PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

TANTE ULRIKKES VEI 24B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

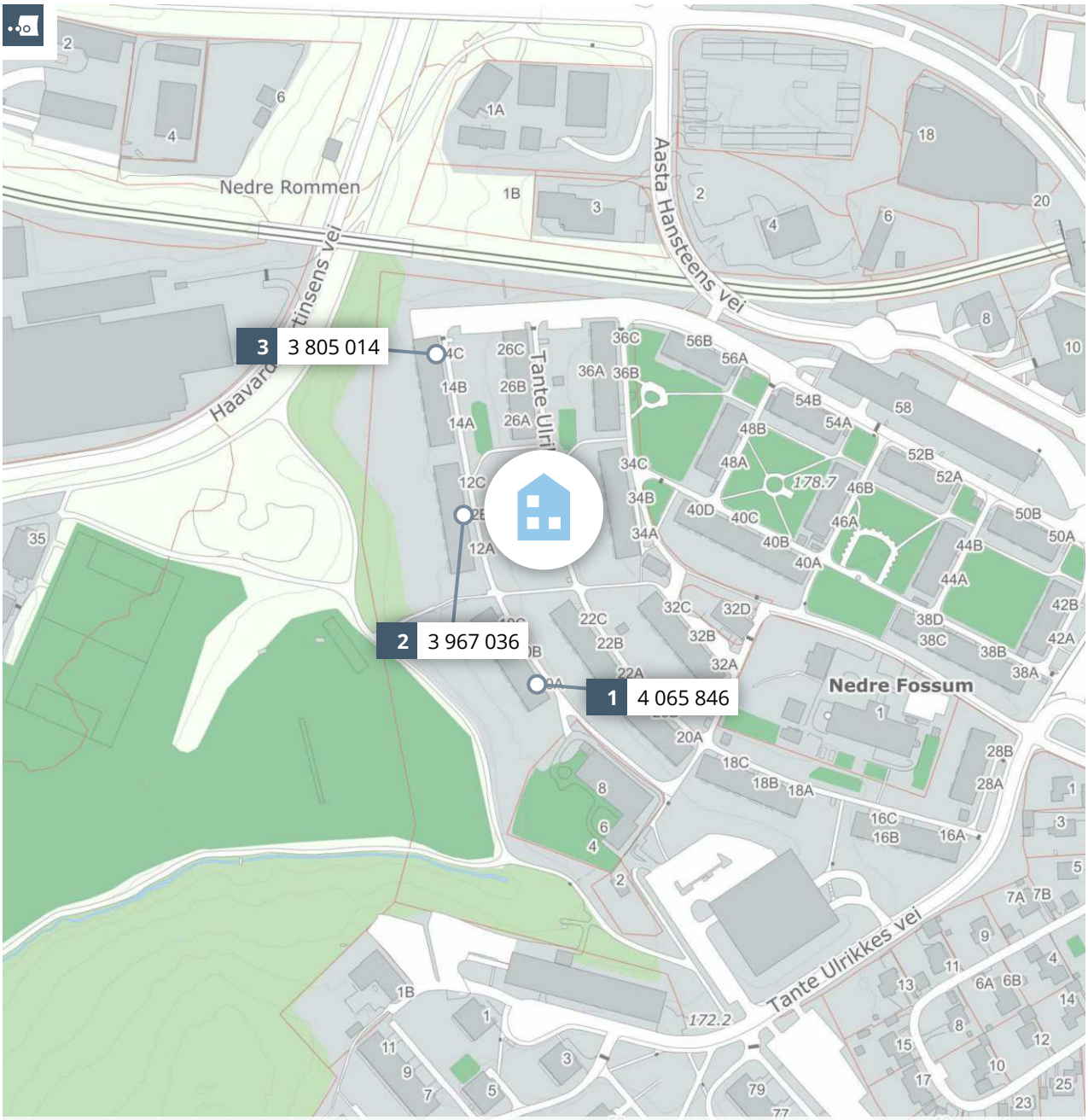
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Opplysninger fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

TANTE ULRIKKES VEI 24 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 13.02.2026

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: Maria Holth .

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Tante Ulrikkes vei 24 B, 0984 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1968

GNR 101 BNR 59 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS NEDRE FOSSUM

Verdivurdert til

3 100 000

443 898	3 543 898	57 160
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	62 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1968

Fellesutgifter	5 195
Formue	40 841
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tante Ulrikkes vei 10 A 63 m²	1970	1. etg	1 sov	05.05.2025	3 100 000	**3 600 000**	465 846	4 065 846	**64 537**
2	Tante Ulrikkes vei 12 B 61 m²	1971	- etg	1 sov	15.10.2025	3 150 000	**3 555 000**	412 036	3 967 036	**65 033**
3	Tante Ulrikkes vei 14 C 62 m²	1971	3. etg	1 sov	03.06.2025	3 200 000	**3 340 000**	465 014	3 805 014	**61 371**

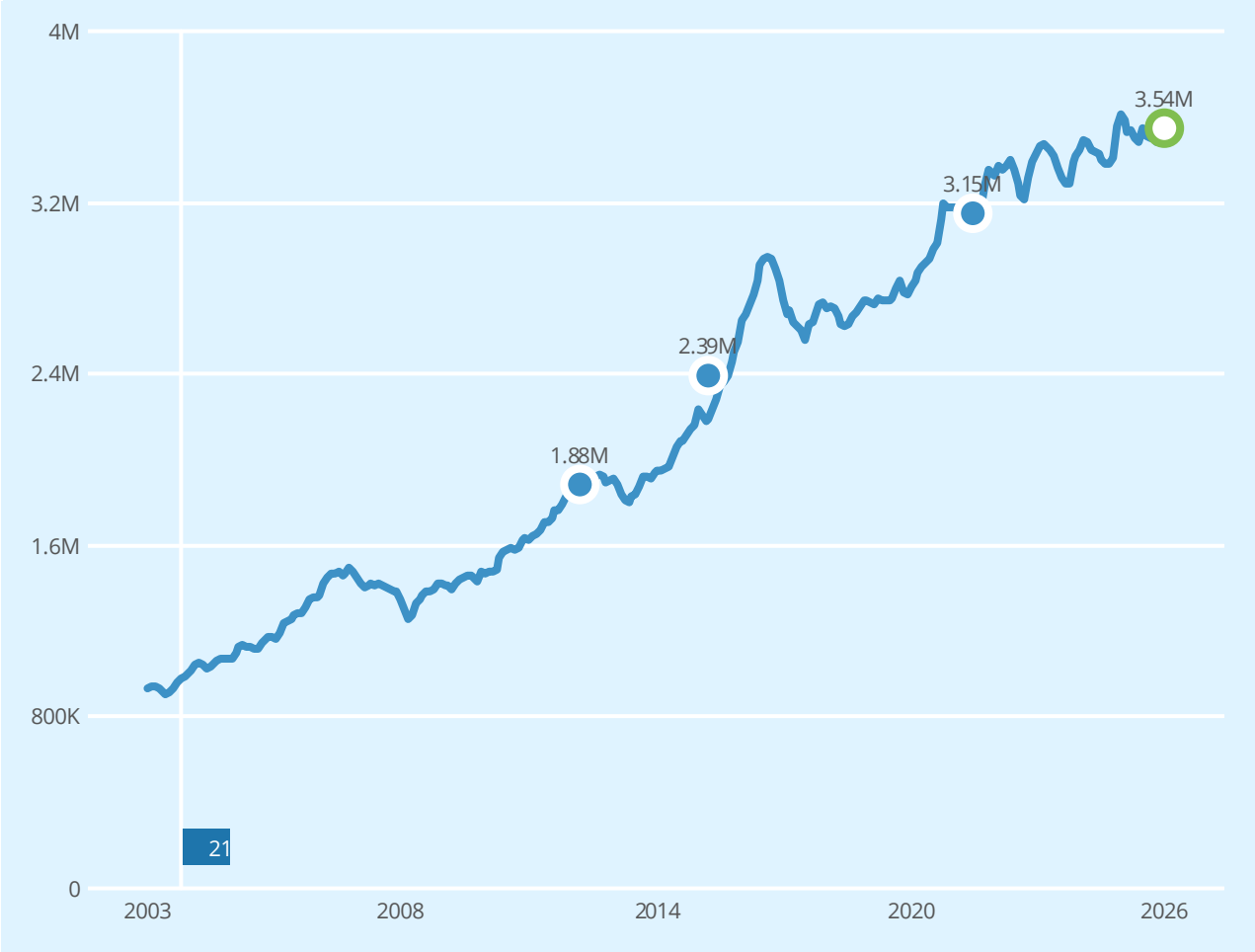
En velholdt og arealeffektiv 2-roms andelsleilighet i 1. etasje med garasje og fin intern beliggenhet. Leiligheten har en praktisk planløsning med romslig stue og utgang til balkong, kjøkken med integrerte hvitevarer og plass til et hyggelig frokostbord. Badet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2019 og er flislagt med varmekabler, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Rikelig med lagringsplass både i innvendig og ekstern bod. Beliggenheten er super med kort vei til T-bane, Stovner Senter, skoler og flotte turområder.

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

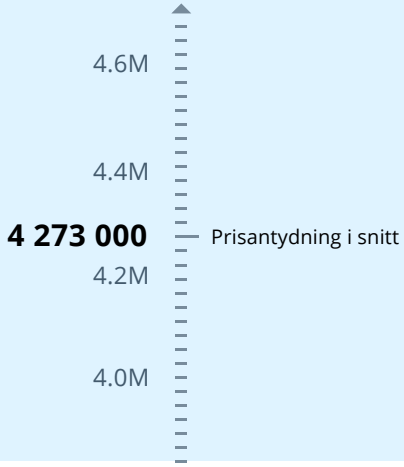
1
2
3
4
5
6
7 Blokk

+14 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
27.09.2021	13.10.2021	04.01.2022	2 700 000	2 610 000	536 484	3 146 484
09.10.2015	20.10.2015	21.12.2015	1 950 000	2 250 000	140 605	2 390 605
16.11.2012	23.11.2012	29.01.2013	1 590 000	1 750 000	132 972	1 882 972

Leiligheter til salgs i NEDRE FOSSUM grunnkrets nå

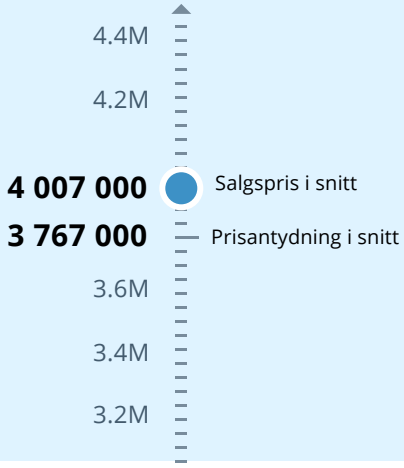
1
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
30
dager

Leiligheter solgt i NEDRE FOSSUM grunnkrets siste 6 mnd

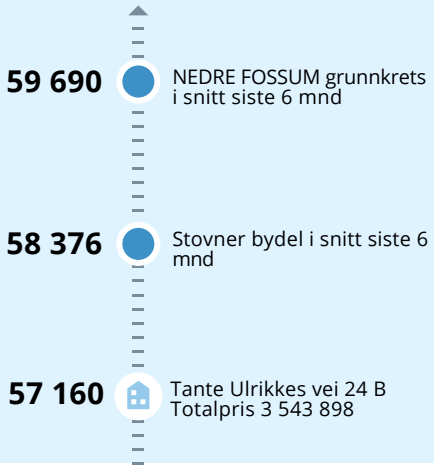
26
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
12
dager

for 7.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Andelsleilighet 1.etg.
Tante Ulrikkes vei 24 B, 0984 OSLO
OSLO kommune
gnr. 101, bnr. 59
Andelsnummer 258

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 21.01.2026 **Rapportdato:** 27.01.2026 **Oppdragsnr.:** 11763-26002 **Referansenummer:** SL9183

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kåre Anders Fossum Orderud

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Kåre Anders Fossum Orderud
Uavhengig Takstingeniør
kare.orderud@outlook.com
916 20 097

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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

Andelsleilighet 1.etg. - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er fundamentert med støpt kjeller og betongdekke.
Etasjeskiller er konstruert med betongdekke.
Vegger er oppført med i mur/betong.
Vegger er utvendig kledd med teglstein og slette pussede flater.
Flat takkonstruksjon.
Yttertaket antas å være tekket med tak-membran/takpapp eller lignende.
Utvendige bygningsdeler er fra byggeåret.
Det er ikke satt tilstandsgrad på sameiets bygningsmasse og tilstand er
ikke vurdert da dette ikke var mandat for oppdraget.

Bygningen har trevinduer med utvendig aluminiums beslag. 2-lags glass.
Ukjent alder på vinduer. Iht. borettslagets årsmelding er det planlagt utskifting av vinduer i fremtiden.
Bygningen har malt balkongdør i tre med aluminiumsbeslag utvendig og brann- og lydklassifisert entrédør.
Ukjent alder på dører.
Balkong med tilgang fra stue. Betong dekke/gulv og rekkverk i stål.
Det bemerkes at rekkverk er kun ca. 90cm høyt.

INNVENDIG Gå til side

Rom/overflatebehandling:
Gulv: Laminat
Vegger: MDF smartpanel og slette malte flater.
Himlinger: Slette malte flater.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Iht. tidligere takst/eier er overflater vegger, gulv og tak malt/skiftet i ca. 2015.

Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er merkbare planavvik i gulv i leilighet. Det ble målt planavvik i kjøkken og soverom.
Innvendig har leilighet 3-speil malte fyllingsdører. Ukjent alder på dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. dokumentasjon i form av ferdigattest
Veggene har fliser. Taket er slett malt med innfelt belysning.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 32mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 32mm.
Det er plastsluk og underliggende banemembran med dokumentert utførelse. Synlig klemt membran i sluk under vask.
Rommet har servantskap/innredning med proflierte fronter og heldekkende servant, Speilskap på vegg. Veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne med foldbare glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra bod på bakside av dusjhjørne.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning består av:
Folierte skrog med slette hvite fronter. Laminat benkeplate med nedfelt enkel kum i stål. Integrert stekeovn og platetopp. Plass til oppvaskmaskin og kjøleskap. Keramiske fliser mellom benk- og overskap.
Vannstoppsystem med føler i benkeskap under oppvaskkum.
Benkeplate og oppvaskkum skiftet ut i 2025.
Det er fritthengende kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Rørskap plassert i vegg på bad/vaskerom.
Det er avløpsrør av plast innvendig i leilighet. Ukjent type i felles avløpsstamme i blokken
Leilighet har mekanisk ventilasjon med avtrekk/tilluft i mekaniske ventiler i kjøkken, soverom og stue. Mekanisk avtrekk fra bad.
Ventilasjonssystem montert i 2019.
Det er sentralanlegg for varmt vann i borettslaget
Skjult og noe åpent el-anlegg i leilighet. Sikringsskap plassert i oppgang.
El-tilsyn utført i 2025.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Rekkverk på balkong er kun ca. 90cm høyt. Dagens krav til rekkverk er 100cm, og 120cm ved høyde over 10m over bakken.
Det er ikke utført radonmåling og bygningen er ikke utført med radonsperre.
Bygning/leilighet beliggende i et område med moderat til lav forekomst av radon. https://www.ngu.no/geologi-og-risiko/radon

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet 1.etg.

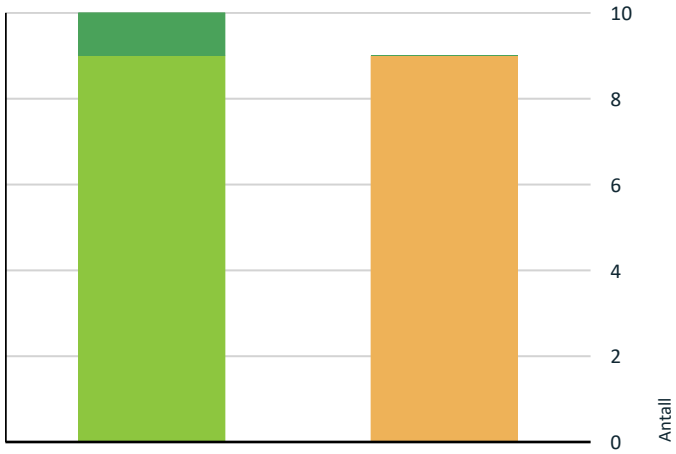
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger mottatt

KA Bygg og Takst AS
Torpvn 34
1866 BÅSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

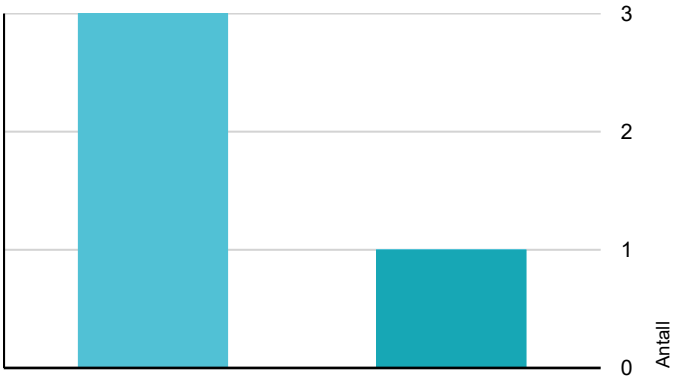
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det tas forbehold om at befaringen er begrenset til nivå 1. Det utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep, inspeksjon er utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Det tas spesifikt forbehold om at avvik som har oppstått etter befaring av boligen ikke er medtatt i rapport. Og kan derfor ikke lastes takstingeniør. El-anlegg er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El-takstmann. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys. Fuktmålinger/fuktsøk utført med Protimeter MMS2. Utvendige bygningsdeler utover hva som er hører naturlig til leilighetens vedlikeholdsplikt er ikke vurdert i rapporten. Det anbefales og utarbeide felles rapport for alle utvendige konstruksjoner i borettslaget.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet 1.etg.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

KA Bygg og Takst AS
Torpvn 34
1866 BÅSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET 1.ETG.

Byggeår
1971

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Bad renovert i regi av borettslaget.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med utvendig aluminiums beslag. 2-lags glass.
Ukjent alder på vinduer. Iht. borettslagets årsmelding er det planlagt utskifting av vinduer i fremtiden.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.

Overflater innvendig på vinduer med sprekker i maling/treverk. Dette kan komme av kondens/dårlig inneklima.
Pakning på utvendig tetting mot glass er løs på vindu i kjøkken og soverom. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Andre tiltak:

Oppsprukket maling og sprekker i treverket på innvendige flater bør utbedres for å hindre videre forringelse og mulig fuktskade.

Løse pakninger og utettheter rundt glass bør tettes for å unngå vanninntrengning, som kan føre til råteskader på vinduene.



Løs pakning på vindu. Kondensmerker innvendig

TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre med aluminiumsbeslag utvendig og brann- og lydklassifisert entrédør.
Ukjent alder på dører.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med tilgang fra stue. Betong dekke/gulv og rekkverk i stål.
Det bemerkes at rekkverk er kun ca. 90cm høyt.

TG 2 Andre utvendige forhold

Bygningen er fundamentert med støpt kjeller og betongdekke.
Etasjeskiller er konstruert med betongdekke.
Vegger er oppført med i mur/betong.
Vegger er utvendig kledd med teglstein og slette pussede flater.
Flat takkonstruksjon.
Yttertaket antas å være tekket med tak-membran/takpapp eller lignende.
Utvendige bygningsdeler er fra byggeåret.
Det er ikke satt tilstandsgrad på sameiets bygningsmasse og tilstand er ikke vurdert da dette ikke var mandat for oppdraget.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Rom/overflatebehandling:
Gulv: Laminat
Vegger: MDF smartpanel og slette malte flater.
Himlinger: Slette malte flater.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.
Iht. tidligere takst/eier er overflater vegger, gulv og tak malt/skiftet i ca. 2015.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Laminat med skader i flere rom. Topping i skjøter og hakk merker samt noe avskalling på overflater.
Bruks-slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

For å lukke avviket må gulv skiftes ut. Konsekvens i dag er estetiske.
Eventuelle tiltak på vegger/tak vil avhenge av krav til standard.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Skade i laminat, kjøkken



"Topping" i laminat sov.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er merkbare planavvik i gulv i leilighet. Det ble målt planavvik i kjøkken og soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt planavvik i kjøkken er ca. 18mm over 2m avstand. Målt fra hjørne av kjøkkeninnredning til vegg mot soverom.
Det ble målt ca. 18mm planavvik gjennom hele rommet i soverom. Målt fra dør til vegg under vindu.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre dette som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.

Planavvikene kan påvirke møblering og innredning, men har ellers små konsekvenser for bruken av leiligheten.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har leilighet 3-speil malte fyllingsdører. Ukjent alder på dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dør til bad med svelleskader i nedre kant av dørblad. Dette kan oppstå ved høy fuktbelastning på dørblad.
Dør til soverom treffer karm og er meget vanskelig å lukke/åpne. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.
• Enkelte dører må justeres.

Det må påregnes utbedring/overflatebehandling av dør til bad/vaskerom. Uten tiltak vil skade kunne utvikle seg og dørblad kan bli ødelagt.
Dør til soverom må justeres for å fungere tilfredsstillende. Konsekvens av dette er at dør ikke lar seg åpne/lukke helt i dag.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Svelleskade i dørblad

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. dokumentasjon i form av ferdigattest

Årstall: 2019 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er slett malt med innfelt belysning.

Årstall: 2019 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 32mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 32mm.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:

Slukristen i dusjsonen ligger et par millimeter over flisnivået i gulvet. Dette kan medføre at vann ikke renner optimalt mot sluket, og det bør vurderes om dette kan påvirke avrenningen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Slukristen bør justeres slik at den ligger i nivå med flisene for å sikre optimal avrenning mot sluket.
Dersom dette ikke utbedres, kan det oppstå vannansamling på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Slukrist ligger litt over flis i gulv.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og underliggende banemembran med dokumentert utførelse. Synlig klemt membran i sluk under vask.

Årstall: 2019 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



Synlig klemt membran i sluket.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servantskap/innredning med proflierte fronter og heldekkende servant, Speilskap på vegg. Veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne med foldbare glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

Det er begynnende svelleskader i nedre kant av servantskap. Dette kan komme av vannsøl på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør utføres lokal utbedring eller utskifting av servantskapet for å hindre videre svelleskader og forringelse av innredningen.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan skadene forverres og føre til redusert funksjon og levetid på innredningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Svelleskade i innredning.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2019 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra bod på bakside av dusjhjørne.

