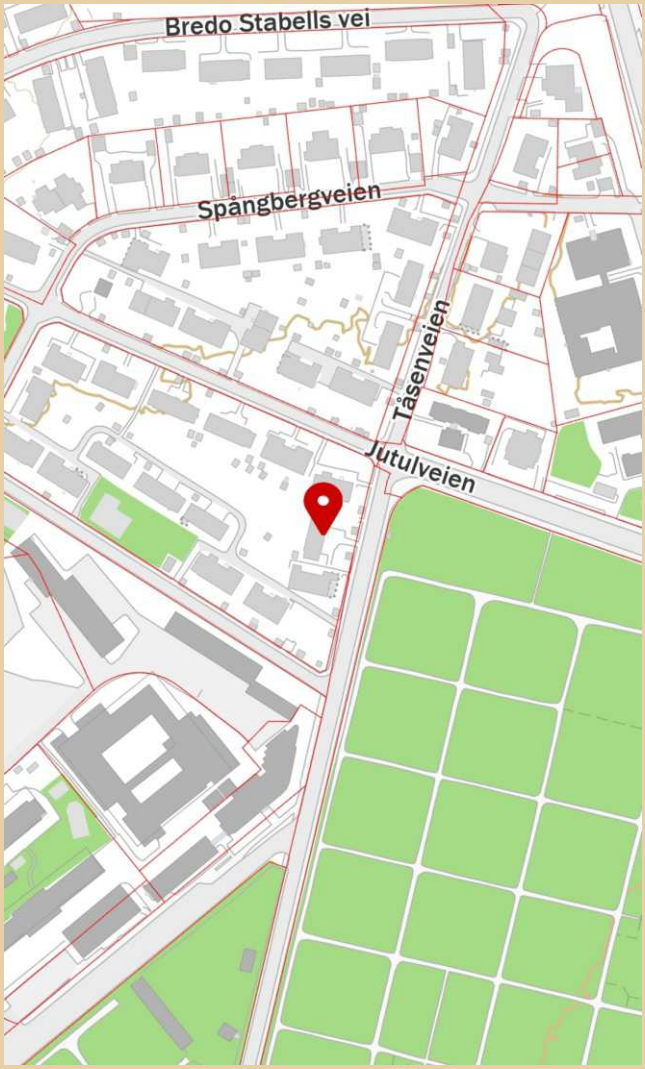
Gateparkering
Lett 85/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tåsenveien 12

Nabolaget Tåsen hageby - vurdert av 52 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Ullevål skole (1-7 kl.) 363 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Berg skole (1-7 kl.) 419 elever, 21 klasser	16 min 1.4 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	5 min 0.4 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 30 elever, 28 klasser	11 min 0.9 km
Nydalen videregående skole 960 elever	20 min 1.7 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	22 min 1.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Voldsløkka Linje 34	3 min 0.3 km
Ullevål sykehus i Sognsveien Linje 17, 18	14 min 1.2 km
Ullevål stadion Linje 4, 5	17 min 1.4 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	6 min 2.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

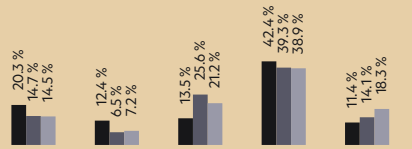
BARNEHAGER

Voldsløkka barnehage (1-5 år) 44 barn	3 min 0.3 km
Jutul Kanvas-barnehage (1-5 år) 54 barn	3 min 0.3 km
Tåsenløkka barnehage (1-5 år) 72 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Mogata	7 min
Coop Extra Bjølsen	9 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Tåsen hageby	934	342
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 81/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel
- Buss

SPORT

Tåsen Hageby Vel, basketbane/skøyte...	3 min
Tåsen tennis	7 min
SATS Sagene	11 min
Fresh Fitness Ullevål	14 min

«En fredelig oase midt i Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

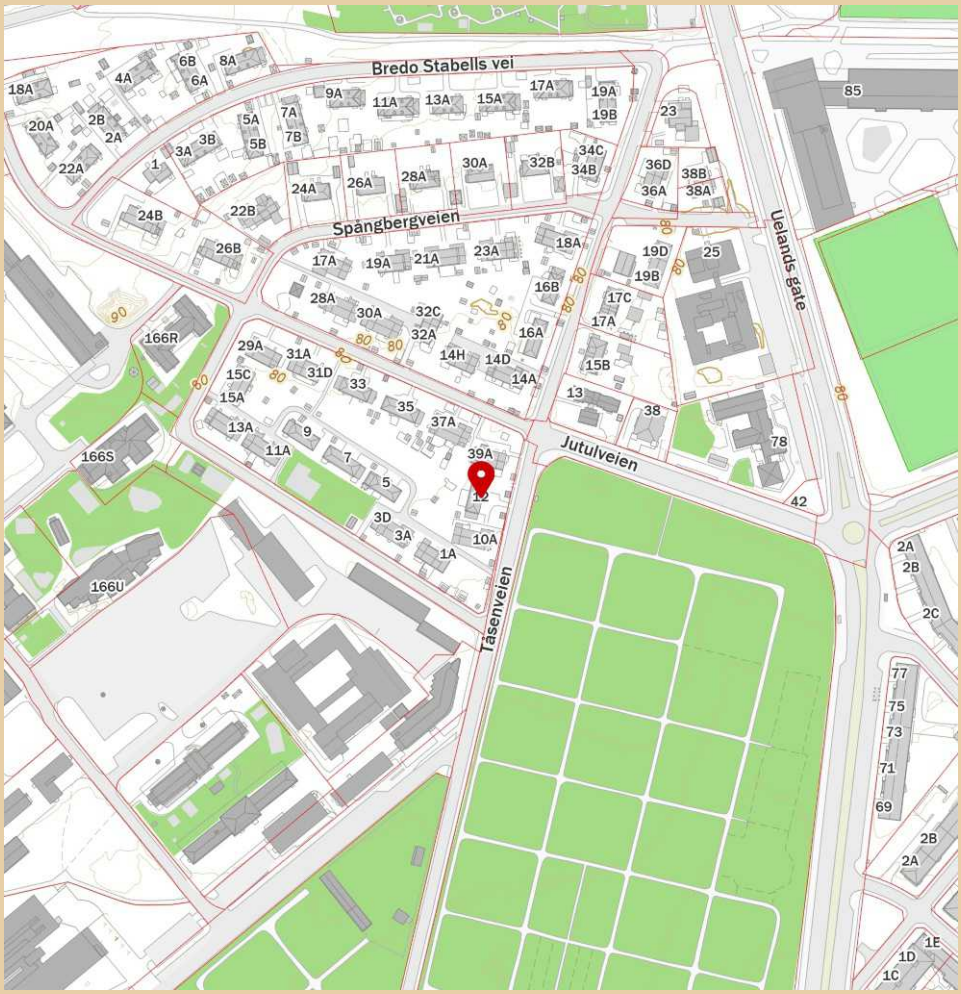
Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

Gateparkering
Lett 85/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Tåsenveien 12, 0853 Oslo
Gnr. 47, Bnr. 53, andelsnr. 56 i TÅSENLØKKEN BOLIGSELSKAP BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6251006

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Mick H. S. Rødsten

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 950 83 002

E-post: mick.rodsten@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.