Årstall: 2019 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



Måling med pigger i treverk.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av:
Folierte skrog med slette hvite fronter. Laminat benkeplate med nedfelt enkel kum i stål. Integrert stekeovn og platetopp. Plass til oppvaskmaskin og kjøleskap. Keramiske fliser mellom benk- og overskap.
Vannstoppsystem med føler i benkeskap under oppvaskkum.
Benkeplate og oppvaskkum skiftet ut i 2025.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er påvist andre avvik:

Noen skuffer har innvendig skuff og denne er ikke montert korrekt. Ytterste skuff/front går dermed ikke helt inn som den skal.
Det er ikke montert komfyrvakt, som var krav ved montering av kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Komfyrvakt må monteres.

Innvendige skuffer i skapene bør justeres for å sikre korrekt funksjon og utseende.
Det bør monteres komfyrvakt for å ivareta brannsikkerheten og oppfylle gjeldende krav. Manglende komfyrvakt medfører økt risiko for brann ved uoppdaget overoppheting eller tørrkoking.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er fritthengende kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er kun installert kjøkkenventilator med kullfilter, og det finnes ingen andre mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Dette kan medføre redusert effektivitet for fjerning av matos og fuktighet fra kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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.
Det er viktig med jevnlig vedlikehold/utskifting av kullfilter for å oppnå tilfredsstillende avtrekk fra kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Rørskap plassert i vegg på bad/vaskerom.

Årstall: 2019 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast innvendig i leilighet. Ukjent type i felles avløpsstamme i blokken

Årstall: 2019 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Ventilasjon

Leilighet har mekanisk ventilasjon med avtrekk/tilluft i mekaniske ventiler i kjøkken, soverom og stue. Mekanisk avtrekk fra bad.
Ventilasjonssystem montert i 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann i borettslaget

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.

Tilstanden 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.

Skjult og noe åpent el-anlegg i leilighet. Sikringsskap plassert i oppgang.
El-tilsyn utført i 2025.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Montering av ny stikkontakt på soverom.

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Takstmann er ikke godkjent for El-taksering. Det er derfor kun utført enkel besiktigelse av El-anlegg. Det kan alltid forekomme skjulte feil/mangler på et El-anlegg. For nærmere undersøkelser av El-anlegg anbefales det derfor og kontakte El-takstmann.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Rekkverk på balkong er kun ca. 90cm høyt. Dagens krav til rekkverk er 100cm, og 120cm ved høyde over 10m over bakken.
Det er ikke utført radonmåling og bygningen er ikke utført med radonsperre.
Bygning/leilighet beliggende i et område med moderat til lav forekomst av radon. https://www.ngu.no/geologi-og-risiko/radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk på balkong er kun ca. 90cm høyt. Dagens krav til rekkverk er 100cm, og 120cm ved høyde over 10m over bakken.
Det er ikke utført radonmåling og bygningen er ikke utført med radonsperre.
Bygning/leilighet beliggende i et område med moderat til lav forekomst av radon. https://www.ngu.no/geologi-og-risiko/radon

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav om endring av rekkverkshøyde. Det anbefales likevel å øke høyden på rekkverket for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende måling og radonsperre kan medføre helserisiko ved langvarig eksponering for radongass.

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

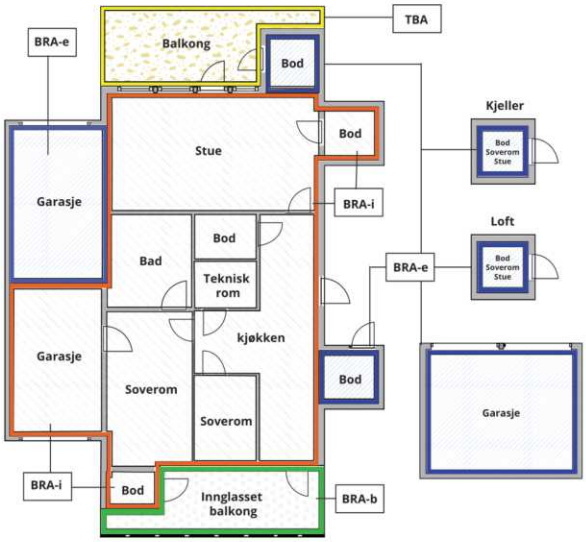
Hva er måleverdig areal?

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

Andelsleilighet 1.etg.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	62			62	8
Kjeller		2		2	
SUM	**62**	**2**			**8**
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré, bod, bad/vaskerom, kjøkken, soverom, stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bod i kjeller som andelseier disponerer er oppført som BRA-E i rapport og er målt til ca. 1,74m².
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger mottatt

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Andelsleilighet 1.etg.	58	6

KA Bygg og Takst AS
Torpvn 34
1866 BÅSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2026	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør
	Sean Andre Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	101	59		0	81013.5 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Festet

Adresse
Tante Ulrikkes vei 24 B

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Fossum Terrasse Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
258/FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG	948517426	258	OBOS eiendomsforvaltning AS	Hansen Sean Andre

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
258	15 100	15 100	40 841	*31.12.2024*	443 898	*16.01.2026*

Årsregnskap

Regnskapsår	2024		Samlet aksjekapital:		9 501 800
Omløpsmidler:		23 434 095	Samlet innskuddskapital:		9 501 800
Kortsiktig gjeld (-)	-	3 092 437	Langsiktig gjeld (+):	+	245 652 839
Disponible midler:		20 341 658	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		255 154 639

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i Tante Ulrikkes vei 24B, Fossum terrasse borettslag på Stovner i Oslo.

Det er kort vei til barnehager, barneskole, ungdomsskole og videregående skole i området. Det er kort vei til turområder i Gjelleråsmarka. Offentlig transport med buss eller T-bane i gangavstand fra boligen.

Det er kort vei til Stovner senter med et godt utvalg av butikker.

Det er ca. 14km ned til Oslo sentrum og ca. 39km til Oslo lufthavn Gardermoen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Og interne veier i borettslaget.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Borettslaget har felles tomt på ca. 81 013 m² iht. Eiendomsverdi.no
Opparbeidet med asfalterte og steinlagte internveier, biloppstillingsplasser, garasjeanlegg, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning. Sittegrupper, sykkelparkering og lekeapparater.

Normalt gode lys- og solforhold på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader beløper seg til 5 195,- pr.mnd. Dette dekker fellesutgifter og TV/internett.
Interessenter anbefales og sette seg inn i husordensregler, vedtekter og økonomi i borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.01.2026		Gjennomgått	4	Nei
Eiendomsverdi.no	20.01.2026	Eiendomsinformasjon	Gjennomgått	2	Nei
Eier	20.01.2026	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Ferdigattester.	19.01.2026	For renovering av bad i bygning i 2022 og for hele bygget fra 1972.	Gjennomgått	3	Nei
3D planskisse	20.01.2026	Planskisse kun ment som bilag til taksten. Skisse kan avvike fra Leilighet.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	22.01.2026	Plantegning fra byggeår.	Gjennomgått	1	Nei
Tidligere boligsalgsrapport	20.01.2026	Datert 21.09.2021	Gjennomgått	11	Nei
Årsberetning/regnskap	22.01.2026	For år 2024	Gjennomgått	32	Nei
Forretningsfører	22.01.2026	Oversikt økonomi andel.	Gjennomgått	2	Nei

KA Bygg og Takst AS
Torpvn 34
1866 BÅSTAD

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/SL9183

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillestrøm

Oppdragsnr.
24260009

Selger 1 navn
Sean Andre Hansen

Gateadresse
Tante Ulrikkes vei 24B

Poststed	Postnr
OSLO	0984

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Protector Forsikring

Polise/avtalenr.: 85871429

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24260009

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Totalrehabilitert 2019 i regi av borettslag

Arbeid utført av: Selvaag Prosjekt

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rehabilitering

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rehabilitering, dokumentert i regi av borettslag

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ujevnheter målt i gulv merket i salgsoppgaven ved kjøp, mest sannsynlig grunnet laminatgulv

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll av el-anlegg utført i 2025. Ingen funn som trengte forbedring

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks for elbil på garasjeplass, installert i regi av borettslag ved utbygging av Ladeanlegg for elbiler.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24260009

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ladeanlegg for elbiler
Arbeid utført av	Elaway

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Foreslått endring av felles vaskeri til felles bruksareal.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Rotter, satt opp rottefeller

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24260009

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: 24260009

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sean Andre Hansen	fca1076748d1e3c41cfd33a2f1ee37b223b5099d	16.01.2026 10:21:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 24260009

- 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

enova

Energiattest



Adresse **Tante Ulrikkes vei 24B, 0984 OSLO**	
Dato for energimerking **16.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-246870**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80829345**
Gårdsnummer **101**	Bruksnummer **59**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1968**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **62,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **62,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **229,87 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **229,87 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 252 kWh**

Tante Ulrikkes vei 24B, 0984 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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: 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 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

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 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Fossum Terrasse Borettslag

Nye andelshavere

Til alle som søker om å bli godkjent som nye andelshavere i Fossum Terrasse Borettslag.

Dette dokumentet inneholder:

- Borettslagets vedtekter
- Borettslagets husordensregler
- Behandlingsregler om bruksoverlatelse ved erverv av andeler (ang. fremleie o.l.)
- Behandlingsregler ved klager på fremleietager (ang. fremleie o.l.)
- Begrenset antall personer i hver leilighet; overbefolkning
- Skjema for godkjennelse av ny andelshaver.

For å bli godkjent som ny andelshaver må søkeren underskrive og returnere det siste skjemaet til avklaring@obos.no, eller til Fossum Terrasse Borettslag, Tante Ulrikkesvei 32 D, 0984 Oslo.

Velkommen til Fossum Terrasse Borettslag!

Styret
13.05.2025

VEDTEKTER

FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 3. mars 1969 (korrigert i h.h. til generalforsamlingsvedtak 22. mars 1976, 20. mars 1980, 23. mars 1981, 29. mars 1982, 13. juni 2006, 27. mars 2007, 16. april 2008, 12. mai 2012, 6. mai 2014, 7 mai 2015, 3 mai 2016, 8 desember 2016, 9 mai 2017, 8 mai 2018, 2 juni 2021, 7 mai 2024 og 13.05.2025)

§ 1
Formål

Fossum Terrasse Borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne på felt G av det regulerte Tokerud-feltet.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet

Forretningskontoret er i Oslo kommune

§2
Andeler - ansvar

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§3
Overføring av andel

Andre enn ektefeller kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Dog kan to nære slektninger eller to personer som naturlig utgjør en husstand få tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap etter forutgående samtykke fra styret.

Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet en andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen 6 måneder etter at borettslaget har gitt slikt pålegg, å overdra andelen med borettsinnskudd til en person styret kan godkjenne.

Andelens omsettelighet er begrenset, idet andelen kun kan omsettes sammen med den tilhørende leilighet. En person kan kun være eier av en andel i borettslaget.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding om dette til borettslaget, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§ 4
Godkjenning av ny andelseier

Ved enhver overdragelse eller bytte av leilighet, skal søknad sendes borettslagets styre for skriftlig godkjenning av erververen for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget. Godkjenning må foreligge før erververen kan ta leiligheten i bruk.

Styret kan nekte samtykke når saklig grunn foreligger.

Godkjenning kan likevel ikke nektes dersom andelen er ervervet av ektefelle eller andelseierens eller slektninger i rett- og eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som står i adoptivbarns stilling, eller av noen som andelseieren i minst to år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da andelseieren døde.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem til ham og overdrageren senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til borettslaget. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget. Har styret ikke innen fristen gitt melding med nektelse er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

§ 5
Godkjenning av juridiske personer som andelseiere

Juridiske personer annet enn fysiske personer kan ikke kjøpe andel i borettslaget. Dette gjelder med unntak for staten, en fylkeskommune eller en kommune. Disse kan til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget. Dette omfatter også selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet eller kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune. Dette omfatter også stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune. Dette omfatter også selskap, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe leiligheter til vanskeligstilte.

Borettslaget har vedtatt regler for fremleie og annen bruksoverlatelse av leiligheter, samt regler andelseier skal følge ved klager på brukeren av leiligheten. Styret har fullmakt til å endre disse regler. Erverver av leilighet og den eller de personer bruken av leilighet skal overlates til skal; samtidig med inngivelse av søknad som beskrevet i foregående ledd og §8, skriftlig bekrefte at de godtar borettslagets vedtekter, husordensregler samt reglene for bruksoverlatelse og klagebehandling som bindende for seg. Unnlatelse av å inngi slik erklæring skal anses som vesentlig mislighold av andelseieren.

§ 6
Forkjøpsrett

Ved overdragelse av andel har andelseierne i borettslaget eller personer som andelseier har tegnet andel sammen med forkjøpsrett for seg selv eller for slektninger i rett ned- eller oppstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling.

Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende når andelen går over til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving til søsken eller til noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere andelseieren. Forkjøpsrett kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.

Krever flere andelseiere å overta en andel i henhold til ovennevnte forkjøpsrett, bestemmer styret i borettslaget, på grunn av oppsatt prioritetsliste, hvem som skal gå foran.

Ved vurdering av prioritet skal styret ta hensyn til den andelseier som har lengst ansiennitet (botid) i laget. Samtlige som har bodd i borettslaget fra starten, og som flyttet inn i nye leiligheter skal anses for å ha lik ansiennitet.

Dersom flere som har lik ansiennitet har gjort gjeldende krav om forkjøpsrett, foretar styret loddtrekning mellom partene.

Når en andelseier har gjort forkjøpsrett gjeldende, begynner ny ansiennitet å løpe.

Leiligheter som blir ledige etter at forkjøpsrett er gjort gjeldende omfattes også av forkjøpsrett.

Melding om ønske av bruk av forkjøpsrett skal gis til borettslagets styre. Slik melding anses fremkommet når den er underskrevet og lagt i borettslagets postkasse. Meldingen skal inneholde opplysninger om kjøpesummen og andre opplysninger som kan være av betydning for forkjøpsberettigede.

Oppfordring til alle som har forkjøpsrett om å melde seg til borettslaget skal kunngjøres ved oppslag.

Fristen for å gjøre forkjøpsrett gjeldende er 20 kalenderdager regnet fra borettslaget fikk melding om at andelen har skiftet eier. Fristen er likevel bare 5 hverdager etter at melding om endelig eierskifte er kommet frem dersom borettslaget har fått forhåndsvarsel om at andelen kan komme til å bli overdratt. Forutsetningen for denne korte fristen er likevel at forhåndsvarsel har kommet frem til borettslaget minst 15 dager, men likevel ikke mer enn tre måneder før melding om at andelen er overdratt. Med hverdager menes alle dager utenom søndager og helligdager, lørdager, 1. mai og 17. mai.

Krav om forkjøpsrett skal settes frem av borettslaget skriftlig overfor både avhenderen og erververen av andelen. Meldingen må gi opplysninger om hvilken leilighet kravet gjelder, kjøpesummen og andre opplysninger som kan være av betydning for forkjøpsberettigede.

Borettslaget kan kreve innbetaling på forhånd eller garanti fra den som vil benytte forkjøpsretten som vilkår for å gjøre gjeldende forkjøpsretten på vegne av den forkjøpsberettigede.

Godkjenner styret den person som andelen ønskes overdratt til gjelder ingen frister for melding om dette. Melding om nektet godkjenning må gis innen 20 dager etter at laget har mottatt søknad om godkjennelse eller mottatt skriftlig beskjed om at andel er eller ønskes overdratt.

I melding om nektelse skal grunnen til nektelsen opplyses og det bør opplyses om at nektelsen er endelig med mindre selgeren eller kjøperen reiser søksmål innen en måned etter at melding om avslag er mottatt til bestridelse av avslaget.
En forkjøpsberettiget erverver har ikke rett til å overta leiligheten før avhenderen og erververen har fått rimelig tid til å områ seg på som minst skal utgjøre 14 dager etter at kravet om forkjøpsrett ble fremsatt, godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at vedkommende har rett til å erverve andelen og kjøpesummen er innbetalt.

§ 7
Eierskiftegebyr

Borettslaget kan ta et gebyr for arbeid med å godkjenne en ny andelseier som skal avhende sin andel av denne andelseier. Gebyret fastsettes av styret og kan ikke overstige fire ganger det offentlige rettsgebyr.

Borettslaget kan kreve et gebyr på fem ganger rettsgebyret for å ta i mot forhåndsvarsel om salg av andel. Blir forkjøpsrett benyttet skal gebyret tilbakebetales.

Borettslaget kan kreve et gebyr på fem ganger rettsgebyret av den forkjøpsrettsberettigede for å gjøre gjeldende forkjøpsrett.

§ 8
Bruk

Andelseieren skal behandle leiligheten andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av leiligheten og fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for borettslaget eller andre andelseiere. Det er ikke tillat å borre nye hull i betongtak og fasade på grunn av asbest i tak og yttervegger.

Leiligheten kan bare brukes til eget boligformål. I særlige tilfeller kan styret etter forutgående skriftlig søknad gi samtykke til at en mindre del av leiligheten også benyttes til annet formål som etter sin art ikke kan være til sjenanse eller ulempe for andre.

Trappevask og vask av kjellerganger, samt fellesrom i kjeller for barnevogner, sykler, sparkstøttinger, ski o.l. utføres av andelseierne selv etter fordeling. Med mindre styret fastsetter en annen ordning.

Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være ro i leilighetene. Videre skal det ikke utøves støyende arbeid (vedlikehold) på hverdager mellom kl. 21.00 og 07.00, på lørdager frem til kl.09.00 og etter kl. 20.00, samt på søndager og helligdager fra kl. 00:00 til kl. 24:00samt påske- og julaften etter kl. 16:00 skal det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm.

Utenfor denne perioden må det ikke drives musikkøvelser, vedlikeholdsarbeid eller drives annen aktivitet som kan volde sjenanse eller ulempe for naboer. Berørte andelseiere skal varsles på forhånd. Husordensreglene har nærmere bestemmelser om disse forhold.

Oppgangene skal holdes rene og ikke benyttes til plassering av sykler, barnevogner eller annet. Sykkelrom skal benyttes for oppbevaring av sykler, barnevogner og lignende, gjenstandene skal merkes med navn/leilighetsnr. ved pålegg fra styret. Ved plassering av gjenstander i bodrom og oppgang vil dette bli fjernet for eiers regning.

Det er tillatt med elektrisk- og gassgrill på balkonger. Styret kan gi retningslinjer for bruk av grill i borettslaget. Blomsterkasser skal kun henge på balkongrekkverkets innside.

Dører til oppganger og fellesrom skal være avlåst til enhver tid.

Ballspill i borettslaget er ikke tillatt.

Andelseieren plikter å holde leiligheten forsvarlig oppvarmet, også under fravær fra leiligheten.

Det er ikke tillatt å koble kjøkkenventilator til tidligere ventilasjonsluker eller yttervegg. Det er kun tillatt med kjøkkenventilator med kullfilter med omluft.
Ventilasjonsanlegget fra Lunos, installert i ytterveggene, må ikke fjernes, dekkes til eller på en annen måte hindres i funksjon.

§ 9
Dyrehold

Hundehold er tillatt, men kun etter skriftlig søknad til styret i borettslaget, dette gjelder også ved gjenanskaffelse. Søknaden må inneholde opplysninger om det er hund eller katt som ønskes anskaffet. Styret skal gi svar på søknaden senest innen 1 mnd.
Styrets avgjørelse skal baseres på vedtatte retningslinjer, brudd på denne bestemmelse kan utgjøre vesentlig mislighold.

Hold av katt i borettslaget er forbudt. Der er likevel tillat å holde innekatt.

1. Hund skal holdes i kort bånd innenfor borettslagets område (Båndtvang i Oslo fra 1.april til 20.august), og kan kun luftes av personer over 14 år. Den som holder en hund i bånd, skal være i stand til å ha kontroll med hunden, hvis de ikke blir ledsaget av noen som har slik kontroll.
2. Det er påbudt å ha med hundepose og den SKAL kastes i søppelkasse.
3. Det er ikke tillatt å la hunden gjøre fra seg i blomsterbed, på vegger, gjerder, trær, busker eller på lekeplassene.
4. Hunden må ikke være alene i leiligheten dersom den høylydt forstyrrer naboene.

Styret kan nekte andelseier/beboer å ha dyr i leiligheten dersom reglene ikke overholdes.

Som forutsetning for å få samtykke til å anskaffe/holde dyr, gjelder at dyrets eier må undertegne på at reglene er forstått og akseptert.

§ 10
Bruksoverlatelse

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av leiligheten til andre i andre tilfeller enn det som fremkommer av denne bestemmelsen.

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele leiligheten til andre for en periode av inntil tre år under forutsetning av at andelseieren selv, andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, fosterbarn av andelseieren eller ektefellen har bodd i leiligheten i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av leiligheten til andre når

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av den husstand som bruken skal overlates til er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- bruken skal overlates til noen som har bruksrett etter ekteskapsloven §68 eller lov om husstandsfellesskap §3 andre ledd.
- godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlatelse hvis en eller flere av sameierne ikke bor i leiligheten.

Overskridelse av gjeldene romnormer vedtatt av generalforsamlingen anses som saklig grunn til nektelse.

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

En andelseier som selv bor og fortsatt skal bo i leiligheten kan overlate bruken av deler av leiligheten til andre uten godkjenning. Styret kan kreve opplyst hvem som bebor en leilighet.

At bruken av leiligheten helt eller delvis overlates til andre endrer ikke andelseierens forpliktelser overfor borettslaget eller andre andelseiere.

Andelseier som er juridisk person skal utpeke en fysisk person som fullmektig som kan ta i mot meldinger fra borettslaget. Borettslaget kan kreve skriftlig svar på meldinger innen 10 dager.

§ 11
Andelseierens vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte andelseier. Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også vedlikehold av det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte andel, så som boder, veranda/balkong m.v. Med vedlikehold menes både å utføre og bekoste.

Andelseieren sørger for forsvarlig innvendig vedlikehold. Unntatt fra dette er dører mot yttergang.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, elektriske ledninger og kurssikringer, fra og med leilighetens sikringsboks, ventilasjonsanleggets filtre, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker men ikke utskifting av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner og rør som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikehold omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skader som har oppstått på grunn av uvær, hærverk og innbrudd. Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, herunder

reparasjoner og utskiftinger, selv om dette skulle vært utført av den forrige andelseieren.

Alt arbeid som andelseieren plikter å utføre skal andelseieren foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke andelseieren sin vedlikeholdsplikt eller reparerer han ikke skader som han plikter å utbedre, kan borettslaget ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold herunder reparasjoner og utskiftninger selv om dette skulle vært utført av tidligere eier.

Andeler som disponerer hager plikter å vedlikeholde dem slik det er beskrevet i «Retningslinjer og plikter for beboere som disponerer hage» i Fossum Terrasse Borettslag. Ved brudd på retningslinjene kan styret bestille utbedringer fra vaktmester eller eksternt firma for andelshavers regning.

§12
Særskilt om vedlikehold av våtrom

Andelseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Andelseier har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv, fuktsperre på gulv og vegger, sluk og rør frem til sluk. Andelseier skal gi varsel om utbedring til styret.

Ved endring av vegg og/eller gulv i våtrommet skal det legges forsvarlig membran med mindre andelseier kan dokumentere at det er lagt forsvarlig membran.
Før endringene kan utføres må søknaden være godkjent av styret.

§13
Veggelus, skadedyr og utøy

Andelseieren plikter å holde leiligheten og det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte andel fri for veggelus, skadedyr og annet utøy. Andelseieren må gi borettslaget melding straks andelseieren oppdager veggelus, skadedyr eller annet utøy, da andelseieren ellers kan bli gjort ansvarlig for dette også i andre leiligheter og/eller andre deler av borettslagets eiendom.

Andelseieren er forpliktet til straks for egen regning å fjerne veggelus, skadedyr og annet utøy. Borettslaget har rett til å besiktige leiligheten for å godkjenne at alt er fjernet.

§ 14
Forandringer

Andelseieren har ikke anledning til å gjøre forandringer i fellesinstallasjoner som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt eller i byggets bærende konstruksjoner. Dette gjelder uten hensyn til om endringen innebærer at fellesinstallasjonen eller den bærende konstruksjonen blir svekket eller ikke.

Enhver omlegging av vannrør og VVS, skal søkes og varsles styret i forkant. Arbeidene skal utføres av sertifiserte fagfolk. Styret kan på fritt grunnlag avslå en slik søknad. Dersom søknad innvilges bærer andelseier et særskilt vedlikeholdsansvar for enhver skade og ulempe som kan oppstå i anledning tiltaket. Dersom borettslagets forsikring ikke dekker eventuelle skader som har oppstått som en følge av omleggingen, vil andelseier måtte dekke kostnaden for skadeutbedring selv.

Andelseieren har ikke, uten å ha innhentet skriftlig godkjenning på forhånd fra styret, rett til å foreta noen forandringer ved leiligheten, dens utstyr og innredning eller forandringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- eller fellesarealer, for eksempel blomsterkasser, markise, radio- eller TV-antenne. Styret kan pålegge andelseieren å velge løsninger bestemt av styret, f.eks. vindus- eller dørtype, men ellers ikke nekte samtykke uten saklig grunn.

Det er ikke tillatt å sette opp utebod i hager.
Ved oppsetting og erstatning av markiser skal disse være ensartede og fargevalg skal være i henhold til vedtak om dette fattet av styret og/eller generalforsamling.

Alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter skal foreligge før søknad om godkjennelse fremlegges for styret.
Andelseieren må ikke foreta noe som kan betinge forhøyelse av forsikringspremie eller andre utgifter for borettslaget.

Borettslaget har rett til å føre felles rør, ledninger, kanaler og andre fellesinstallasjoner gjennom leilighetene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Slike tiltak kan også innebære arbeid og endringer inne i en leilighet.

Andelseieren har ved fraflytting ikke rett til å fjerne inventar, ledninger eller andre lignende faste installasjoner eller innredninger som andelseieren har satt opp. Borettslaget har rett til å overta dette uten vederlag. Likeså har borettslaget rett til låser som andelseieren har satt inn og alle nøkler til låser.

§15
Plikt til å melde skade og utføre forebyggende tiltak

Andelseieren plikter straks å melde til borettslaget enhver skade som andelseieren har oppdaget eller burde ha oppdaget og som må utbedres av borettslaget eller tredjemann uten opphold. Andre skader på leiligheten plikter andelseieren å gi melding om innen rimelig tid og uten unødvendig forsinkelse. Lar andelseieren være å gi pliktig melding kan andelseieren tape sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som skyldes forsinkelsen.

Andelseieren plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for borettslaget som følge av skade som nevnt over.

Er andelseieren selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet,

sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid. Krav på dekning gjelder ikke der skaden er forårsaket av personer andelseier er ansvarlig for.

Andelshaveren vil bli holdt erstatningspliktig for enhver fysisk og økonomisk skade som oppstår som følge av overtredelse av vedtekter, husordensregler, pålegg eller beskjeder fra styret. Andelshaveren plikter å holde seg orientert om fellesbeskjeder, fellesoppslag og liknende. Andelshaver har ansvaret for at øvrige husstandsmedlemmer, framleietaker eller andre personer som andelshaveren har gitt adgang til leiligheten, etterlever denne bestemmelse. Erstatningsplikten gjelder også skader som sistnevnte påfører eiendommen.

§ 16
Erstatningsansvar

Andelshaveren vil bli holdt erstatningspliktig for enhver fysisk og økonomisk skade som oppstår som følge av overtredelse av vedtekter, husordensregler, pålegg eller beskjeder fra styret. Andelshaveren plikter å holde seg orientert om fellesbeskjeder, fellesoppslag og liknende. Andelshaver har ansvaret for at øvrige husstandsmedlemmer, framleietaker eller andre personer som andelshaveren har gitt adgang til leiligheten, etterlever denne bestemmelse. Erstatningsplikten gjelder også skader som sistnevnte påfører eiendommen.

Andelseieren må erstatte tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt eller annen form for mangel på aktsomhet og all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleietakere eller andre som andelseieren har gitt tilgang til leiligheten eller uten skjellig grunn, til eiendommen for øvrig. Andelseieren svarer også for skader ved frysing som skyldes ham selv eller noen som andelseieren er ansvarlig for.

Plikten til å betale erstatning gjelder likevel ikke så langt andelseieren godtgjør at misligholdet skyldes en hindring utenfor andelseierens kontroll, og det ikke er rimelig å regne med at andelseieren skulle regnet med dette forholdet på avtaletiden, eller at andelseieren skulle ha overvunnet eller unngått følgende av hindringen.

Ny eier av andel er erstatningsansvarlig i forhold til borettslaget og andre andelseiere på samme vilkår som tidligere andelseier selv ville vært erstatningsansvarlig.

Borettslaget har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade m.v., ut over det som dekkes av de forsikringer borettslaget har som huseier. Ansvaret omfatter likevel skader eller tap som skyldes borettslagets mislighold.

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra andelseier, andelseierens husstand eller den han har overlatt sin andel til og som dekkes av borettslagets forsikring, kan borettslaget kreve egenandel og andre direkte utlegg som følge av skaden dekket av andelseier. Dette gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller andelseierens bruksareal.

§ 17
Forsikring

Andelseieren plikter til enhver tid å ha hjemforsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, skadedyr, vannskade m.v. Ved skade på leiligheten skal andelseierens forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes.

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra andelseier, noen av andelseierens husstand eller den han har overlatt sin leilighet til og som dekkes av borettslagets forsikring, kan borettslaget kreve dekket egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen

og som er en følge av skaden, av andelseieren.

§ 18
Borettslagets tilgang til leilighet for inspeksjon og ettersyn

Andelseier plikter å gi den som handler på vegne av borettslaget adgang til leiligheten for periodisk ettersyn for eksempel for gjennomgang av vedtatte internkontrollrutiner. Borettslaget har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs til kontroll med at vedlikeholdsplikten blir oppfylt.

Når andelseieren skal overdra boretten kan borettslaget kreve tilgang til leiligheten for å fastsette hvilke vedlikeholds- eller utbedringsarbeider andelseieren er ansvarlig for og må bekoste før overdragelse av leieretten kan godkjennes.

Videre plikter andelseier å gi den som handler på vegne av borettslaget adgang til leiligheten i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, herunder reparasjon og utskiftning, lovlige forandringer eller andre arbeider for å forhindre skade på leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Andelseieren skal varsles i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider og gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

Unnlatelse av å foreta ettersyn fører ikke til tap av krav eller ansvar for borettslaget verken overfor ny eller nåværende andelseier.

§ 19
Særskilt om bilhold

Andelseier med garasjeplass har plikt til å benytte denne, enten på Fossum Terrasse borettslags område eller på Fossumsletta borettslags område - dersom andelseier eller noen i hans husstand skal disponere bil. Andelseier er da forpliktet til å betale det innskudd og den leie som fastsettes av styret for det respektive borettslaget. Plikten til å leie plass omfatter også firmabil (person-, vare- eller lastebil) som kjøres hjem for nattparkering. Er kjøretøyet for stor til å få plass i garasje, skal den parkeres på et fast sted, anvist av styret og mot den avgift styret fastsetter.

Andelseiere har ved inngåelse av avtale med Borettslaget en vedtektsfestet rett til plass i parkeringshuset. Denne avtale om eksklusiv bruksrett kan fritt overdras til andre andelseiere i Borettslaget. Andelseier kan fremleie plassen til øvrige andelseiere i Borettslaget.
Styret kan ikke frata andelseier denne rett, såfremt det ikke foreligger mislighold.
Styret fastsetter prisen ved inngåelse av nye avtaler.

Vesentlig mislighold av denne vedtektsbestemmelse anses som vesentlig mislighold av andelseierens plikter overfor borettslaget.

Angående parkering vises det til enhver tid gjeldene parkeringsbestemmelser.

Det er ikke tillatt å oppbevare bildekk eller andre gjenstander i garasjen. Slike gjenstander vil bli fjernet uten varsel.

På taket er det ikke lov med parkering av motorsykkel, campingvogn, henger eller store varebiler.

Det er ikke tillatt å lade EL-bil og ladbare hybrider fra uttak for motorvarmer.

§ 20
Videoovervåkning

Det kan monteres kameraer for videoovervåkning for fellesarealer ute- og/eller inne. Innenfor rammene til personalopplysningsloven er det opp til styret å beslutte om og hvordan videoovervåkningen skal iverksettes.

§ 21
Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med like mange varamedlem. Styreleder velges ved særskilt valg, funksjonstiden er to år for styreleder og de øvrige styremedlemmene. Varamedlem velges for et år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styret velger varastyreleder og sekretær blant styrets medlemmer.

Et styremedlem må ikke være med i behandlingen eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller noen nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styremedlemmer varamedlemmer, andre tillitsvalgte har taushetsplikt om det de får vite i egenskap av å opptre på vegne av borettslaget om noen personlige forhold. Taushetsplikten gjelder likevel ikke når ingen har berettiget interesse av at opplysningene holdes hemmelig. Taushetsplikten gjelder også etter fratreden fra tillitsvervet.

§ 22
Styrets vedtak

Styret er bemyndiget til å handle på borettslagets vegne i alt hva der hører til den ordinære drift av borettslagets eiendommer.

Styret sørger for lovbestemt regnskap og ansetter eller inngår avtale med forretningsfører for borettslaget.

Et styremedlem kan ikke være forretningsfører for borettslaget eller for øvrig ha forretninger med dette.

§23
Firmategning

Styreleder og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma.

Styret kan meddele prokura.

§ 24

Generalforsamling

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel innkalles, om det er nødvendig, med kortere frist, som dog skal være minst tre dager.

§25
Saker som skal behandles på generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

1) Årsberetning fra styret
2) Årsoppgjøret.
3) Spørsmål om ansvarsfrihet
4) Valg av styremedlemmer og varamenn
5) Eventuell godtgjøring til styrets medlemmer
6) Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Hver andel har en stemme.

Andelseier og medlem av andelseiers husstand kan møte som fullmektig for en annen andelseier. Fullmektig må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret skal i rimelig tid på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamling og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutninger i saker som er angitt i innkallingen. Dersom en sak ikke er nevnt i innkallingen er det ikke til hinder for at det treffes vedtak om innkalling til ny generalforsamling til avgjørelse av forslag som er fremsatt under generalforsamlingen.

Står stemmetallet likt, skal styret innkalle til ny generalforsamling hvor saken fremmes på nytt.

Fremmes forslag til avstemming på generalforsamling må det fremgå klart hvilket vedtak generalforsamlingen skal stemme på. Fremmes forslag som krever beslutning med kvalifisert flertall må også hovedinnholdet i saken være beskrevet.

Generalforsamlingen kan med samtykke fra forslagsstiller gjøre mindre endringer i et fremsatt forslag. Endringene kan ikke innebære at forslagets prinsipielle innhold endres.

§ 26
Generalforsamlingens kompetanse

Beslutninger på generalforsamling treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves likevel minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg eller kjøp av fast eiendom som tilhører borettslaget
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål av en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- tiltak som har sammenheng med andelseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for andelseierne på mer enn 5% av de samlede årlige fellesutgiftene
- endring av vedtektene med mindre annet er særskilt fastsatt.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av borettslaget karakter krever tilslutning fra samtlige andelseiere.

Generalforsamlingen fastsetter husordensregler med alminnelig flertall.

§ 27
Revisor

Generalforsamlingen velger revisor som tjenestegjør til ny revisor er valgt

§ 28
Felleskostnader

Andelseieren betaler sin andel av felleskostnader hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadsbeløpet med en måneds skriftlig varsel

Ved fastsettelsen av beløpet kan styret ta hensyn til behov for å dekke avsetning til midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent eller det er rettskraftig avgjort at den nye eier har rett til å erverve andelen.

Betaling innen den 1. i hver måned anses som rettidig betaling. Leien betales til forretningsfører eller en av forretningsfører anvist bank.

§ 29
Panterett

Borettslaget har i medhold av lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39 pant i andelsbrev og innskuddsbevis foran alle andre panteretter. Pantekravet er begrenset til et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

I tillegg har borettslaget pant i adkomstdokumentene i medhold av tekst i adkomstdokumentene og denne vedtektsbestemmelse til sikkerhet for den øvrige del av krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet borettslaget måtte få mot andelseieren. Andelseieren skal i samsvar med dette overlate adkomstdokumentene knyttet til leiligheten til borettslaget. Denne panterett har prioritet etter borettslagets panterett i medhold av lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

Borettslaget kan ikke vike prioritet med disse panteretter til fordel for pantobligasjoner eller sikkerhetsstillelser andelseieren ønsker å etablere.

§ 30
Advarsel, pålegg om salg, fravikelse og tvangssalg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter overfor borettslaget, kan borettslaget pålegge andelseieren å selge sin andel, jfr borettslagsloven §5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen eller aksjen med tilknyttet innskudd, kan kreves tvangssolgt dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke kan settes kortere enn 3 måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse overfor eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra leiligheten etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

En andelseier som blir kastet ut eller som flytter etter krav fra borettslaget på grunn av mislighold eller fraviker som følge av konkurs, plikter å betale for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten opphører fra det tidspunkt annen andelseier overtar ansvaret for betaling av leien. Andelseieren må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål, rydding og rengjøring av leiligheten fører med seg.

En andelseier kan ikke sette frem motkrav mot borettslaget med mindre motkravet er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik eller det er gitt depositum i samsvar med egen avtale om dette.

§ 31
Endringer i vedtektene

Endringer i disse vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

§ 32
Andelseierens aksept av gjeldende regler i borettslaget

Ved erverv av andel har andelseieren gjennomgått borettslagets vedtekter og husordensregler og aksepterer disse som bindende for seg.

Andelseieren har rett til å overdra boretten sammen med tilknyttet andelsbrev på de vilkår som til enhver tid er fastsatt i borettslagets vedtekter, husordensregler og vedtak truffet av borettslagets generalforsamling.

§ 33
Elektronisk kommunikasjon

Borettslaget kan benytte elektronisk kommunikasjon mellom styret og andelseier når det skal gis meldinger, varsel, informasjon, dokumenter og lignende.

Andelseier må til enhver tid påse at borettslaget har riktig epostadresse. Styret forplikter seg å ha oppdatert liste over e-postadresser.

Andelseier har rett til å reservere seg for bruk av elektronisk kommunikasjon.
Styret skal da sende meldinger, varsel, informasjon, dokumenter og lignende skriftlig pr. brev til andelseier.

FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER

(Korrigert i.h.h.t. generalforsamlingsvedtak 26. mai 1975, 14. mars 1979, 20. mars 1980 og 29. mars 1982, 7 mai 2015, 8 mai 2018, 7 mai 2024 og 13.05.2025.)

Ytre orden

1. Fellesarealer inne og ute skal ikke forurenses eller belemres med uvedkommende gjenstander, så som kasser, barnevogner, sykler eller andre sportsgjenstander. Barnevogner, sykler og lignende skal plasseres i egne rom med sykkelstativ. Bildekk og sesongbetonte varer skal plasseres i bomberom. Biler må kun parkers på de av styret anviste parkeringsplasser. Biler som påtreffes innenfor boligområdet uten kvittering for betalt bomavgift, vil ilegges kontrollavgift, og kan borttaues for eiers regning og risiko. Ved gjentatte brudd på parkeringsbestemmelsene, vil dette ansees som et vesentlig brudd på vedtektene. Det er ikke tillatt å bruke fysisk makt eller andre ytre påvirkninger til å åpne bommene i borettslaget.
Ytterdørene og dører til fellesrom skal være låst til enhver tid.
Det er ikke tillat å banke og riste tøy, møbler, tepper, sengeklær og lignende på balkongen eller ut av vinduer. Det er heller ikke tillatt å henge slikt på utsiden av balkongen og vinduene.
Andelshavere plikter å verne om plener, trær, hekker og det som er anlagt i borettslagets uteareal. Andelshaver er ansvarlig for sine barn og oppfordres til å lære de at fellesområdene er noe vi eier sammen.
Postkasseskilt bekostes av beboer. Skiltet kan bestilles hos Skomakeren på Stovner senter, eller tilsvarende forretninger. Skiltet skal være hvit plast med sort skrift og være tilpasset rammen i postkassen. Ingen annen form for merking er tillatt og vil bli fjernet omgående.

På grunn av brannfaren, er det kun tillatt med elektrisk og gassgrill på balkonger. Bål og engangsgriller er strengt forbudt på hele eiendommen med unntak av grillplassen mellom blokk 10-12. Vi oppfordrer alle til å ta hensyn til naboene med tanke på matlukt.

Fellesrom

2. Bruk av åpen flamme (talglys ol) eller fyrstikker er forbudt i kjeller og i kott. Det er forbudt å røyke i alle fellesarealer innendørs i borettslaget.

3. I den kalde årstid må alle dører og vinduer i oppgangen være forsvarlig lukket. Det er strengt forbudt å ta inn i kjelleren ting som kan tenkes å være befengt med veggedyr, sopp eller råte. Ved brudd på denne regelen vil borettslaget kreve dekket utgifter til utbedringer fra andelshaver. Hensetting av uvedkommende gjenstander som søppel, møbler, byggemateriale i kjeller/felles rom er forbudt og å regne som et grovt brudd på husordensreglene.

Indre rom

4. Andelshaveren plikter å ta vare på leiligheten. Det må utvises forsiktighet ved flytting og transport av møbler. Benyttes ikke ansvarlig flyttebyrå, er andelshaveren selv ansvarlig for enhver skade påført eiendommen som følge av flyttingen.

5. Andelshaveren er ansvarlig for enhver skade som måtte oppstå på eiendommen som følge av bruk av vaskemaskin, oppvaskmaskin i leiligheten og annen bruk av vann ut over normal bruk. Det er forbudt å lufte gjennom entredør.

6. Borettslaget praktiserer en generell tillatelse til hundehold. Dersom en ønsker å anskaffe mer enn en/to hund(er), må en søke styret om tillatelse. Det vil normalt ikke bli gitt tillatelse til å ha mer enn en/to hund(er). Ved brudd på bestemmelsene for hundehold kan styret inndra tillatelsen til hundehold.
Hold av katt i borettslaget er forbudt. Dog er det tillat å holde innekatt.
Hund skal holdes i kort bånd innenfor borettslagets område (Båndtvang i Oslo fra 1.april til 20.august), og kan kun luftes av personer over 14 år. Den som holder en hund i bånd, skal være i stand til å ha kontroll med hunden, hvis de ikke blir ledsaget av noen som har slik kontroll. Greier ikke en hundeeier å overholde disse plikter, kan styret pålegge at vedkommende må opphøre med å holde hund innen 2-to-måneder. Dyr må ikke holdes i leiligheten hvis de etter styrets vurdering er til urimelig eller unødvendig skade, eller ulempe, for borettslaget eller andre andelseiere.

7. Uten skriftlig samtykke er det forbudt å henge opp plakater, male vinduer eller yttervegger, sette opp bilder, montere flaggstenger, fuglebrett, antenner, parabolantenner og lignende på fasade og balkong.

8. Mellom kl. 23.00 og 0700 skal det være ro i leiligheten. I denne perioden må det ikke spilles på musikkinstrumenter, benyttes høyttalere og lignende. Det må ikke snakkes i telefonen, spilles ~~så~~ høy musikk, film, videosamtaler og lignende ~~at~~ så det er til urimelig eller unødvendig ulempe for naboene.

9. Søppelavfall og skyller må ikke tømmes i toalett, servant eller vaskekum. Utette kraner må leieren straks reparere. Søppelavfall skal pakkes i plastposer eller kommunale søppelposer for kildesortering. Posene skal knytes godt igjen. Det er alvorlige brudd på vedtektene å kaste flytende avfall (oljer, mat og lignende), løse bleier, varm aske, sigaretter og andre brannfarlige gjenstander i søppelsjakten. Søl rundt innkastet skal fjernes omgående. Hensatt søppel i fellesarealer er et alvorlig brudd på vedtektene.

10. Andelshaveren har en plikt til å holde forbruket av varmt vann på et rimelig nivå. Vaske- og oppvaskmaskiner skal tilkobles kaldt vann. Defekte blandebatterier og toalett som drypper skal byttes omgående.

11. Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid er gitt av styret for behandling av teknisk utstyr som sluk/avløp, porttelefoner, brannvarsling, fellesantenne og lignende.

NB!
Andelshaveren blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensregler eller annen mangel på aktsomhet. Andelshaveren er også ansvarlig for at husordensregler blir overholdt av sin husstand, framleietaker eller andre personer som andelshaveren har gitt adgang til leiligheten. Erstatningsplikten gjelder også skader som sistnevnte påfører eiendommen.

Fossum Terrasse Borettslag

Skjema ved godkjennelse av ny andelshaver

Jeg/vi har mottatt, lest og aksepterer vedtektene, husordensreglene, Behandlingsregler om bruksoverlatelse ved erverv av andeler, Behandlingsregler ved klager på fremleietager og Begrenset antall personer i hver leilighet; overbefolkning.

Jeg/vi er kjent med og aksepter at jeg/vi ikke kan bruksoverlate andelen før jeg/vi har bodd i den i minst ett år, at styret skal godkjenne leietaker før bruksoverlatelse og at jeg/vi må flytte tilbake eller selge andelen innen tre år etter bruksoverlatelsen.

Andel nr.:_____ Tante Ulrikkes vei _____ Leilighet nr.: _____

Antall personer som skal bo i leiligheten: Voksne: _____ Barn: _____

Dyr (type/rase):_____

Navn på søker av godkjenning:

_____ _____

Personnummer:

_____ _____

Ved underskrift på dette skjemaet bekrefter du at:

- forutsetningen for vurdering av godkjenning er at De aksepterer at styret får rimelig tid til å vurdere og gi melding til godkjenning. Styret kan nekte godkjenning dersom det foreligger forhold ved den nye eiers person eller forhold ved noen i personens husstand som gir saklig grunn til å nekte.

NB! Skjemaet sendes til avklaring@obos.no

Dato: _____ Sted: _____

Underskrift:

_____ _____

Mottatt av styret dato: _____ Godkjent: _____

Fossum Terrasse Borettslag

Nye andelshavere

Til alle som søker om å bli godkjent som nye andelshavere i Fossum Terrasse Borettslag.

Dette dokumentet inneholder:

- Borettslagets vedtekter
- Borettslagets husordensregler
- Behandlingsregler om bruksoverlatelse ved erverv av andeler (ang. fremleie o.l.)
- Behandlingsregler ved klager på fremleietager (ang. fremleie o.l.)
- Begrenset antall personer i hver leilighet; overbefolkning
- Skjema for godkjennelse av ny andelshaver.

For å bli godkjent som ny andelshaver må søkeren underskrive og returnere det siste skjemaet til avklaring@obos.no, eller til Fossum Terrasse Borettslag, Tante Ulrikkesvei 32 D, 0984 Oslo.

Velkommen til Fossum Terrasse Borettslag!

Styret
13.05.2025

VEDTEKTER

FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 3. mars 1969 (korrigert i h.h. til generalforsamlingsvedtak 22. mars 1976, 20. mars 1980, 23. mars 1981, 29. mars 1982, 13. juni 2006, 27. mars 2007, 16. april 2008, 12. mai 2012, 6. mai 2014, 7 mai 2015, 3 mai 2016, 8 desember 2016, 9 mai 2017, 8 mai 2018, 2 juni 2021, 7 mai 2024 og 13.05.2025)

§ 1
Formål

Fossum Terrasse Borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne på felt G av det regulerte Tokerud-feltet.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet

Forretningskontoret er i Oslo kommune

§2
Andeler - ansvar

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§3
Overføring av andel

Andre enn ektefeller kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Dog kan to nære slektninger eller to personer som naturlig utgjør en husstand få tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap etter forutgående samtykke fra styret.

Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet en andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen 6 måneder etter at borettslaget har gitt slikt pålegg, å overdra andelen med borettsinnskudd til en person styret kan godkjenne.

Andelens omsettelighet er begrenset, idet andelen kun kan omsettes sammen med den tilhørende leilighet. En person kan kun være eier av en andel i borettslaget.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding om dette til borettslaget, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§ 4
Godkjenning av ny andelseier

Ved enhver overdragelse eller bytte av leilighet, skal søknad sendes borettslagets styre for skriftlig godkjenning av erververen for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget. Godkjenning må foreligge før erververen kan ta leiligheten i bruk.

Styret kan nekte samtykke når saklig grunn foreligger.

Godkjenning kan likevel ikke nektes dersom andelen er ervervet av ektefelle eller andelseierens eller slektninger i rett- og eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som står i adoptivbarns stilling, eller av noen som andelseieren i minst to år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da andelseieren døde.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem til ham og overdrageren senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til borettslaget. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget. Har styret ikke innen fristen gitt melding med nektelse er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

§ 5
Godkjenning av juridiske personer som andelseiere

Juridiske personer annet enn fysiske personer kan ikke kjøpe andel i borettslaget. Dette gjelder med unntak for staten, en fylkeskommune eller en kommune. Disse kan til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget. Dette omfatter også selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet eller kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune. Dette omfatter også stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune. Dette omfatter også selskap, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe leiligheter til vanskeligstilte.

Borettslaget har vedtatt regler for fremleie og annen bruksoverlatelse av leiligheter, samt regler andelseier skal følge ved klager på brukeren av leiligheten. Styret har fullmakt til å endre disse regler. Erverver av leilighet og den eller de personer bruken av leilighet skal overlates til skal; samtidig med inngivelse av søknad som beskrevet i foregående ledd og §8, skriftlig bekrefte at de godtar borettslagets vedtekter, husordensregler samt reglene for bruksoverlatelse og klagebehandling som bindende for seg. Unnlatelse av å inngi slik erklæring skal anses som vesentlig mislighold av andelseieren.

§ 6
Forkjøpsrett

Ved overdragelse av andel har andelseierne i borettslaget eller personer som andelseier har tegnet andel sammen med forkjøpsrett for seg selv eller for slektninger i rett ned- eller oppstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling.

Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende når andelen går over til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving til søsken eller til noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere andelseieren. Forkjøpsrett kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.

Krever flere andelseiere å overta en andel i henhold til ovennevnte forkjøpsrett, bestemmer styret i borettslaget, på grunn av oppsatt prioritetsliste, hvem som skal gå foran.

Ved vurdering av prioritet skal styret ta hensyn til den andelseier som har lengst ansiennitet (botid) i laget. Samtlige som har bodd i borettslaget fra starten, og som flyttet inn i nye leiligheter skal anses for å ha lik ansiennitet.

Dersom flere som har lik ansiennitet har gjort gjeldende krav om forkjøpsrett, foretar styret loddtrekning mellom partene.

Når en andelseier har gjort forkjøpsrett gjeldende, begynner ny ansiennitet å løpe.

Leiligheter som blir ledige etter at forkjøpsrett er gjort gjeldende omfattes også av forkjøpsrett.

Melding om ønske av bruk av forkjøpsrett skal gis til borettslagets styre. Slik melding anses fremkommet når den er underskrevet og lagt i borettslagets postkasse. Meldingen skal inneholde opplysninger om kjøpesummen og andre opplysninger som kan være av betydning for forkjøpsberettigede.

Oppfordring til alle som har forkjøpsrett om å melde seg til borettslaget skal kunngjøres ved oppslag.

Fristen for å gjøre forkjøpsrett gjeldende er 20 kalenderdager regnet fra borettslaget fikk melding om at andelen har skiftet eier. Fristen er likevel bare 5 hverdager etter at melding om endelig eierskifte er kommet frem dersom borettslaget har fått forhåndsvarsel om at andelen kan komme til å bli overdratt. Forutsetningen for denne korte fristen er likevel at forhåndsvarsel har kommet frem til borettslaget minst 15 dager, men likevel ikke mer enn tre måneder før melding om at andelen er overdratt. Med hverdager menes alle dager utenom søndager og helligdager, lørdager, 1. mai og 17. mai.

Krav om forkjøpsrett skal settes frem av borettslaget skriftlig overfor både avhenderen og erververen av andelen. Meldingen må gi opplysninger om hvilken leilighet kravet gjelder, kjøpesummen og andre opplysninger som kan være av betydning for forkjøpsberettigede.

Borettslaget kan kreve innbetaling på forhånd eller garanti fra den som vil benytte forkjøpsretten som vilkår for å gjøre gjeldende forkjøpsretten på vegne av den forkjøpsberettigede.

Godkjenner styret den person som andelen ønskes overdratt til gjelder ingen frister for melding om dette. Melding om nektet godkjenning må gis innen 20 dager etter at laget har mottatt søknad om godkjennelse eller mottatt skriftlig beskjed om at andel er eller ønskes overdratt.

I melding om nektelse skal grunnen til nektelsen opplyses og det bør opplyses om at nektelsen er endelig med mindre selgeren eller kjøperen reiser søksmål innen en måned etter at melding om avslag er mottatt til bestridelse av avslaget.
En forkjøpsberettiget erverver har ikke rett til å overta leiligheten før avhenderen og erververen har fått rimelig tid til å områ seg på som minst skal utgjøre 14 dager etter at kravet om forkjøpsrett ble fremsatt, godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at vedkommende har rett til å erverve andelen og kjøpesummen er innbetalt.

§ 7
Eierskiftegebyr

Borettslaget kan ta et gebyr for arbeid med å godkjenne en ny andelseier som skal avhende sin andel av denne andelseier. Gebyret fastsettes av styret og kan ikke overstige fire ganger det offentlige rettsgebyr.

Borettslaget kan kreve et gebyr på fem ganger rettsgebyret for å ta i mot forhåndsvarsel om salg av andel. Blir forkjøpsrett benyttet skal gebyret tilbakebetales.

Borettslaget kan kreve et gebyr på fem ganger rettsgebyret av den forkjøpsrettsberettigede for å gjøre gjeldende forkjøpsrett.

§ 8
Bruk

Andelseieren skal behandle leiligheten andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av leiligheten og fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for borettslaget eller andre andelseiere. Det er ikke tillat å borre nye hull i betongtak og fasade på grunn av asbest i tak og yttervegger.

Leiligheten kan bare brukes til eget boligformål. I særlige tilfeller kan styret etter forutgående skriftlig søknad gi samtykke til at en mindre del av leiligheten også benyttes til annet formål som etter sin art ikke kan være til sjenanse eller ulempe for andre.

Trappevask og vask av kjellerganger, samt fellesrom i kjeller for barnevogner, sykler, sparkstøttinger, ski o.l. utføres av andelseierne selv etter fordeling. Med mindre styret fastsetter en annen ordning.

Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være ro i leilighetene. Videre skal det ikke utøves støyende arbeid (vedlikehold) på hverdager mellom kl. 21.00 og 07.00, på lørdager frem til kl.09.00 og etter kl. 20.00, samt på søndager og helligdager fra kl. 00:00 til kl. 24:00samt påske- og julaften etter kl. 16:00 skal det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm.

Utenfor denne perioden må det ikke drives musikkøvelser, vedlikeholdsarbeid eller drives annen aktivitet som kan volde sjenanse eller ulempe for naboer. Berørte andelseiere skal varsles på forhånd. Husordensreglene har nærmere bestemmelser om disse forhold.

Oppgangene skal holdes rene og ikke benyttes til plassering av sykler, barnevogner eller annet. Sykkelrom skal benyttes for oppbevaring av sykler, barnevogner og lignende, gjenstandene skal merkes med navn/leilighetsnr. ved pålegg fra styret. Ved plassering av gjenstander i bodrom og oppgang vil dette bli fjernet for eiers regning.

Det er tillatt med elektrisk- og gassgrill på balkonger. Styret kan gi retningslinjer for bruk av grill i borettslaget. Blomsterkasser skal kun henge på balkongrekkverkets innside.

Dører til oppganger og fellesrom skal være avlåst til enhver tid.

Ballspill i borettslaget er ikke tillatt.

Andelseieren plikter å holde leiligheten forsvarlig oppvarmet, også under fravær fra leiligheten.

Det er ikke tillatt å koble kjøkkenventilator til tidligere ventilasjonsluker eller yttervegg. Det er kun tillatt med kjøkkenventilator med kullfilter med omluft.
Ventilasjonsanlegget fra Lunos, installert i ytterveggene, må ikke fjernes, dekkes til eller på en annen måte hindres i funksjon.

§ 9
Dyrehold

Hundehold er tillatt, men kun etter skriftlig søknad til styret i borettslaget, dette gjelder også ved gjenanskaffelse. Søknaden må inneholde opplysninger om det er hund eller katt som ønskes anskaffet. Styret skal gi svar på søknaden senest innen 1 mnd.
Styrets avgjørelse skal baseres på vedtatte retningslinjer, brudd på denne bestemmelse kan utgjøre vesentlig mislighold.

Hold av katt i borettslaget er forbudt. Der er likevel tillat å holde innekatt.

1. Hund skal holdes i kort bånd innenfor borettslagets område (Båndtvang i Oslo fra 1.april til 20.august), og kan kun luftes av personer over 14 år. Den som holder en hund i bånd, skal være i stand til å ha kontroll med hunden, hvis de ikke blir ledsaget av noen som har slik kontroll.
2. Det er påbudt å ha med hundepose og den SKAL kastes i søppelkasse.
3. Det er ikke tillatt å la hunden gjøre fra seg i blomsterbed, på vegger, gjerder, trær, busker eller på lekeplassene.
4. Hunden må ikke være alene i leiligheten dersom den høylydt forstyrrer naboene.

Styret kan nekte andelseier/beboer å ha dyr i leiligheten dersom reglene ikke overholdes.

Som forutsetning for å få samtykke til å anskaffe/holde dyr, gjelder at dyrets eier må undertegne på at reglene er forstått og akseptert.

§ 10
Bruksoverlatelse

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av leiligheten til andre i andre tilfeller enn det som fremkommer av denne bestemmelsen.

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele leiligheten til andre for en periode av inntil tre år under forutsetning av at andelseieren selv, andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, fosterbarn av andelseieren eller ektefellen har bodd i leiligheten i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av leiligheten til andre når

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av den husstand som bruken skal overlates til er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- bruken skal overlates til noen som har bruksrett etter ekteskapsloven §68 eller lov om husstandsfellesskap §3 andre ledd.
- godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlatelse hvis en eller flere av sameierne ikke bor i leiligheten.

Overskridelse av gjeldene romnormer vedtatt av generalforsamlingen anses som saklig grunn til nektelse.

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

En andelseier som selv bor og fortsatt skal bo i leiligheten kan overlate bruken av deler av leiligheten til andre uten godkjenning. Styret kan kreve opplyst hvem som bebor en leilighet.

At bruken av leiligheten helt eller delvis overlates til andre endrer ikke andelseierens forpliktelser overfor borettslaget eller andre andelseiere.

Andelseier som er juridisk person skal utpeke en fysisk person som fullmektig som kan ta i mot meldinger fra borettslaget. Borettslaget kan kreve skriftlig svar på meldinger innen 10 dager.

§ 11
Andelseierens vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte andelseier. Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også vedlikehold av det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte andel, så som boder, veranda/balkong m.v. Med vedlikehold menes både å utføre og bekoste.

Andelseieren sørger for forsvarlig innvendig vedlikehold. Unntatt fra dette er dører mot yttergang.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, elektriske ledninger og kurssikringer, fra og med leilighetens sikringsboks, ventilasjonsanleggets filtre, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker men ikke utskifting av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner og rør som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikehold omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skader som har oppstått på grunn av uvær, hærverk og innbrudd. Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, herunder

reparasjoner og utskiftinger, selv om dette skulle vært utført av den forrige andelseieren.

Alt arbeid som andelseieren plikter å utføre skal andelseieren foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke andelseieren sin vedlikeholdsplikt eller reparerer han ikke skader som han plikter å utbedre, kan borettslaget ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold herunder reparasjoner og utskiftninger selv om dette skulle vært utført av tidligere eier.

Andeler som disponerer hager plikter å vedlikeholde dem slik det er beskrevet i «Retningslinjer og plikter for beboere som disponerer hage» i Fossum Terrasse Borettslag. Ved brudd på retningslinjene kan styret bestille utbedringer fra vaktmester eller eksternt firma for andelshavers regning.

§12
Særskilt om vedlikehold av våtrom

Andelseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Andelseier har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv, fuktsperre på gulv og vegger, sluk og rør frem til sluk. Andelseier skal gi varsel om utbedring til styret.

Ved endring av vegg og/eller gulv i våtrommet skal det legges forsvarlig membran med mindre andelseier kan dokumentere at det er lagt forsvarlig membran.
Før endringene kan utføres må søknaden være godkjent av styret.

§13
Veggelus, skadedyr og utøy

Andelseieren plikter å holde leiligheten og det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte andel fri for veggelus, skadedyr og annet utøy. Andelseieren må gi borettslaget melding straks andelseieren oppdager veggelus, skadedyr eller annet utøy, da andelseieren ellers kan bli gjort ansvarlig for dette også i andre leiligheter og/eller andre deler av borettslagets eiendom.

Andelseieren er forpliktet til straks for egen regning å fjerne veggelus, skadedyr og annet utøy. Borettslaget har rett til å besiktige leiligheten for å godkjenne at alt er fjernet.

§ 14
Forandringer

Andelseieren har ikke anledning til å gjøre forandringer i fellesinstallasjoner som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt eller i byggets bærende konstruksjoner. Dette gjelder uten hensyn til om endringen innebærer at fellesinstallasjonen eller den bærende konstruksjonen blir svekket eller ikke.

Enhver omlegging av vannrør og VVS, skal søkes og varsles styret i forkant. Arbeidene skal utføres av sertifiserte fagfolk. Styret kan på fritt grunnlag avslå en slik søknad. Dersom søknad innvilges bærer andelseier et særskilt vedlikeholdsansvar for enhver skade og ulempe som kan oppstå i anledning tiltaket. Dersom borettslagets forsikring ikke dekker eventuelle skader som har oppstått som en følge av omleggingen, vil andelseier måtte dekke kostnaden for skadeutbedring selv.

Andelseieren har ikke, uten å ha innhentet skriftlig godkjenning på forhånd fra styret, rett til å foreta noen forandringer ved leiligheten, dens utstyr og innredning eller forandringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- eller fellesarealer, for eksempel blomsterkasser, markise, radio- eller TV-antenne. Styret kan pålegge andelseieren å velge løsninger bestemt av styret, f.eks. vindus- eller dørtype, men ellers ikke nekte samtykke uten saklig grunn.

Det er ikke tillatt å sette opp utebod i hager.
Ved oppsetting og erstatning av markiser skal disse være ensartede og fargevalg skal være i henhold til vedtak om dette fattet av styret og/eller generalforsamling.

Alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter skal foreligge før søknad om godkjennelse fremlegges for styret.
Andelseieren må ikke foreta noe som kan betinge forhøyelse av forsikringspremie eller andre utgifter for borettslaget.

Borettslaget har rett til å føre felles rør, ledninger, kanaler og andre fellesinstallasjoner gjennom leilighetene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Slike tiltak kan også innebære arbeid og endringer inne i en leilighet.

Andelseieren har ved fraflytting ikke rett til å fjerne inventar, ledninger eller andre lignende faste installasjoner eller innredninger som andelseieren har satt opp. Borettslaget har rett til å overta dette uten vederlag. Likeså har borettslaget rett til låser som andelseieren har satt inn og alle nøkler til låser.

§15
Plikt til å melde skade og utføre forebyggende tiltak

Andelseieren plikter straks å melde til borettslaget enhver skade som andelseieren har oppdaget eller burde ha oppdaget og som må utbedres av borettslaget eller tredjemann uten opphold. Andre skader på leiligheten plikter andelseieren å gi melding om innen rimelig tid og uten unødvendig forsinkelse. Lar andelseieren være å gi pliktig melding kan andelseieren tape sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som skyldes forsinkelsen.

Andelseieren plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for borettslaget som følge av skade som nevnt over.

Er andelseieren selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet,

sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid. Krav på dekning gjelder ikke der skaden er forårsaket av personer andelseier er ansvarlig for.

Andelshaveren vil bli holdt erstatningspliktig for enhver fysisk og økonomisk skade som oppstår som følge av overtredelse av vedtekter, husordensregler, pålegg eller beskjeder fra styret. Andelshaveren plikter å holde seg orientert om fellesbeskjeder, fellesoppslag og liknende. Andelshaver har ansvaret for at øvrige husstandsmedlemmer, framleietaker eller andre personer som andelshaveren har gitt adgang til leiligheten, etterlever denne bestemmelse. Erstatningsplikten gjelder også skader som sistnevnte påfører eiendommen.

§ 16
Erstatningsansvar

Andelshaveren vil bli holdt erstatningspliktig for enhver fysisk og økonomisk skade som oppstår som følge av overtredelse av vedtekter, husordensregler, pålegg eller beskjeder fra styret. Andelshaveren plikter å holde seg orientert om fellesbeskjeder, fellesoppslag og liknende. Andelshaver har ansvaret for at øvrige husstandsmedlemmer, framleietaker eller andre personer som andelshaveren har gitt adgang til leiligheten, etterlever denne bestemmelse. Erstatningsplikten gjelder også skader som sistnevnte påfører eiendommen.

Andelseieren må erstatte tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt eller annen form for mangel på aktsomhet og all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleietakere eller andre som andelseieren har gitt tilgang til leiligheten eller uten skjellig grunn, til eiendommen for øvrig. Andelseieren svarer også for skader ved frysing som skyldes ham selv eller noen som andelseieren er ansvarlig for.

Plikten til å betale erstatning gjelder likevel ikke så langt andelseieren godtgjør at misligholdet skyldes en hindring utenfor andelseierens kontroll, og det ikke er rimelig å regne med at andelseieren skulle regnet med dette forholdet på avtaletiden, eller at andelseieren skulle ha overvunnet eller unngått følgende av hindringen.

Ny eier av andel er erstatningsansvarlig i forhold til borettslaget og andre andelseiere på samme vilkår som tidligere andelseier selv ville vært erstatningsansvarlig.

Borettslaget har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade m.v., ut over det som dekkes av de forsikringer borettslaget har som huseier. Ansvaret omfatter likevel skader eller tap som skyldes borettslagets mislighold.

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra andelseier, andelseierens husstand eller den han har overlatt sin andel til og som dekkes av borettslagets forsikring, kan borettslaget kreve egenandel og andre direkte utlegg som følge av skaden dekket av andelseier. Dette gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller andelseierens bruksareal.

§ 17
Forsikring

Andelseieren plikter til enhver tid å ha hjemforsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, skadedyr, vannskade m.v. Ved skade på leiligheten skal andelseierens forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes.

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra andelseier, noen av andelseierens husstand eller den han har overlatt sin leilighet til og som dekkes av borettslagets forsikring, kan borettslaget kreve dekket egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen

og som er en følge av skaden, av andelseieren.

§ 18
Borettslagets tilgang til leilighet for inspeksjon og ettersyn

Andelseier plikter å gi den som handler på vegne av borettslaget adgang til leiligheten for periodisk ettersyn for eksempel for gjennomgang av vedtatte internkontrollrutiner. Borettslaget har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs til kontroll med at vedlikeholdsplikten blir oppfylt.

Når andelseieren skal overdra boretten kan borettslaget kreve tilgang til leiligheten for å fastsette hvilke vedlikeholds- eller utbedringsarbeider andelseieren er ansvarlig for og må bekoste før overdragelse av leieretten kan godkjennes.

Videre plikter andelseier å gi den som handler på vegne av borettslaget adgang til leiligheten i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, herunder reparasjon og utskiftning, lovlige forandringer eller andre arbeider for å forhindre skade på leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Andelseieren skal varsles i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider og gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

Unnlatelse av å foreta ettersyn fører ikke til tap av krav eller ansvar for borettslaget verken overfor ny eller nåværende andelseier.

§ 19
Særskilt om bilhold

Andelseier med garasjeplass har plikt til å benytte denne, enten på Fossum Terrasse borettslags område eller på Fossumsletta borettslags område - dersom andelseier eller noen i hans husstand skal disponere bil. Andelseier er da forpliktet til å betale det innskudd og den leie som fastsettes av styret for det respektive borettslaget. Plikten til å leie plass omfatter også firmabil (person-, vare- eller lastebil) som kjøres hjem for nattparkering. Er kjøretøyet for stor til å få plass i garasje, skal den parkeres på et fast sted, anvist av styret og mot den avgift styret fastsetter.

Andelseiere har ved inngåelse av avtale med Borettslaget en vedtektsfestet rett til plass i parkeringshuset. Denne avtale om eksklusiv bruksrett kan fritt overdras til andre andelseiere i Borettslaget. Andelseier kan fremleie plassen til øvrige andelseiere i Borettslaget.
Styret kan ikke frata andelseier denne rett, såfremt det ikke foreligger mislighold.
Styret fastsetter prisen ved inngåelse av nye avtaler.

Vesentlig mislighold av denne vedtektsbestemmelse anses som vesentlig mislighold av andelseierens plikter overfor borettslaget.

Angående parkering vises det til enhver tid gjeldene parkeringsbestemmelser.

Det er ikke tillatt å oppbevare bildekk eller andre gjenstander i garasjen. Slike gjenstander vil bli fjernet uten varsel.

På taket er det ikke lov med parkering av motorsykkel, campingvogn, henger eller store varebiler.

Det er ikke tillatt å lade EL-bil og ladbare hybrider fra uttak for motorvarmer.

§ 20
Videoovervåkning

Det kan monteres kameraer for videoovervåkning for fellesarealer ute- og/eller inne. Innenfor rammene til personalopplysningsloven er det opp til styret å beslutte om og hvordan videoovervåkningen skal iverksettes.

§ 21
Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med like mange varamedlem. Styreleder velges ved særskilt valg, funksjonstiden er to år for styreleder og de øvrige styremedlemmene. Varamedlem velges for et år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styret velger varastyreleder og sekretær blant styrets medlemmer.

Et styremedlem må ikke være med i behandlingen eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller noen nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styremedlemmer varamedlemmer, andre tillitsvalgte har taushetsplikt om det de får vite i egenskap av å opptre på vegne av borettslaget om noen personlige forhold. Taushetsplikten gjelder likevel ikke når ingen har berettiget interesse av at opplysningene holdes hemmelig. Taushetsplikten gjelder også etter fratreden fra tillitsvervet.

§ 22
Styrets vedtak

Styret er bemyndiget til å handle på borettslagets vegne i alt hva der hører til den ordinære drift av borettslagets eiendommer.

Styret sørger for lovbestemt regnskap og ansetter eller inngår avtale med forretningsfører for borettslaget.

Et styremedlem kan ikke være forretningsfører for borettslaget eller for øvrig ha forretninger med dette.

§23
Firmategning

Styreleder og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma.

Styret kan meddele prokura.

§ 24

Generalforsamling

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel innkalles, om det er nødvendig, med kortere frist, som dog skal være minst tre dager.

§25
Saker som skal behandles på generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

1) Årsberetning fra styret
2) Årsoppgjøret.
3) Spørsmål om ansvarsfrihet
4) Valg av styremedlemmer og varamenn
5) Eventuell godtgjøring til styrets medlemmer
6) Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Hver andel har en stemme.

Andelseier og medlem av andelseiers husstand kan møte som fullmektig for en annen andelseier. Fullmektig må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret skal i rimelig tid på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamling og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutninger i saker som er angitt i innkallingen. Dersom en sak ikke er nevnt i innkallingen er det ikke til hinder for at det treffes vedtak om innkalling til ny generalforsamling til avgjørelse av forslag som er fremsatt under generalforsamlingen.

Står stemmetallet likt, skal styret innkalle til ny generalforsamling hvor saken fremmes på nytt.

Fremmes forslag til avstemming på generalforsamling må det fremgå klart hvilket vedtak generalforsamlingen skal stemme på. Fremmes forslag som krever beslutning med kvalifisert flertall må også hovedinnholdet i saken være beskrevet.

Generalforsamlingen kan med samtykke fra forslagsstiller gjøre mindre endringer i et fremsatt forslag. Endringene kan ikke innebære at forslagets prinsipielle innhold endres.

§ 26
Generalforsamlingens kompetanse

Beslutninger på generalforsamling treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves likevel minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg eller kjøp av fast eiendom som tilhører borettslaget
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål av en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- tiltak som har sammenheng med andelseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for andelseierne på mer enn 5% av de samlede årlige fellesutgiftene
- endring av vedtektene med mindre annet er særskilt fastsatt.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av borettslaget karakter krever tilslutning fra samtlige andelseiere.

Generalforsamlingen fastsetter husordensregler med alminnelig flertall.

§ 27
Revisor

Generalforsamlingen velger revisor som tjenestegjør til ny revisor er valgt

§ 28
Felleskostnader

Andelseieren betaler sin andel av felleskostnader hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadsbeløpet med en måneds skriftlig varsel

Ved fastsettelsen av beløpet kan styret ta hensyn til behov for å dekke avsetning til midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent eller det er rettskraftig avgjort at den nye eier har rett til å erverve andelen.

Betaling innen den 1. i hver måned anses som rettidig betaling. Leien betales til forretningsfører eller en av forretningsfører anvist bank.

§ 29
Panterett

Borettslaget har i medhold av lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39 pant i andelsbrev og innskuddsbevis foran alle andre panteretter. Pantekravet er begrenset til et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

I tillegg har borettslaget pant i adkomstdokumentene i medhold av tekst i adkomstdokumentene og denne vedtektsbestemmelse til sikkerhet for den øvrige del av krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet borettslaget måtte få mot andelseieren. Andelseieren skal i samsvar med dette overlate adkomstdokumentene knyttet til leiligheten til borettslaget. Denne panterett har prioritet etter borettslagets panterett i medhold av lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

Borettslaget kan ikke vike prioritet med disse panteretter til fordel for pantobligasjoner eller sikkerhetsstillelser andelseieren ønsker å etablere.

§ 30
Advarsel, pålegg om salg, fravikelse og tvangssalg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter overfor borettslaget, kan borettslaget pålegge andelseieren å selge sin andel, jfr borettslagsloven §5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen eller aksjen med tilknyttet innskudd, kan kreves tvangssolgt dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke kan settes kortere enn 3 måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse overfor eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra leiligheten etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

En andelseier som blir kastet ut eller som flytter etter krav fra borettslaget på grunn av mislighold eller fraviker som følge av konkurs, plikter å betale for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten opphører fra det tidspunkt annen andelseier overtar ansvaret for betaling av leien. Andelseieren må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål, rydding og rengjøring av leiligheten fører med seg.

En andelseier kan ikke sette frem motkrav mot borettslaget med mindre motkravet er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik eller det er gitt depositum i samsvar med egen avtale om dette.

§ 31
Endringer i vedtektene

Endringer i disse vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

§ 32
Andelseierens aksept av gjeldende regler i borettslaget

Ved erverv av andel har andelseieren gjennomgått borettslagets vedtekter og husordensregler og aksepterer disse som bindende for seg.

Andelseieren har rett til å overdra boretten sammen med tilknyttet andelsbrev på de vilkår som til enhver tid er fastsatt i borettslagets vedtekter, husordensregler og vedtak truffet av borettslagets generalforsamling.

§ 33
Elektronisk kommunikasjon

Borettslaget kan benytte elektronisk kommunikasjon mellom styret og andelseier når det skal gis meldinger, varsel, informasjon, dokumenter og lignende.

Andelseier må til enhver tid påse at borettslaget har riktig epostadresse. Styret forplikter seg å ha oppdatert liste over e-postadresser.

Andelseier har rett til å reservere seg for bruk av elektronisk kommunikasjon.
Styret skal da sende meldinger, varsel, informasjon, dokumenter og lignende skriftlig pr. brev til andelseier.

FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER

(Korrigert i.h.h.t. generalforsamlingsvedtak 26. mai 1975, 14. mars 1979, 20. mars 1980 og 29. mars 1982, 7 mai 2015, 8 mai 2018, 7 mai 2024 og 13.05.2025.)

Ytre orden

1. Fellesarealer inne og ute skal ikke forurenses eller belemres med uvedkommende gjenstander, så som kasser, barnevogner, sykler eller andre sportsgjenstander. Barnevogner, sykler og lignende skal plasseres i egne rom med sykkelstativ. Bildekk og sesongbetonte varer skal plasseres i bomberom. Biler må kun parkers på de av styret anviste parkeringsplasser. Biler som påtreffes innenfor boligområdet uten kvittering for betalt bomavgift, vil ilegges kontrollavgift, og kan borttaues for eiers regning og risiko. Ved gjentatte brudd på parkeringsbestemmelsene, vil dette ansees som et vesentlig brudd på vedtektene. Det er ikke tillatt å bruke fysisk makt eller andre ytre påvirkninger til å åpne bommene i borettslaget.
Ytterdørene og dører til fellesrom skal være låst til enhver tid.
Det er ikke tillat å banke og riste tøy, møbler, tepper, sengeklær og lignende på balkongen eller ut av vinduer. Det er heller ikke tillatt å henge slikt på utsiden av balkongen og vinduene.
Andelshavere plikter å verne om plener, trær, hekker og det som er anlagt i borettslagets uteareal. Andelshaver er ansvarlig for sine barn og oppfordres til å lære de at fellesområdene er noe vi eier sammen.
Postkasseskilt bekostes av beboer. Skiltet kan bestilles hos Skomakeren på Stovner senter, eller tilsvarende forretninger. Skiltet skal være hvit plast med sort skrift og være tilpasset rammen i postkassen. Ingen annen form for merking er tillatt og vil bli fjernet omgående.

På grunn av brannfaren, er det kun tillatt med elektrisk og gassgrill på balkonger. Bål og engangsgriller er strengt forbudt på hele eiendommen med unntak av grillplassen mellom blokk 10-12. Vi oppfordrer alle til å ta hensyn til naboene med tanke på matlukt.

Fellesrom

2. Bruk av åpen flamme (talglys ol) eller fyrstikker er forbudt i kjeller og i kott. Det er forbudt å røyke i alle fellesarealer innendørs i borettslaget.

3. I den kalde årstid må alle dører og vinduer i oppgangen være forsvarlig lukket. Det er strengt forbudt å ta inn i kjelleren ting som kan tenkes å være befengt med veggedyr, sopp eller råte. Ved brudd på denne regelen vil borettslaget kreve dekket utgifter til utbedringer fra andelshaver. Hensetting av uvedkommende gjenstander som søppel, møbler, byggemateriale i kjeller/felles rom er forbudt og å regne som et grovt brudd på husordensreglene.

Indre rom

4. Andelshaveren plikter å ta vare på leiligheten. Det må utvises forsiktighet ved flytting og transport av møbler. Benyttes ikke ansvarlig flyttebyrå, er andelshaveren selv ansvarlig for enhver skade påført eiendommen som følge av flyttingen.

5. Andelshaveren er ansvarlig for enhver skade som måtte oppstå på eiendommen som følge av bruk av vaskemaskin, oppvaskmaskin i leiligheten og annen bruk av vann ut over normal bruk. Det er forbudt å lufte gjennom entredør.

6. Borettslaget praktiserer en generell tillatelse til hundehold. Dersom en ønsker å anskaffe mer enn en/to hund(er), må en søke styret om tillatelse. Det vil normalt ikke bli gitt tillatelse til å ha mer enn en/to hund(er). Ved brudd på bestemmelsene for hundehold kan styret inndra tillatelsen til hundehold.
Hold av katt i borettslaget er forbudt. Dog er det tillat å holde innekatt.
Hund skal holdes i kort bånd innenfor borettslagets område (Båndtvang i Oslo fra 1.april til 20.august), og kan kun luftes av personer over 14 år. Den som holder en hund i bånd, skal være i stand til å ha kontroll med hunden, hvis de ikke blir ledsaget av noen som har slik kontroll. Greier ikke en hundeeier å overholde disse plikter, kan styret pålegge at vedkommende må opphøre med å holde hund innen 2-to-måneder. Dyr må ikke holdes i leiligheten hvis de etter styrets vurdering er til urimelig eller unødvendig skade, eller ulempe, for borettslaget eller andre andelseiere.

7. Uten skriftlig samtykke er det forbudt å henge opp plakater, male vinduer eller yttervegger, sette opp bilder, montere flaggstenger, fuglebrett, antenner, parabolantenner og lignende på fasade og balkong.

8. Mellom kl. 23.00 og 0700 skal det være ro i leiligheten. I denne perioden må det ikke spilles på musikkinstrumenter, benyttes høyttalere og lignende. Det må ikke snakkes i telefonen, spilles ~~så~~ høy musikk, film, videosamtaler og lignende ~~at~~ så det er til urimelig eller unødvendig ulempe for naboene.

9. Søppelavfall og skyller må ikke tømmes i toalett, servant eller vaskekum. Utette kraner må leieren straks reparere. Søppelavfall skal pakkes i plastposer eller kommunale søppelposer for kildesortering. Posene skal knytes godt igjen. Det er alvorlige brudd på vedtektene å kaste flytende avfall (oljer, mat og lignende), løse bleier, varm aske, sigaretter og andre brannfarlige gjenstander i søppelsjakten. Søl rundt innkastet skal fjernes omgående. Hensatt søppel i fellesarealer er et alvorlig brudd på vedtektene.

10. Andelshaveren har en plikt til å holde forbruket av varmt vann på et rimelig nivå. Vaske- og oppvaskmaskiner skal tilkobles kaldt vann. Defekte blandebatterier og toalett som drypper skal byttes omgående.

11. Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid er gitt av styret for behandling av teknisk utstyr som sluk/avløp, porttelefoner, brannvarsling, fellesantenne og lignende.

NB!
Andelshaveren blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensregler eller annen mangel på aktsomhet. Andelshaveren er også ansvarlig for at husordensregler blir overholdt av sin husstand, framleietaker eller andre personer som andelshaveren har gitt adgang til leiligheten. Erstatningsplikten gjelder også skader som sistnevnte påfører eiendommen.

Fossum Terrasse Borettslag

Skjema ved godkjennelse av ny andelshaver

Jeg/vi har mottatt, lest og aksepterer vedtektene, husordensreglene, Behandlingsregler om bruksoverlatelse ved erverv av andeler, Behandlingsregler ved klager på fremleietager og Begrenset antall personer i hver leilighet; overbefolkning.

Jeg/vi er kjent med og aksepter at jeg/vi ikke kan bruksoverlate andelen før jeg/vi har bodd i den i minst ett år, at styret skal godkjenne leietaker før bruksoverlatelse og at jeg/vi må flytte tilbake eller selge andelen innen tre år etter bruksoverlatelsen.

Andel nr.:_____ Tante Ulrikkes vei _____ Leilighet nr.: _____

Antall personer som skal bo i leiligheten: Voksne: _____ Barn: _____

Dyr (type/rase):_____

Navn på søker av godkjenning:

_____ _____

Personnummer:

_____ _____

Ved underskrift på dette skjemaet bekrefter du at:

- forutsetningen for vurdering av godkjenning er at De aksepterer at styret får rimelig tid til å vurdere og gi melding til godkjenning. Styret kan nekte godkjenning dersom det foreligger forhold ved den nye eiers person eller forhold ved noen i personens husstand som gir saklig grunn til å nekte.

NB! Skjemaet sendes til avklaring@obos.no

Dato: _____ Sted: _____

Underskrift:

_____ _____

Mottatt av styret dato: _____ Godkjent: _____

Begrenset antall personer i hver leilighet; overbefolkning

Det gjelder begrensninger med hensyn til hvor mange som kan i hver leilighet i borettslaget.

Helsemyndigheten i Oslo har vurdert når en leilighet er overbefolket. Dette er vurdert i forhold til forskrift for sunnhetsvesenet innen Oslo by § 22. Sunnhetsloven og de lokale forskriftene som ble gitt i medhold av den opphørte 1. juli 2003 da de ble erstattet av Forskrift om miljørettet helsevern. Helse- og sosialmyndighetene har nå gitt forskrifter som inneholder generelle funksjonskrav. Oslo kommunes vurderinger har likevel gitt styret et grunnlag for å vurdere hva som utgjør overbefolkning, det vil si regler for når det generelt må antas at det bor så mange mennesker i en bolig at det går ut over normal hygiene.

En leilighet er normalt befolket når det bor 1 person i hvert rom eksklusive kjøkkenet. Den er tett befolket dersom det bor mer enn 1 person i hvert rom og det anses som overbefolkning dersom det bor mer enn to personer i hvert rom. I tillegg må det ikke bo flere personer i en leilighet enn at hver person får et minstemål av luft i de rom som kan benyttes som overnattingsrom. Det omfatter ikke kjøkken. Slike rom må være slik at hver person over 10 år som bor i leiligheten må ha et brukbart luftrom på minst 10 m3 og personer under 10 år må ha minst 5 m3. Brukbart luftrom medfører at det må gjøres fradrag for gjenstander som finnes i rommet slik som bord, sofa og så videre. Et rom på 10 kvadrat meter med takhøyde 230 cm vil i gjennomsnitt ha et brukbart luftrom på 13 m3.

Rom for varig opphold skal etter teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk -TEK) § 10-31 ha et volum på 15 m3. Alle soverom skal ha ekstra rømningsvei i form av for eksempel vindu, jfr veiledning til TEK § 7-27.

Med dette som grunnlag har styret laget normer for hvor mange som maksimalt kan bo i borettslagets leiligheter:

- 1-roms leilighet med et hovedrom større enn 10 m3 gir adgang til beboelse for inntil 2 personer.
- 2-roms leilighet med et hovedrom større enn 10 m3 gir adgang til beboelse for inntil 2 personer og et soverom mindre enn 10 m3 gir adgang til beboelse for 1 person. Til sammen 3 personer.
- 3-roms leilighet med et hovedrom større enn 10 m3 gir adgang til beboelse for inntil 2 personer, med et soverom større enn 10 m3 gir adgang til beboelse for inntil 2 personer og et soverom mindre enn 10 m3 gir adgang til beboelse for 1 person. Til sammen 5 personer.
- 4-roms leilighet med et hovedrom større enn 10 m3 gir adgang til beboelse for inntil 2 personer og med 3 soverom som hver er større enn 10 m3 gir hver adgang til beboelse for inntil 2 personer. Til sammen 7 personer.

Bor det flere enn dette i en leilighet vil styret påklage dette som overbefolkning. Styret antar at dersom det bodde så mange som maksimalt er mulig i hver leilighet, for eksempel i en oppgang ville ikke fellesanlegget for vannforsyning og oppvarming tåle dette. Så mange mennesker vil også kunne skape annen sjenanse og ulempe. Styret anser seg derfor berettiget til å legge vekt på disse hensyn og vil derfor kunne påtale overbefolkning selv om det bor mindre antall personer i en leilighet enn det maksimalgrensene tilsier.



ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

Fossum Terrasse Borettslag

Tid: Tirsdag 13.05.2025, kl. 18:30

Sted: Rommen Scene, Karen Platous vei 31

Velkommen til årsmøte i FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

13. mai 2025 kl. 18:30, Rommen Scene, Karen Platous vei 31.

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.

Registrering av deltakere

Vi henstiller alle om å møte i god tid for å registrere deltagelse. Registrering av deltakere starter allerede kl. 17:30.

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. Valg av tellekorps
5. Godkjenning av møteinnkalling og saksliste
6. Årsberetning 2024
7. Årsregnskap for 2024
8. Fastsettelse av honorarer
9. Beredskapslager, fyring
10. Grundig vask av trapper og ganger
11. Fordeling av kostnader for tv & internett
12. Omgjøring av vaskerilokalet
13. Endring av husordensreglene
14. Endring av vedtekter
15. Valg av tillitsvalgte

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ulf B. Karlsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ulf B. Karlsen foreslått. Som protokollvitner ble Amir Shinwary og Truls Eikeri.

Sak 4

Valg av tellekorps

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Det velges 4 personer som tellekorps i årsmøtet. Følgende personer foreslås [Navn],[Navn], [Navn] og [Navn]

Forslag til vedtak

[Navn], [Navn], [Navn] og ble valgt til tellekorps.

Sak 5

Godkjenning av møteinnkalling og saksliste

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er innkalt i hht til lov og vedtekter. Fullstendig saksliste følger i innkallingen side 2.

Forslag til vedtak

Møteinnkalling og saksliste godkjennes. Møtet erklæres for lovlig satt.

Sak 6

Årsberetning 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets årsberetning for 2024 følger vedlagt.

Styrets innstilling

Årsberetningen for 2024 godkjennes.

Forslag til vedtak

Årsberetningen for 2024 godkjennes.

Vedlegg

1. Årsberetning for 2024.pdf

Sak 7

Årsregnskap for 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt

Styret foreslår overføring av årets resultat til borettslagets egenkapital.

Styrets innstilling

Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

Styret foreslår overføring av årets resultat til borettslagets egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsregnskap for 2024 godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

2. Årsregnskap 2024.pdf

3. Revisjonsberetning 2024 s 5079.pdf

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen fastsetter honorar til styret for perioden.

Styrets innstilling

Styrets godtgjørelse settes til kr. 162.000,- i ordinært honorar. Som godtgjørelse for timebasert styrearbeid anbefales kr. 725.718,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 162.000,- i ordinært honorar. Som godtgjørelse for timebasert styrearbeid anbefales kr. 725.718,-.

Sak 9

Beredskapslager, fyring

Forslag fremmet av:
Margrethe Gaardløs

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

I en krisesituasjon er vi nå alle oppfordret til å ha et beredskapslager, og en plan i forhold til oppvarming av leilighet. Et sånt lager tar mye plass i små leiligheter med små boder, er det noe av det vi kunne hatt felles? Og i forhold til oppvarming, er det anbefalt å ha en annen oppvarmingskilde, men disse er gjerne brannfarlige.

Styrets innstilling
For den enkeltes trygghet utelukker ikke styret at det kan være behov for et lite lager. Styret mener at egen leilighet, bod og kjellerbod kan benyttes til dette formålet, da et felleslager vil innebære stor risiko for misbruk og tyveri av andres eiendeler. Etablering og oppfølging/drift av et slikt lager vil også være kostbart og tidskrevende.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Beredskapslager, fyring
- Mot Beredskapslager, fyring

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Diskutere muligheter for felles lager på noen ting. Og informere om oppbevaring av brannfarlig materiale, eventuelt kartlegge dette og utrede om mulighet for felles, oppvarmet lokale. DSB har laget en veiledning til borettslag
https://www.dsb.no/veiledere-handboker-og-informasjonsmateriell/brosjyrer-og-informasjonsmateriell/egenberedskap-i-bor

2. Styret anbefaler ikke felleslager da det vil innebære stor risiko for misbruk og tyveri av andres eiendeler. Styret anbefaler å etablere egne beredskapslagre i leilighet, bod og kjellerbod som kan benyttes til dette formålet.

Sak 10

Grundig vask av trapper og ganger

Forslag fremmet av:
Siyahmoui Jafari

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker om å komme med et forslag om å gjennomføre en grundig vask trappene og hele gangene. Trappene trenger en skikkelig rengjøring. Dette vil bidra til et bedre innemiljø og et trivelig fellesområde for alle beboere.

Takk

Mvh Siyahmoui

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Grundig vask av trapper og ganger
- Mot Grundig vask av trapper og ganger

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Jeg foreslår at vi enten leier inn rengjøringsfirma for en profesjonell vask eller organisere en dugnad avhengig av hva dere mener er hensiktsmessig.
2. Borettslaget leier inn eksternt rengjøringsfirma for å utføre en engangsvask.
3. Borettslaget arrangerer en dugnad og stiller med vaskemidler og utstyr for vask av oppgangene.

Sak 11

Fordeling av kostnader for tv & internett

Krav til flertall:
Sak allerede vedtatt (0%)

Styret ønsker å fremme et forslag om endring i fordelingen av kostnadene for internett og TV som i dag er inkludert i husleien. Per nå beregnes husleien etter en fordelingsnøkkel basert på størrelsen på leilighetene. Vi foreslår at internettkostnadene fremover blir spesifisert som en egen varelinje på fakturaen, og at disse kostnadene fordeles likt på alle beboere. Det er en tjeneste vi kjøper til fastpris per andel og bør faktureres likt.

Grunnen til dette forslaget er at alle beboere får levert den samme internett og tv-pakken, og det vil være mer rettferdig at kostnadene deles likt uavhengig av leilighetens størrelse. Dette vil også gi større transparens i forhold til hva husleien faktisk dekker.

Styrets innstilling
Styret anbefaler forslaget.

Forslag til vedtak

Endringene foreslås godkjent

Sak 12

Omgjøring av vaskerilokalet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å fremme et forslag angående vaskeriet i borettslaget, som i dag står ubrukt. Styret vil vurdere muligheten for å omgjøre lokalet til et felles utleielokale for andelseiere. Dette kan gi beboerne et praktisk og innbydende sted for private sammenkomster og aktiviteter, samtidig som det kan styrke fellesskapet og gi en ny inntektskilde for borettslaget.

En slik endring vil medføre søknad om bruksendring av lokalene som i dag er regulert til lager. Dette vil medføre vesentlige kostnader. Saken må og legges frem for Fossumsletta for godkjenning da vi er eiere av lokalene sammen. Ved evt. aksept av de vil inntektene og kostnadene fordeles etter fordelingsnøkkelen som er ca. 55% for Fossum terrasse og ca. 45% for Fossumsletta.

Styrets innstilling

Styret anbefaler forslaget

Med dissens fra et medlem.

Forslag til vedtak 1

Styret bes om å prosjektere løsninger og kostnader for å omgjøre lokalet til et felles utleielokale for andelseiere i begge brl. og presenterer dette til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak 2

Forslag anbefales ikke

Sak 13

Endring av husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås følgende endringer i borettslagets husordensregler:

1. Tilleggsforslag i husordensreglene vedrørende postkasseskilt: Legge til kun det som er satt i parentes.

a. Postkasse- skilt bekostes av beboer. Skiltet kan bestilles hos skomakeren på Stovner senter, eller tilsvarende forretninger. Skiltet skal være i (*hvit plast)* med sort skrift (*og være tilpasset rammen i postkassen)*. Ingen annen form for merking er tillatt og vil bli fjernet på andelshaverens regning omgående.

2. Forslag til nytt avsnitt i husordensreglene under ytre orden:

a. Grilling i Fossum Terrasse Borettslag under ytre orden:

a. På grunn av brannfaren, er det kun tillatt med elektrisk og gassgrill på balkonger. Bål og engangsgriller er strengt forbudt på hele eiendommen med unntak av grillplassen mellom blokk 10-12. Vi oppfordrer alle til å ta hensyn til naboene med tanke på matlukt.

Forslag til vedtak

Forslag til endring i husordensreglene godkjennes.

Sak 14

Endring av vedtekter

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås følgende endringer i borettslagets vedtekter.

1. Tilleggsforslag til § 8: Kun legge til det som er satt i parentes i avsnittet.

a. Oppgangene skal holdes rene og ikke benyttes til plassering av sykler, barnevogner eller annet. Sykkelrom skal benyttes for oppbevaring av sykler, barnevogner og lignende, (gjenstandene skal merkes med navn/leilighetsnr ved pålegg fra styret). Ved plassering av gjenstander i bodrom og oppgang vil dette bli fjernet for eiers regning.

2. Tilleggsforslag til § 8 om ventilasjon, skal inn som siste avsnitt i §8:

a.(Ventilasjonsanlegget fra Lunos, installert i ytterveggene, må ikke fjernes, dekkes til eller på en annen måte hindres i funksjon.)

3. Tilleggsendring av vedtekter § 17 første avsnitt:.

a. “Andelseieren plikter til enhver tid å ha hjemforsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, (-skadedyr,) vannskade m.v.”

Forslag til vedtak

Forslag til endring i vedtektene godkjennes

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Mobashar Sharif

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

- Knut Engelund
- Nayyer Nisar

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

- Amir Shinwary

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

- Inger-Johanne Løwer Keser

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

- Steinar Arstad

Valg av 1 varamedlem 4 Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem 4:

- Rehan Zaffar

Valg av 5 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Mangler Kandidat A
- Mangler Kandidat B
- Mangler Kandidat C
- Mangler Kandidat D
- Mangler Kandidat E

Vedlegg

1. 5079 Valgkomiteens innstilling.pdf
2. Arbeider utført FTB 2024-2025.pdf

STYRETS ÅRSBERETNING 2024
Fossum Terrasse Borettslag

Tillitsvalgte
På den ordinære generalforsamlingen 07.05.2024 fikk styret følgende sammensetning;

Mobashar Sharif	styreleder	- til 2025
Knut Engelund	styremedlem	- til 2025
Imran Hamid Khan	styremedlem	- til 2026
Nayyer Nisar	styremedlem	- til 2025
Azizurrehman Khan	styremedlem	- til 2026
Amir Shinwary	varamedlem	- til 2025
Inger-Johanne Løwer Keser	varamedlem	- til 2025
Steinar Arstad	varamedlem	- til 2025
Safyan Mahmood	varamedlem	- til 2025

Likestilling
Borettslagets styre består av en kvinne og åtte menn. Borettslaget følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning. Kontaktperson er Ulf B. Karlsen. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører. Selskapets revisor er BDO.

Borettslaget har en vaktmester, en renholdsansvarlig og en hjelpemann for søppelhåndtering, brøytevakter, ferieavvikling og eventuelle sykemeldinger.

Takster og forsikringer
Selskapet består av adressene Tante Ulrikkes vei 6 til 36 i Oslo kommune med gnr. 101, bnr. 59. Gården er fullverdiforsikret i Protector forsikring.

Møtevirksomhet
Styret har siden siste generalforsamling i 2024 avholdt 28 styremøter. Styret behandlet 225 nye saker, i tillegg til saker som er åpne fra før.

Styret har i perioden blant annet arbeidet med følgende saker;

- Gjennomført dugnad våren 2024
- Gjennomført rydding av fellesarealer
- Gjennomført komprimatorbil våren 2024
- Gjennomført vårfest 2024
- Garasjevask vår 2024
- Søkt om støtte til sosiale arrangementer
- Engasjert gartnerarbeid etter behov
- Oppfølging av VVS prosjektet (garantisaker/reklamasjoner)
- Oppfølging av garasjeanlegget
- Jobbet med bruksendring på vaskeriet
- Oppfølging utleie p-plasser
- Gjennomført sommerfest 2024
- Vedlikehold/Reparasjon av vinduer og dører
- Behandlet klagesaker på naboforhold
- Gjennomført julegrantenning vinteren 2024
- Oppmerking av p-plasser
- Byttet ut defekte lamper, innkjøringer garasje

- Oppfølging overvannshåndtering ved blokk 12 og 14
- Service og reparasjon av garasjeporter
- Service og reparasjon av bommer og automater
- Reforhandling av avtaler
- Skadedyr bekjempelse
- Søkt om tilskudd til møteplass
- Etablering av ny møteplass
- Prosjektering av vindusutskiftning
- Oppfølging av ladeanlegget
- Hage og postkasseskilt oppfølging
- Alminnelig vedlikehold
- Vibbo

Det har vært 32 overdragelser i 2024. Styret ønsker de nye andelshaverne velkommen!

I perioden er det i tillegg til ordinært styrehonorar, utbetalt følgende godtgjørelser til styrets medlemmer: 719 618 kr

Det ble arrangert et enkelt julebord på styrerommet for styret, valgkomite, vaktmestrene og forretningsfører.

Virksomhetens art
Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av aksjeloven/lov om borettslag/lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for aksjonærene/andelseiere/sameierne. Virksomheten drives i Oslo kommune.

Ansatte/arbeidsmiljø
Selskapet har for tiden tre ansatte: vaktmester, renholdsmedarbeider og hjelpemann. Arbeidsmiljøet for ansatte og styret, anses for å være godt.

Ytre miljø
Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter
Selskapet driver ikke FOU.

Økonomi
Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Resultatregnskapet viser et overrskudd på kr. 1 163 564,- For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på generalforsamlingen.

Styret foreslår at overskuddet føres mot udekket tap. Styrets vurdering er at likviditeten er tilfredstillende og at det er god kostnadskontroll, som også hensyntar nedbetaling av selskapets langsiktige gjeld i hht betalingsplanen. Styret vurderer selskapets verdier som høyere enn den negative egenkapitalen

Det bekreftes at alle inntekter og utgifter som selskapet har hatt er medtatt i det framlagte regnskapet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Mobashar Sharif Styreleder	Knut Engelund Styremedlem	Nayyer Nisar Styremedlem
Azizurrehman Khan Styremedlem	Imran Hamid Khan Styremedlem	Oslo, 23/04-2025

FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG
ORG.NR. 948 517 426, KUNDENR. 5079

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**17 500 548**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:		
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 163 564
Tilbakeføring av avskrivning	15	4 219 880
Avgang Vaktmester		
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel	15	0
Tillegg salgssum anl. midler	15	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 542 334
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**2 841 110**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**20 341 658**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	23 434 095
Kortsiktig gjeld	-3 092 437
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**20 341 658**

Transaction 09222115557544184014 Signed NN, MS, AK, KSE, IKH

FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG
ORG.NR. 948 517 426, KUNDENR. 5079

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	34 153 573	34 156 713	34 893 000
Garasjer		2 000	0	0
Ladeinntekter EL-bil		317 103	123 569	40 000
Andre inntekter	3	1 314 248	3 854 004	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**35 786 925**	**38 134 286**	**34 933 000**
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	4	-2 058 737	-2 121 791	-2 198 000
Styrehonorar	5	-827 565	-138 750	-166 000
Avskrivninger	15	-4 219 880	-4 253 866	-4 267 000
Revisjonshonorar	6	-25 102	-59 391	-39 000
Forretningsførerhonorar		-597 834	-517 900	-548 000
Konsulenthonorar	7	-116 465	-460 021	-351 000
Drift og vedlikehold	8	-2 237 269	-2 457 218	-2 929 000
Forsikringer		-1 053 746	-969 365	-1 110 000
Festeavgift		-1 175 638	-1 149 784	-1 154 000
Kommunale avgifter	9	-4 389 895	-4 090 992	-4 740 000
Energi/fyring	10	-2 368 075	-2 374 199	-2 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 902 241	-1 818 867	-1 850 000
Andre driftskostnader	11	-841 709	-1 031 292	-831 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-21 814 156**	**-21 443 435**	**-22 583 000**
DRIFTSRESULTAT		**13 972 769**	**16 690 852**	**12 350 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	12	730 647	297 651	400 000
Finanskostnader	13	-13 539 852	-11 078 110	-13 129 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-12 809 205**	**-10 780 459**	**-12 729 000**
ÅRSRESULTAT		**1 163 564**	**5 910 393**	**-379 000**
Overføringer:				
Reduksjon udekket tap		1 163 564	5 910 392	

Transaction 09222115557544184014 Signed NN, MS, AK, KSE, IKH

FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG
ORG.NR. 948 517 426, KUNDENR. 5079

BALANSE

	Note	2024
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
Bygninger	14	39 109 499
Tomt		4 345 500
Andre varige driftsmidler	15	26 215 546
SUM ANLEGGSMIDLER		**69 670 545**
OMLØPSMIDLER		
Restanser felleskostnader/kundefordringer		447 726
Forskuddsbetalte kostnader		957 602
Andre kortsiktige fordringer	16	513 072
Driftskonto OBOS-banken		4 416 403
Skattetrekkskonto OBOS-banken		80 381
Sparekonto OBOS-banken		8 350 897
Sparekonto OBOS-banken II		8 346 063
Innestående i andre banker		321 952
SUM OMLØPSMIDLER		**23 434 095**
SUM EIENDELER		**93 104 640**
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Annen egenkapital		46 400
Udekket tap	17	-165 188 836
SUM EGENKAPITAL		**-165 142 436**
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
Pante- og gjeldsbrevlån	18	245 652 839
Borettsinnskudd	19	9 501 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		**255 154 639**
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		767 578
Leverandørgjeld		782 208
Skyldige offentlige avgifter	20	152 635
Påløpte renter		1 144 366
Annen kortsiktig gjeld	21	245 650
SUM KORTSIKTIG GJELD		**3 092 437**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**93 104 640**
Pantstillelse	22	320 505 800

Transaction 09222115557544184014 Signed NN, MS, AK, KSE, IKH

Garantiansvar

Oslo, __.__.2025
Styret i Fossum Terrasse Borettslag

Mobashar Sharif	Azizurrehman Khan	Knut Sverre Engelund
Nayyer Nisar	Imran Khan Hamid	

Transaction 09222115557544184014 Signed NN, MS, AK, KSE, IKH

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	31 604 599
Garasje og parkering	1 545 912
Felleskostnader liktfordelt	710 763
Leie - butikk og Gullestua	200 321
Elbil infrastruktur	46 238
Energi	45 741
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**34 153 573**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Styrehonorar som var avsatt i 2020	379 208
Avsetninger - Bomiljøtilskudd, Oslo Komm.	400 000
Adm. Og arbeidskostnad, utskifting av dør	217 757
Nettinnbetalinger	5 025
Nøkler	18 750
Utleie	2 290
Vaskeri	75 324
Øre avrunding	7
Bom penger	90 631
Innbetaling fra Rør Groupen AS	125 257

SUM ANDRE INNTEKTER	**1 314 248**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 242 413
Overtid	-219 883
Påløpte feriepenger	-175 476
Arbeidsgiveravgift	-354 816
LO/NHO-ordningen (AFP)	-30 265
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-25 159
O/U premie	-1 028
Andre personalkostnader	-9 697
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 058 737**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjons-ordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 827 565.
I tillegg har styret fått dekket diverse kostnader til fellesarrangement for kr 20 333, jf. noten om andre

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 102.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-73 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 879
F.M.Haaland AS	-30 961
SUM KONSULENTHONORAR	**-116 465**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

BK-Anlegg AS	-57 794
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-57 794**
Drift/vedlikehold bygninger	-317 432
Drift/vedlikehold VVS	-103 261
Drift/vedlikehold elektro	-13 573
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 208 227
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 992
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-19 373
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-68 020
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-426 548
Egenandel forsikring	10 000
Kostnader dugnader	-3 982
Reparasjon og vedlikehold annet	-24 069
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 237 269**

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

bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-15 806
Vann- og avløpsavgift	-3 087 233
Renovasjonsavgift	-1 286 856
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 389 895**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-2 339 865
Andre fyringskostnader	-28 210
SUM ENERGI / FYRING	**-2 368 075**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-8 100
Container	-139 652
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 896
Annet driftsmateriale	-15 369
Lyspærer og sikringer	-893
Renhold ved firmaer	-75 831
Snørydding	-77 625
Andre fremmede tjenester	-290 402
Kontor- og datarekvisita	-2 745
Trykksaker	-15 961
Andre kostnader tillitsvalgte	-20 333
Andre kontorkostnader	18 603
Telefon u/mva	-5 508
Porto	-29
Drivstoff	-49 517
Vedlikehold biler/maskiner	-72 973
Gave, ikke fradragsberettiget	-3 536
Bank- og kortgebyr	-11 361
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-38 737
Tap på fordringer,	-7 845
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-841 709**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	346 063
Renter bank	320 890
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	63 971
Andre renteinntekter	-277
SUM FINANSINNTEKTER	**730 647**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-13 532 950
Renter på leverandørgjeld	-6 902
SUM FINANSKOSTNADER	**-13 539 852**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	39 109 499
SUM BYGNINGER	**39 109 499**

Gnr.101/bnr.59 M. flere

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Traktor		
Tilgang 2019	617 326	
Avskrevet tidligere	-602 868	
Avskrevet i år	-14 456	
		2
Garasjeanlegg		
Tilgang 1999	36 629 133	
Avskrevet tidligere	-15 695 428	
Avskrevet i år	-1 833 609	
		19 100 096
Ventilasjonsanlegg		
Tilgang 2018	23 718 159	
Avskrevet tidligere	-14 230 896	
Avskrevet i år	-2 371 815	
		7 115 448
SUM BYGNINGER		**26 215 546**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-4 219 880**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Feil utbetalt til kunde	6999
Leverandør - kreditnota	23750
Bomiliøtilskudd - Oslo Kommune	400000
Innbetaling fra Nayax for 2024	75324
Fellesutgift for des. - leil. 089 - fakturert i 2025	6 999
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**513 072**

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed

vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,30 %. Løpetiden er 33 år.		
Opprinnelig 2023	-251 116 843	
Nedbetalt tidligere	2 921 670	
Nedbetalt i år	2 542 334	
		-245 652 839
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-245 652 839**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Borretsinnskudd	9 501 800
SUM BORETTSINNSKUDD	**9 501 800**

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-80 381
Skyldig arbeidsgiveravgift	-72 254
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-152 635**

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-175 475
Gebyr og fakturaomkostninger	105
Mellomregning 2024 - Fossumsletta	-70 280
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-245 650**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 501 800
Pantelån	245 652 839
TOTALT	**255 154 639**

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

Bygninger	39 109 499
Tomt	4 345 500
TOTALT	**43 454 999**

Resultatanalyse 2024
Fossum Terrasse Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	34 153 573	34 893 000	739 427	2 %
Garasjer	2 000	0	-2 000	100 %
Ladeinntekter EL-bil	317 103	40 000	-277 103	-693 %
Andre inntekter	1 314 248	0	-1 314 248	100 %
Sum driftsinntekter	**35 786 925**	**34 933 000**	**-853 925**	**-2 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-2 058 737	-2 198 000	-139 263	6 %
Styrehonorar	-827 565	-166 000	661 565	-399 %
Avskrivninger	-4 219 880	-4 267 000	-47 120	1 %
Revisjonshonorar	-25 102	-39 000	-13 898	36 %
Forretningsførerhonorar	-597 834	-548 000	49 834	-9 %
Konsulenthonorar	-116 465	-351 000	-234 535	67 %
Drift og vedlikehold	-2 237 269	-2 929 000	-691 731	24 %
Forsikringer	-1 053 746	-1 110 000	-56 254	5 %
Festeavgift	-1 175 638	-1 154 000	21 638	-2 %
Kommunale avgifter	-4 389 895	-4 740 000	-350 105	7 %
Energi/fyring	-2 368 075	-2 400 000	-31 925	1 %
TV-anlegg/bredbånd	-1 902 241	-1 850 000	52 241	-3 %
Andre driftskostnader	-841 709	-831 000	10 709	-1 %
Sum driftskostnader	**-21 814 156**	**-22 583 000**	**-768 844**	**3 %**
Driftsresultat	**13 972 769**	**12 350 000**	**-1 622 769**	**-13 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	730 647	400 000	-330 647	-83 %
Finanskostnader	-13 539 852	-13 129 000	410 852	-3 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-12 809 205**	**-12 729 000**	**80 205**	**-1 %**
Årsresultat	**1 163 564**	**-379 000**	**-1 542 564**	**407 %**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG.

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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7F2TS-2SSSU-LZHXX-LWIGV-UX1LM-L2PXF

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Innstilling fra valgkomiteen i Fossum Terrasse borettslag.

Styreleder og styremedlemmer velges for 2 år av gangen. Varamedlemmer velges hvert år.

Forslag til nytt styre for Fossum Terrasse borettslag 2025/2026

Styreleder – På valg for 2 år

Mobashar Sharif, TUV 26c. Innstilles av valgkomitéen og ønsker gjenvalg.

Styremedlem 1 – På valg for 2 år

Knut Engelund, TUV 24c. Innstilles av valgkomitéen og ønsker gjenvalg.

Styremedlem 2– På valg for 2 år

Nayyar Nisar, TUV 20a. Innstilles av valgkomitéen og ønsker gjenvalg.

Styremedlem 3 – Ikke på valg

Imran Hamid Khan, TUV 18c

Styremedlem 4 – Ikke på valg

Azizurrehman Khan, TUV 24a

Varamedlem 1 – Velges for 1 år

Amir Shinwary, TUV 28b. Innstilles av valgkomitéen og ønsker gjenvalg.

Varamedlem 2 – Velges for 1 år

Inger-Johanne Løwer Keser, TUV 14c. Innstilles av valgkomitéen og ønsker gjenvalg.

Varamedlem 3 – Velges for 1 år

Steinar Arstad, TUV 24b. Innstilles av valgkomitéen og ønsker gjenvalg.

Varamedlem 4 – Velges for 1 år

Rehan Zaffar, TUV 14a. Ny kandidat, Innstilles av valgkomitéen.

Andre innkomne forslag

For varamedlem: Nik Mohammad Dost 10a, Amanat Ali 36a

I innstillingen har vi lagt vekt på at det skal være nokså lik representasjon av begge kjønn og alder som speiler beboerne i borettslaget, samt å legge til rette for at styret innehar den nødvendige kontinuitet og erfaring. Vi har også forsøkt å rekruttere nye til styreverv, som vi har lykkes med.

Valgkomiteen for Fossum Terrasse borettslag – Oslo Mandag 07. april 2025

Bjørg Johansen, Akhtar Mahmood, Fakhra Masnoon, Rehan Zaffar, Inger-Lise Simensen.

Akthar Mahmood deltok ikke på sluttbehandling og innstilling

INFORMASJON FRA STYRET

Prosjekt Vindusutskiftning.

På bakgrunn av generalforsamlingens vedtak av 07.05.24 har styret gjort arbeid med prosjektering av nye vinduer i samarbeid med Ingeniør F.M. Haaland AS.

Styret kan i den forbindelsen komme med følgende prosjekterte løsning og kostnadsbilde.

Vinduene ble sist skiftet på slutten av 1980-tallet og ble satt inn i eksisterende vinduskarm, som gjør at dagens vindu er noe mindre enn eksisterende situasjon fra byggeåret. Fasaden er i ettertid etterisolert og pusset utvendig, som gjør at nye vinduer fortrinnsvis etableres i samme format som dagens vinduer.

Eksisterende vinduer har stor variasjon i vedlikehold og fuktpåkjenninger fra inneluft, og fremstår som alt fra relativt god stand til råteskadet.

Normalt innebærer vindusutskifting at eksisterende vindu tas ut av veggen, inkludert vinduskarm. Deretter settes nytt vindu inn mot eksisterende bindingsverk og eventuelle tettesjikt. Årsaken til at det ble utført på annen måte ved sist vindusutskifting i FTB. er ikke kjent, men forhold rundt økonomi og tilgjengelige vindusstørrelser kan ha vært avgjørende.

Det er usikkert om det finnes utettheter, lekkasjer eller kuldebroer ved den opprinnelige vinduskarmen. Ved etterisolering er isolasjonen ført forbi karmen for å beskytte mot fukt og kulde. Det antas at dampsperren er koblet til karmen, men dette er usikkert på grunn av mulige endringer gjort under tidligere oppussing.

Lufting og ventilering ivaretas i dag med det nyinstallerte Lunos-systemet, men opprinnelig vinduskarm har også spalteventil som bør beholdes og benyttes i perioder det er behov for ekstra lufting. Spalteventilene er av typen med skyveåpning, som er utsatt for funksjonssvikt ved f.eks. overmaling. Det anbefales at eldre ventiler skiftes ut med nye spalteventiler i forbindelse med rehabiliteringsarbeidene.

Det er svært viktig at ventilasjonsanlegget benyttes som anvist fra leverandør slik at kondensering på vindusflatene og karm kan reduseres.

Ved utskifting av vindu anbefales det at eksisterende løsning følges, med innsetting av nytt vindu i eksisterende karm. Ved utførelse må eksisterende karm kontrolleres for fukt- og råteskader før innsetting av nytt vindu.

Vindustype: det finnes flere forskjellige vindustyper som plast og aluminiumsvinduer.
Men aluminiums beslått trevindu vil kunne være en god løsning med lang levetid som ivaretar dagens utvendige fargeprofil og gir muligheter for innvendige tilpasninger.

Utvendig kan disse vinduene leveres med samme farge som dagens beslag, og det kreves lite utvendig vedlikehold over vinduets levetid.
Vindu bør ha 3-lags glass med argonfylling og isolerte karmer, U≤ 0,9 W/m2K.

Det bør kun benyttes vinduer godkjent av Norsk dør- og vinduskontroll (NDVK).

På bakgrunn av dette har styret tatt kontakt med 3 forskjellige vindusentreprenører for prising av utskifting. Følgende entreprenører har vært med å prise:

- Palmgren AS.
- Takst & Vindu Spesialisten AS
- Vindu Entreprenøren AS.

Vindu og balkongdør utskiftningen har følgende kostnadsbilde på ca. kr. 35 millioner.

Styret må påpeke at ved eventuell utskiftning vil det være nødvendig med detaljprosjektering og spesifikasjon av utførelsen, før en endelig anbudsrunde med entreprenørene kan gjennomføres. Om videre prosjektering medfører kostnader med stillas/lift etc. er ikke dette medregnet da vinduer dører er beregnet skiftet fra innsiden. Prosjektet vil være meldepliktig til PBE. kostnader med dette og byggeledelse avhengig av kontrakts modell er heller ikke utredet og medregnet.

Skadedyrbekjempelse

Styret har jobbet aktivt for å håndtere skadedyrproblematikken i borettslaget og har samarbeidet tett med skadedyrfirmaet Pelias for å sikre at problemet blir løst på en grundig måte.

Vi minner om at andelseiere plikter å holde sine leiligheter og tilhørende ute-/fellesarealer fri for skadedyr, i tråd med borettslagets vedtekter (§13). Det er viktig at når skadedyr oppdages skal det meldes til styret umiddelbart, slik at problemet ikke sprer seg. Andelseiere er selv ansvarlige for å iverksette nødvendige tiltak for fjerning.

Bruksendring Vaskeriet

Styreåret 2023-2024 tok Fossum Terrasse Brl. (heretter FT) initiativ til å utrede muligheten for utleie av vaskeriet. Etter å ha tatt dette opp med Fossumsletta Brl. (heretter FS) og fått dette godkjent valgte FT. å ta kontakt med Kile Stockholm Arkitekter for bistand til å utrede muligheten for utleie til næringsvirksomhet, kontorer etc.

I dag er vaskeriet regulert til lager så en bruksendring må til for utleie til næringsvirksomhet. Kile Stockholm lagde i samarbeid med styret i FT. en detaljert plan for hvilke tiltak som måtte gjennomføres for å oppnå en bruksendring som eks. endre vinduer, etterisolere, omkledning av fasade og tilpasninger til universell utforming etc.

Etter at Stockholm Arkitekter ferdigstilte prosjektet, var dette klart for å bli priset av entreprenører. Det ble i 2024 ett styreskifte i FS og det nye styret ønsket ikke å gå videre med dette, dette har således medført til at prosjektet er satt på vent.

Ved uenighet mellom borettslagene om felles eiendom som vaskeriet, butikkbygningen og gule stua, kan evt. uenigheter fremmes som forslag til respektive borettslags generalforsamlinger.

Disse forhold reguleres i overenskomsten mellom Fossum Terrasse og Fossumsletta Borettslag.

Siste mulighet for en evt. gjennomførelse er da å fremme dette forslaget for generalforsamlingen i Fossumsletta brl. og søke aksept for tiltaket der.

Oppfølging av VVS-prosjektet.

Styret har jobbet med oppfølging av garanti og reklamasjonssaker etter VVS rehabiliteringen. 5 års garantier for inventar er utgått for alle enheter og det vil ikke være mulig å melde inn saker til leverandørene om feil fremover. Det gjenstår fortsatt utbedring av ca. 100 saker pga. manglede deler og lang leveringstid fra grossister.

Vi har hatt store utfordringer pga. vannkvaliteten i borettslaget som inneholder for mye humus. Vi har opplevd problemer med de nye stoppeventilene.

Vannstopperen (waterguard) er utstyrt med en magnetventil i fordelingsskapet. Utfordringen er at vannet i borettslaget inneholder for mye humus, som ekspanderer mer i varmtvann enn kaldtvann og tetter denne ventilen, dette fører til lavt varmtvannstrykk.
Når magnetventilen tettes/demonteres i leilighetene, mister de vannstopperfunksjonen ved en eventuell lekkasje av varmtvann.

Vi har foreløpig ikke montert nye ventiler i noen leiligheter, og vi har en pågående reklamasjonssak angående disse enhetene. Kostnaden eller ansvaret er fortsatt ikke avklart.

Hvis du opplever lavt trykk både på varmt og kaldtvann anbefales det å rense silene på tappepunktene.

Badene har tetthetsgaranti i 10 år.

Rydding av fellesarealer

I løpet av året har styret gjennomført en omfattende rydding av fellesarealene for å sikre et tryggere og mer ryddig bomiljø. Vi har blant annet fjernet etterlatte møbler, søppel og hensatte handlevogner og traller fra nærliggende butikker. Disse utfordringene har medført ekstra arbeid og kostnader for borettslaget. Enkelte oppganger har større utfordinger enn andre.

Vi minner om at det ikke er tillatt å hensette gjenstander i fellesarealene, da dette kan være til hinder for brannsikkerhet og vedlikehold. Dette er også til sjenanse for beboere og besøkende.

Vi oppfordrer alle til å bidra til et trivelig og sikkert bomiljø.

Garasjebygget

Styret har fulgt opp vedlikehold av porter og dører. Portene på taket er dessverre ikke i funksjon. Styret vil derfor jobbe med å få dette i orden. Det har vært en del hærverk på dør i plan 3. Vaktmester har byttet dørvrider gjentatte ganger.

Grunnforholdene i plan 1 er dårlig, dette medfører setninger. Dette måtte styret utbedre ved å asfaltere enkelte områder med påfølgende oppmerkning. På grunn av gjentatte jordfeil og fuktighet i tilkoblingen til armaturene måtte disse byttes ut. Det har og blitt skiftet til nye led-lysskinner foran portene i samtlige plan.

Det nye ladeanlegget har hatt utfordringer med sikringsbrudd på grunn av overbelastning. Styret vil vurdere nødvendigheten av å øke kapasiteten på sikringene. Lading fra stikkontakt på søylene er ikke tillatt.

Hager

Styret har befart hager og har ved behov påpekt avvik iht. retningslinjer for hager.

Andelshavere har samarbeidet godt med styret, og til slutt har alle gjennomført avvikene som ble påpekt. Styret minner om at andelshaver er pliktig til å holde sine hager/uteområder stelt og ryddig. Slik at vi unngår sjenanse for andre beboere, samt er med på å skape ett fint felleskap for alle som ferdes i området.

Det er ikke tillat å forsøple hager og fellesarealer ved å kaste for eksempel sneiper, snusposer, godteriposer og annet søppel fra vinduer og balkonger. Dette opplever styret å få mange klager på.

Vibbo

Styret ønsker å informere samt minne dere på at vi har tatt i bruk Vibbo. Styret oppfordrer alle til å bruke vibbo da styret bruker dette som informasjonskanal. Det er totalt 731 beboere som er registert i systemet, men kun 434 som har tatt i bruk Vibbo, det er fortsatt 297 som ikke har logget inn. Hvis alle tar i bruk Vibbo vil dette være besparelse for styrets arbeid og borettslagets kostnader.

Vibbo er et nettsted og en app som tilbyr en rekke funksjoner for å gjøre hverdagen enklere for oss alle:

- **Nyheter og varsler:** Motta oppdateringer og viktige beskjeder direkte fra styret.
- **Enkel kommunikasjon:** Kontakt styret raskt og effektivt via meldinger.
- **Oppslagstavle:** Se og opprett oppslag med informasjon og kunngjøringer fra andre beboere.
- **Temabasert praktisk informasjon:** Finn det du trenger under ulike temaer.
- **Arrangementer:** Hold deg oppdatert på kommende arrangementer i borettslaget.

Viktig endring:
Den gamle nettsiden til Fossum Terrasse borettslag vil sannsynligvis bli nedlagt etter hvert og erstattes fullstendig av Vibbo. Dette betyr at alle tjenester og informasjon vi tidligere har fått via den gamle siden vil nå kun være tilgjengelig på Vibbo. Vi anbefaler derfor at du bytter over til Vibbo snarest mulig for å dra full nytte av funksjonene.

Vi håper overgangen til Vibbo vil gi alle en bedre og mer effektiv kommunikasjonsplattform, både mellom beboere og styret. Har du spørsmål eller trenger hjelp til å komme i gang, er du velkommen til å kontakte styret på beboermøter.

Last ned vibbo ved å scanne en av QR-kodene:

App Store

Google Play

Postkasseskilt

Styret har gjennomført befaring og bemerket avvik iht retningslinjer for postkasseskilt, som for eksempel postkasser uten skilt, med papirlapper/post-it lapper og postkasseskilt med feil farge og størrelse.

Andelshaver er ansvarlig og pliktig til å sørge for riktig skilting av postkassen iht. Husordensreglene bestemt av Generalforsamlingen.

Etablering av ny grillplass

Styret fikk oppgave av generalforsamlingen i 2023 i å etablere en uteplass ved flaggstagstomten.

Styret valgte Gartnerhagen AS til å oppføre uteplassen basert på pris og kvalitet.
Totale kostnader for uteplassen endte på ca. 1 100 000 NOK. Borettslaget vil stå for drift og vedlikehold av uteplassen.

Formålet med prosjektet er å skape en samlingsplass for beboerne til sosiale sammenkomster som grilling, felles arrangementer og piknik. Det vil også bli anlagt hekk, plen og jord for å fremme planteaktivitet, det har også blitt utredet en møbleringsplan. Uteplassen har som mål å øke trivselen og gjøre området mer attraktivt for alle bebeoere i borettslaget.

Det er satt opp båltønne og to fastmonterte griller på uteplassen, den ene grillen blir skiltet med «Halal». Det oppfordres til å bruke uteplassen med respekt og ta hensyn til andre.

Styret har søkt om bomiljøtilskudd for oppføring av uteplassen og har fått godkjent søknaden med et beløp på inntil 400 000 NOK. Tilskuddet vil bli utbetalt når rapporteringskravene i henhold til tilskuddsvedtaket er oppfylt. For å sikre dette har styret arbeidet aktivt med å oppfylle de nødvendige vilkårene. Dette inkluderer utarbeidelse av et detaljert prosjektregnskap, kontinuerlig kommunikasjon med Oslo kommune, samt rapportering til Oslo kommune.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.05.25
Selskapsnummer: 5079 **Selskapsnavn:** FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948517426
Møtet ble avholdt 13. mai kl. 18:30, Rommen Scene, Karen Platous vei 31.

Antall stemmeberettigede som deltok: 66
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 53

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Ulf B. Karlsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede. I alt var 119 andeler representert. 66 andelseiere var til stede. 53 andelseiere var representert med fullmakt

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Ulf B. Karlsen foreslått. Som protokollvitne ble Amir Shinwary valgt..
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Valg av tellekorps

Styrets innstilling
Det velges 3 personer som tellekorps i årsmøtet. Følgende personer ble foreslått som tellekorps. Mohammed Ali Heyabu, Safyan Mahmood og Abdullahi Ibrahim Seikh Mohammed.

> **Forslag til vedtak:**
> Mohammed Ali Heyabu, Safyan Mahmood og Abdullahi Ibrahim Seikh Mohammed ble valgt til tellekorps.
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Godkjenning av møteinnkalling og saksliste

Det er innkalt i hht til lov og vedtekter. Fullstendig saksliste følger i innkallingen side 2.

Forslag til vedtak:
Møteinnkalling og saksliste godkjennes. Møtet erklæres for lovlig satt.

✓ **Vedtatt.**

6. Årsberetning 2024

Styrets årsberetning for 2024 følger vedlagt.

Styrets innstilling
Årsberetningen for 2024 godkjennes.

Forslag til vedtak:
Årsberetningen for 2024 godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

7. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt

Styret foreslår overføring av årets resultat til borettslagets egenkapital.

Styrets innstilling
Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

Styret foreslår overføring av årets resultat til borettslagets egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsregnskap for 2024 godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

8. Fastsettelse av honorarer

Generalforsamlingen fastsetter honorar til styret for perioden.

Styrets innstilling
Styrets godtgjørelse settes til kr. 162.000,- i ordinært honorar. Som godtgjørelse for timebasert styrearbeid anbefales kr. 725.718,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 162.000,- i ordinært honorar. Som godtgjørelse for timebasert styrearbeid anbefales kr. 725.718,-.

✓ **Vedtatt.**

9. Beredskapslager, fyring

Fremmet av: Margrethe Gaardløs

I en krisesituasjon er vi nå alle oppfordret til å ha et beredskapslager, og en plan i forhold til oppvarming av leilighet. Et sånt lager tar mye plass i små leiligheter med små boder, er det noe av det vi kunne hatt felles? Og i forhold til oppvarming, er det anbefalt å ha en annen oppvarmingskilde, men disse er gjerne brannfarlige.

Styrets innstilling
For den enkeltes trygghet utelukker ikke styret at det kan være behov for et lite lager. Styret mener at egen leilighet, bod og kjellerbod kan benyttes til dette formålet, da et felleslager vil innebære stor risiko for misbruk og tyveri av andres eiendeler. Etablering og oppfølging/drift av et slikt lager vil også være kostbart og tidskrevende.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Diskutere muligheter for felles lager på noen ting. Og informere om oppbevaring av brannfarlig materiale, eventuelt kartlegge dette og utrede om mulighet for felles, oppvarmet lokale. DSB har laget en veiledning til borettslag
https://www.dsb.no/veiledere-handboker-og-informasjonsmateriell/brosjyrer-og-informasjonsmateriell/egenberedskap-i-b

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret anbefaler ikke felleslager da det vil innebære stor risiko for misbruk og tyveri av andres eiendeler. Styret anbefaler å etablere egne beredskapslagre i leilighet, bod og kjellerbod som kan benyttes til dette formålet.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Forslaget om felles beredskapslager avvises.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

10. Grundig vask av trapper og ganger

Fremmet av: Siyahmoui Jafari

Jeg ønsker om å komme med et forslag om å gjennomføre en grundig vask trappene og hele gangene. Trappene trenger en skikkelig rengjøring. Dette vil bidra til et bedre innemiljø og et trivelig fellesområde for alle beboere.

Takk

Mvh Siyahmoui

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Jeg foreslår at vi enten leier inn rengjøringsfirma for en profesjonell vask eller organisere en dugnad avhengig av hva dere mener er hensiktsmessig.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Borettslaget leier inn eksternt rengjøringsfirma for å utføre en engangsvask.

✓ **Vedtatt. Mot 1 stemme.**
9 Stemte for gjennomføring på dugnad.

Forslag til vedtak 3:
Borettslaget arrangerer en dugnad og stiller med vaskemidler og utstyr for vask av oppgangene.

✗ **Ikke vedtatt.**

11. Fordeling av kostnader for tv & internett

Styret ønsker å fremme et forslag om endring i fordelingen av kostnadene for internett og TV som i dag er inkludert i husleien. Per nå beregnes husleien etter en fordelingsnøkkel basert på størrelsen på leilighetene. Vi foreslår at internettkostnadene fremover blir spesifisert som en egen varelinje på fakturaen, og at disse kostnadene fordeles likt på alle beboere. Det er en tjeneste vi kjøper til fastpris per andel og bør faktureres likt.

Grunnen til dette forslaget er at alle beboere får levert den samme internett og tv-pakken, og det vil være mer rettferdig at kostnadene deles likt uavhengig av leilighetens størrelse. Dette vil også gi større transparens i forhold til hva husleien faktisk dekker.

Styrets innstilling
Styret anbefaler forslaget.

Forslag til vedtak:
Endringene foreslås godkjent

✓ **Vedtatt.**

12. Omgjøring av vaskerilokalet

Styret ønsker å fremme et forslag angående vaskeriet i borettslaget, som i dag står ubrukt. Styret vil vurdere muligheten for å omgjøre lokalet til et felles utleielokale for andelseiere. Dette kan gi beboerne et praktisk og innbydende sted for private sammenkomster og aktiviteter, samtidig som det kan styrke fellesskapet og gi en ny inntektskilde for borettslaget.

En slik endring vil medføre søknad om bruksendring av lokalene som i dag er regulert til lager. Dette vil medføre vesentlige kostnader. Saken må og legges frem for Fossumsletta for godkjenning da vi er eiere av lokalene sammen. Ved evt. aksept av de vil inntektene og kostnadene fordeles etter fordelingsnøkkelen som er ca. 55% for Fossum terrasse og ca. 45% for Fossumsletta.

Styrets innstilling
Styret anbefaler forslaget

Med dissens fra et medlem.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret bes om å prosjektere løsninger og kostnader for å omgjøre lokalet til et felles utleielokale for andelseiere i begge brl. og presenterer dette til generalforsamlingen.

✓ **Vedtatt. Mot 2 stemmer**

Forslag til vedtak 2:
Forslag anbefales ikke

✗ **Ikke vedtatt.**

13. Endring av husordensreglene

Det foreslås følgende endringer i borettslagets husordensregler:

1. Tilleggsforslag i husordensreglene vedrørende postkasseskilt: Legge til kun det som er satt i parentes.

a. Postkasse- skilt bekostes av beboer. Skiltet kan bestilles hos skomakeren på Stovner senter, eller tilsvarende forretninger. Skiltet skal være i (*hvit plast)* med sort skrift (*og være tilpasset rammen i postkassen)*. Ingen annen form for merking er tillatt og vil bli fjernet på andelshaverens regning omgående.

2. Forslag til nytt avsnitt i husordensreglene under ytre orden:

a. Grilling i Fossum Terrasse Borettslag under ytre orden:

a. På grunn av brannfaren, er det kun tillatt med elektrisk og gassgrill på balkonger. Bål og engangsgriller er strengt forbudt på hele eiendommen med unntak av grillplassen mellom blokk 10-12. Vi oppfordrer alle til å ta hensyn til naboene med tanke på matlukt.

Forslag til vedtak:
Forslag til endring i husordensreglene godkjennes.

✓ **Vedtatt. Enstemmig**

14. Endring av vedtekter

Det foreslås følgende endringer i borettslagets vedtekter.

1. Tilleggsforslag til § 8: Kun legge til det som er satt i parentes i avsnittet.

a. Oppgangene skal holdes rene og ikke benyttes til plassering av sykler, barnevogner eller annet. Sykkelrom skal benyttes for oppbevaring av sykler, barnevogner og lignende, (gjenstandene skal merkes med navn/leilighetsnr ved pålegg fra styret). Ved plassering av gjenstander i bodrom og oppgang vil dette bli fjernet for eiers regning.

2. Tilleggsforslag til § 8 om ventilasjon, skal inn som siste avsnitt i §8:

a.(Ventilasjonsanlegget fra Lunos, installert i ytterveggene, må ikke fjernes, dekkes til eller på en annen måte hindres i funksjon.)

3. Tilleggsendring av vedtekter § 17 første avsnitt:.

a. "Andelseieren plikter til enhver tid å ha hjemforsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, (-skadedyr,) vannskade m.v."

Forslag til vedtak:
Forslag til endring i vedtektene godkjennes

✓ **Vedtatt. Enstemmig**

15. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Mobashar Sharif

Følgende stilte til valg:
Mobashar Sharif

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Knut Engelund
Nayyer Nisar

Knut Engelund ble valgt med 89 stemmer mot 38 stemmer for Nik Mohammad Dost.
Nayyer Nisar ble valgt med 98 stemmer mot 26 for Valbona Isaki.

Følgende stilte til valg:
Nik Mohammad Dost
Knut Engelund
Valbona Isaki
Nayyer Nisar

Varamedlem 1 (1 år)

Følgende ble valgt:
Amir Shinwary

Følgende stilte til valg:
Amir Shinwary

Varamedlem 2 (1 år)

Følgende ble valgt:
Inger-Johanne Løwer Keser

Følgende stilte til valg:
Inger-Johanne Løwer Keser

Varamedlem 3 (1 år)

Følgende ble valgt:
Steinar Arstad

Følgende stilte til valg:
Steinar Arstad

Varamedlem 4 (1 år)

Følgende ble valgt:
Rehan Zaffar

Følgende stilte til valg:
Rehan Zaffar

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Bjørg Johansen
Kevin Wladimir Lesniak
Akhtar Mahmood
Fakhra Masnoon
Inger-Lise Simensen

Følgende stilte til valg:
Bjørg Johansen
Kevin Wladimir Lesniak
Akhtar Mahmood
Fakhra Masnoon
Inger-Lise Simensen

Verification

Transaction 09222115557546702487

Document

Protokoll generalforsamling 13.05.2025
Main document
7 pages
Initiated on 2025-05-14 07:45:23 CEST (+0200) by Ulf Karlsen (UK)
Finalised on 2025-05-15 08:56:12 CEST (+0200)

Signatories

Ulf Karlsen (UK)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Company reg. no. 934 261 585
ulf.karlsen@obos.no

bankID

The name returned by Norwegian BankID was "Ulf Brynjar Karlsen"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2023-12-07 06:57:59 CET (+0100)
Signed 2025-05-14 07:47:53 CEST (+0200)

Amir Shinwary (AS)
amirshinwary@gmail.com
+4798764284

bankID

The name returned by Norwegian BankID was "Amir Shinwary"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2025-03-17 22:17:44 CET (+0100)
Signed 2025-05-15 08:56:12 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify

Nero Eiendomsmegling AS
Privatmegelren Lillestrøm v/Karianne Rytterager
Postboks 1023, 2012 LILLESTRØM
E-post: karianne.rytterager@privatmegleren.no

Deres ref.: 24260009 . Vår ref.: 5079-1-258 Dato: 16.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Fossum Terrasse Borettslag
Organisasjonsnr:	948517426
Andelseier:	Hansen, Sean Andre
Medeier:	
Leilighetsnummer:	258
Adresse:	Tante Ulrikkes vei 24 B, 0984 OSLO
Andelsnummer:	258
Gnr.	101
Bnr.	59
Borettsinnskudd:	Kr. 15 100,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer 2495926-1.2.
- 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. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.
Mange andelseiere eier egen P-plass i borettslagets garasjeanlegg. Det er mulighet for å etablere ladepunkt for samtlige p-plasser. Styret leier ut P-plasser både på T-banesiden og ved parkeringshuset.
Vedlikehold: 2015 - Garasjerehabilitering. 2018 - 2020 - Baderomsrehabilitering. 2018-2020 - Ny ventilasjonsløsning alle boliger. 2022 -Nytt ladeanlegg for EL-biler i garasjehus.
Borettslaget har ikke IN-ordning og er ikke tilsluttet sikringsfond. Borettslaget har egen nettside: https://www.fossumt.no/. Forretningsfører godkjenner ny eier på vegne av borettslaget. NB! Utfylt styregodkjennelse-skjema fra kjøper sendes til: avklaring@obos.no, skjema ligger som vedlegg til vedtektene. Dette følger vedlagt i meglerpakken. Overlating av bruk eller fremleie er ikke tillatt, bortsett fra de unntak som gjøres i Borettslagsloven, og da kun etter skriftlig søknad til styret på forhånd. Husdyr: Kun etter skriftlig søknad til styret i god tid før anskaffelse/innflytting, ref. Borettslagets vedtekter §9. Parabol: Parabolantenne på balkong eller i hage er forbudt. Borettslaget praktiserer intern forkjøpsrett, forespørsel om utlysing sendes: avklaring@obos.no Kjøper som er godkjent som ny andelseier bes kontakte styret på telefon 22 21 76 80 eller e-post styret@fossumt.no, for å avtale tidspunkt for et velkomst- og informasjonsmøte med en representant fra styret.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927048773
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	233 221 271,63
Innfrielsesdato:	01.03.2058
Type rente:	Flytende rente

Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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: 5 195,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fellesutgifter likt fordelt	128,00	
TV/internett	358,00	
Fellesutgifter	4 709,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 391,-
Fradragsberettigede kostnader:	25 771,-
Annen formue:	40 841,-
Gjeld:	489 511,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927048773
Restsaldo:	443 898,23
Kapitalkostnader:	2 288,92
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 443 898,23,-, 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 Ulf B. Karlsen pr. e-post: ulf.karlsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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**.** For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. På grunn av korte frister, ber vi om at melding om salg, ev. forhåndsvarsel, sendes til avklaring@obos.no . Vi gjør oppmerksom på at dersom det sendes forhåndsvarsel, vil gebyret for dette bli fakturert selger.
Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Mobashar Sharif, e-post:styret@fossumt.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 eventuell forkjøpsrett er avklart og 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 6 725,– 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 ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 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 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Plan- og bygningsetaten

Oslo

KILE STOKHOLM ARKITEKTER AS
St. Olavs plass 3
0165 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 25.11.2022
STEINAR OLAV KILE	201804868 - 20 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Emilie Selby Ebbestad	

Adresse: TANTE ULRIKKES VEI 10 - 36
Tiltakshaver: SELVAAG PROSJEKT AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 101/59/0/0
Søker: KILE STOKHOLM ARKITEKTER AS
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Tante Ulrikkes vei 10 - 36

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad, mottatt 20.09.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201804868

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-01	22.01.2018	1/14
Prinsippskisse (ventilasjonsløsning)	A20-15	20.08.2018	14/5
Snitt	A30-11	20.08.2018	14/6
Fasader	A40-11	20.08.2018	14/7

Fasader 2	A40-12	20.08.2018	14/8

Klagefristen er tre uker

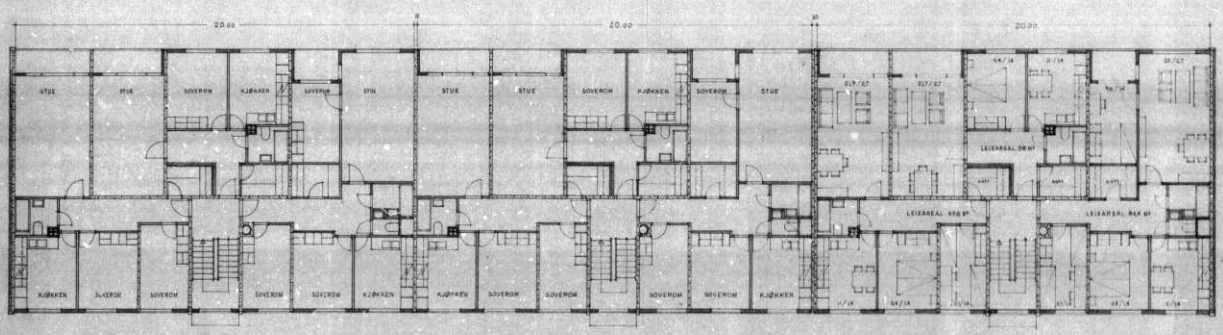
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/
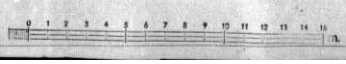
Vennlig hilsen

Emilie Selby Ebbestad - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SELVAAG PROSJEKT AS, Postboks 33 Øvre Ullern, 0311 OSLO

NEDFOTOGRAFERT- 19 X





OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
2 1 DES. 1971

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
1 3 APR. 1971

128	TOKERUD FELT G BLOKK NR. 10	2
1:100	ETASJEPLAN	
9.3.65		

L. SKJELBRED ARKITEKT MNAL - HOFFSVN. 30 - TLF. 55 70 80

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[illegible] * OSLO 1

KOPI

Oslo, den 2.1.1973.

KA/GK.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 101. bnr. 59. Tante Ulrikkes vei 10.

Journalnr.
68/637.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
18.2. 1972.

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
Nils S. Stiansen, Hoffsveien 30, Oslo 2.

Byggemelder
Ark. L. Skjelbred, Hoffsveien 30, Oslo 2.

Ansvarshavende
Byggm. Nils S. Stiansen, Hoffsveien 30, Oslo 2.

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

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

Dxxxxxxxx
Overingeniör.
Kr. Andersen.

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

Skj. C-15 - 4000. ANDVORD. 2596/72. -

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Fossum terrasse brl.
Tante Ulrikkes vei 36A

0984 OSLO

Dato: 22 DES. 1999

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199601478-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Johannessen Arild P. | Arkivkode:

Byggeplass:	Tante Ulrikkes vei 10	Eiendom:	101/59
Tiltakshaver:	Fossum Terrasse Borettslag	Adresse:	Tante Ulrikkes vei 36A, 0984 OSLO
Søker:	Jan Bauck arkitektkontor as	Adresse:	Uranienborg terrasse 19, 0351 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Fasadeendring/balkongutvidelse

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Kopi til: ansvarshavende

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003 05 58920
Byggestart Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800 10 41300
Tilsynsprosjektet 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Proconet
TANTE ULRIKKES VEI 10A

Dato: 16.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525085
85394

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.101 BNR. 59

Vi viser til bestilling av 20260116 for TANTE ULRIKKES VEI 10A.

GNR. 101 BNR. 59

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.10.1968.

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

81067 m²

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

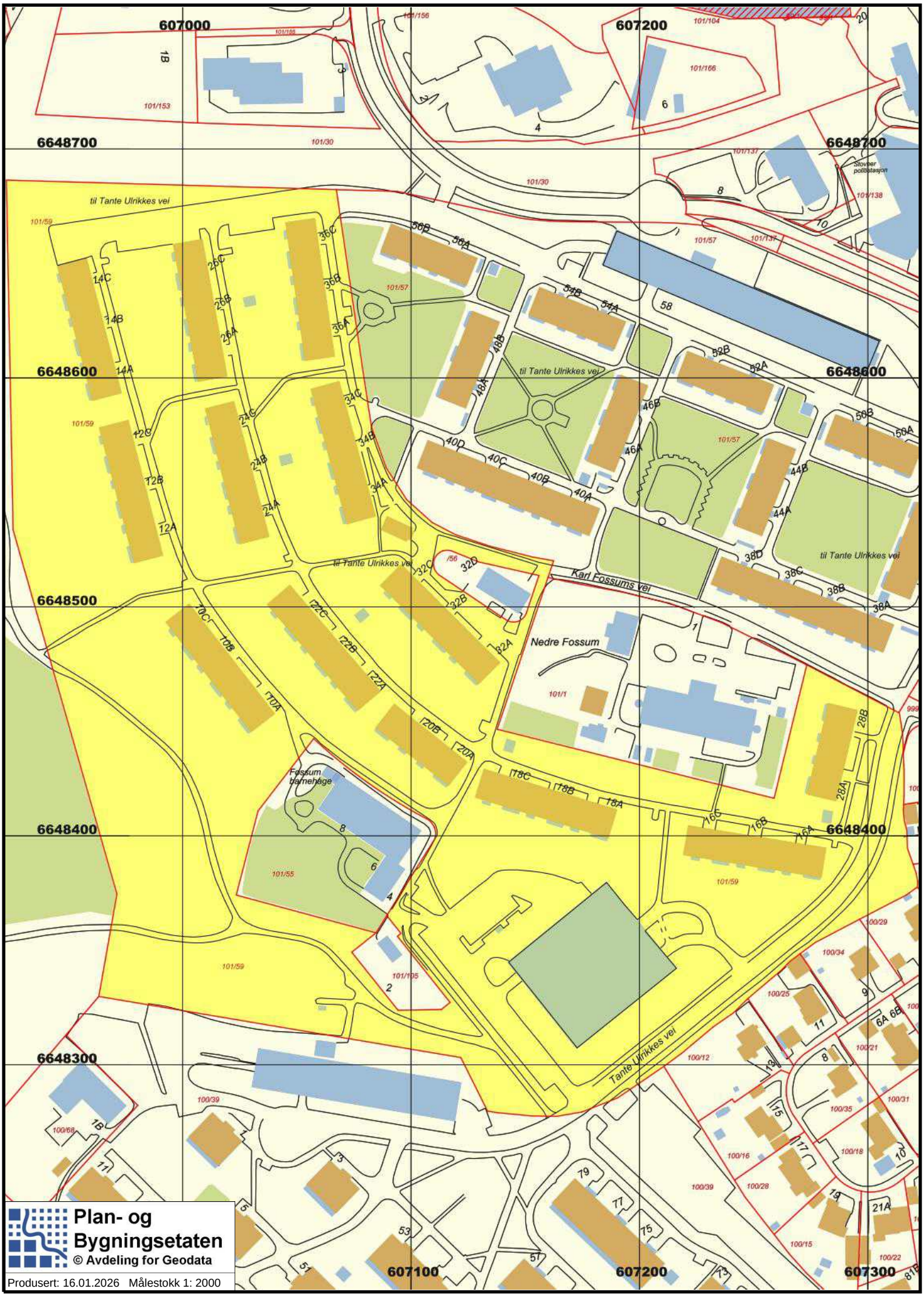
Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

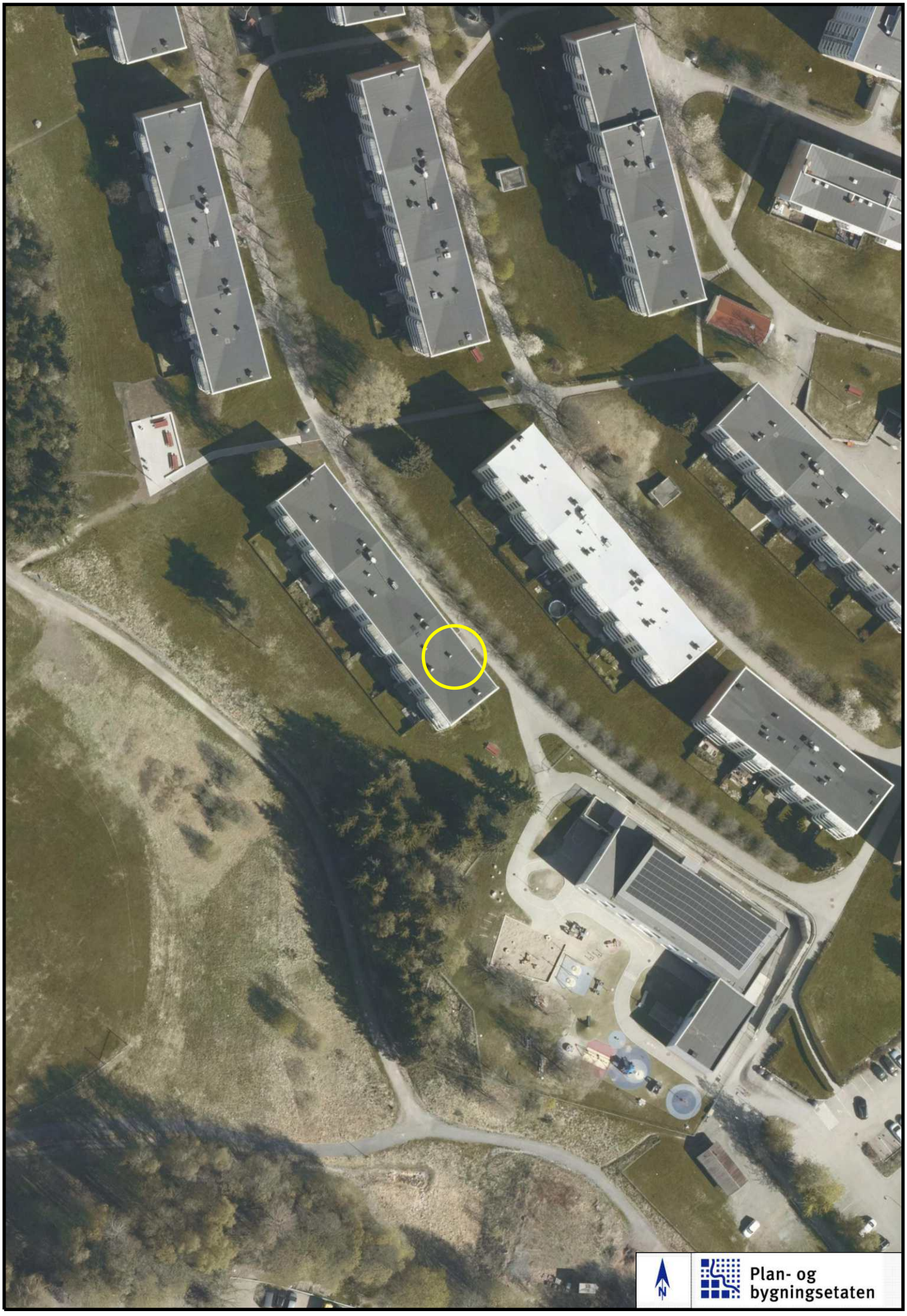
Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 16.01.2026 Målestokk 1: 2000

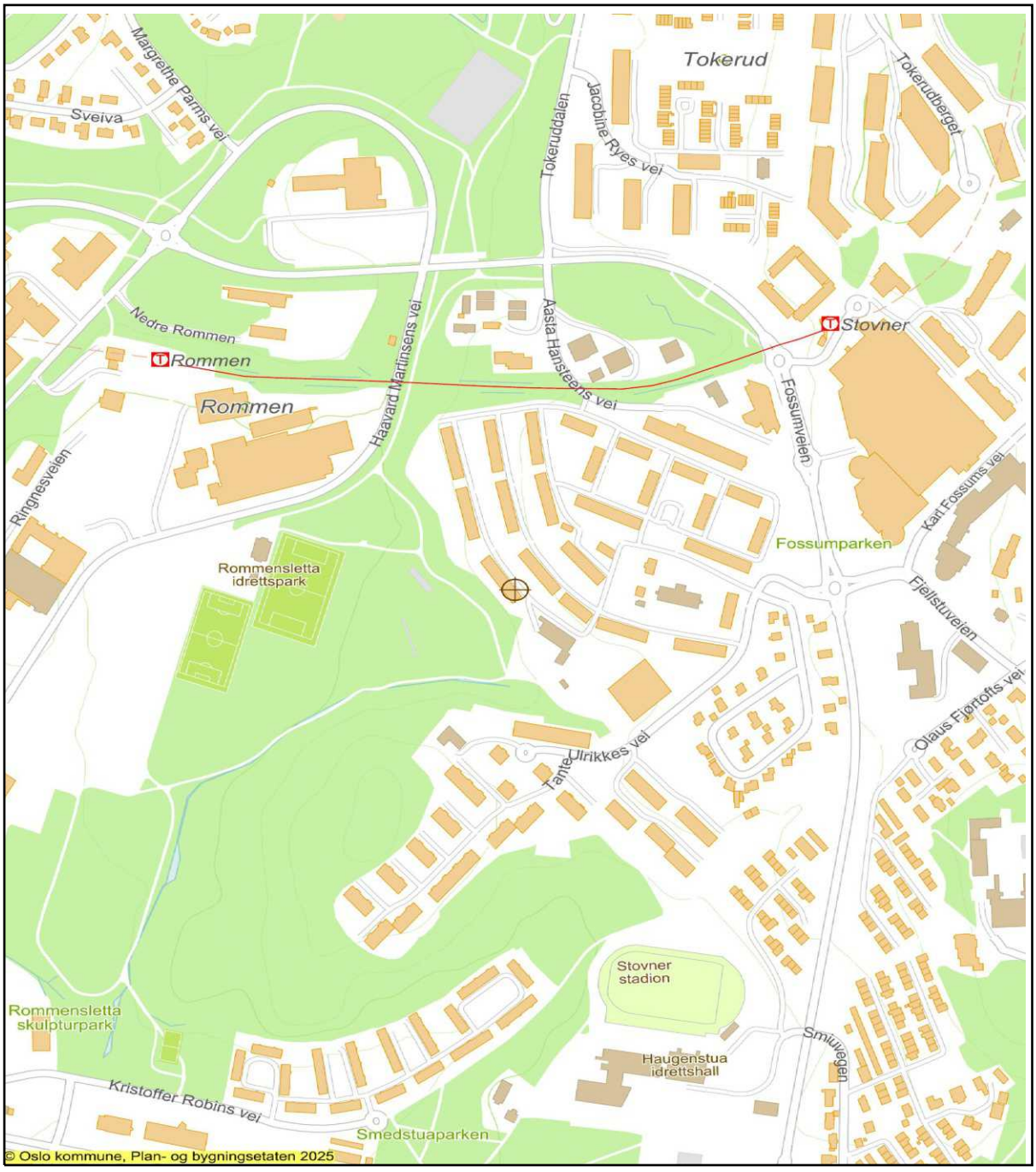


Tante Ulrikkes vei 10 A

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 16.01.2026

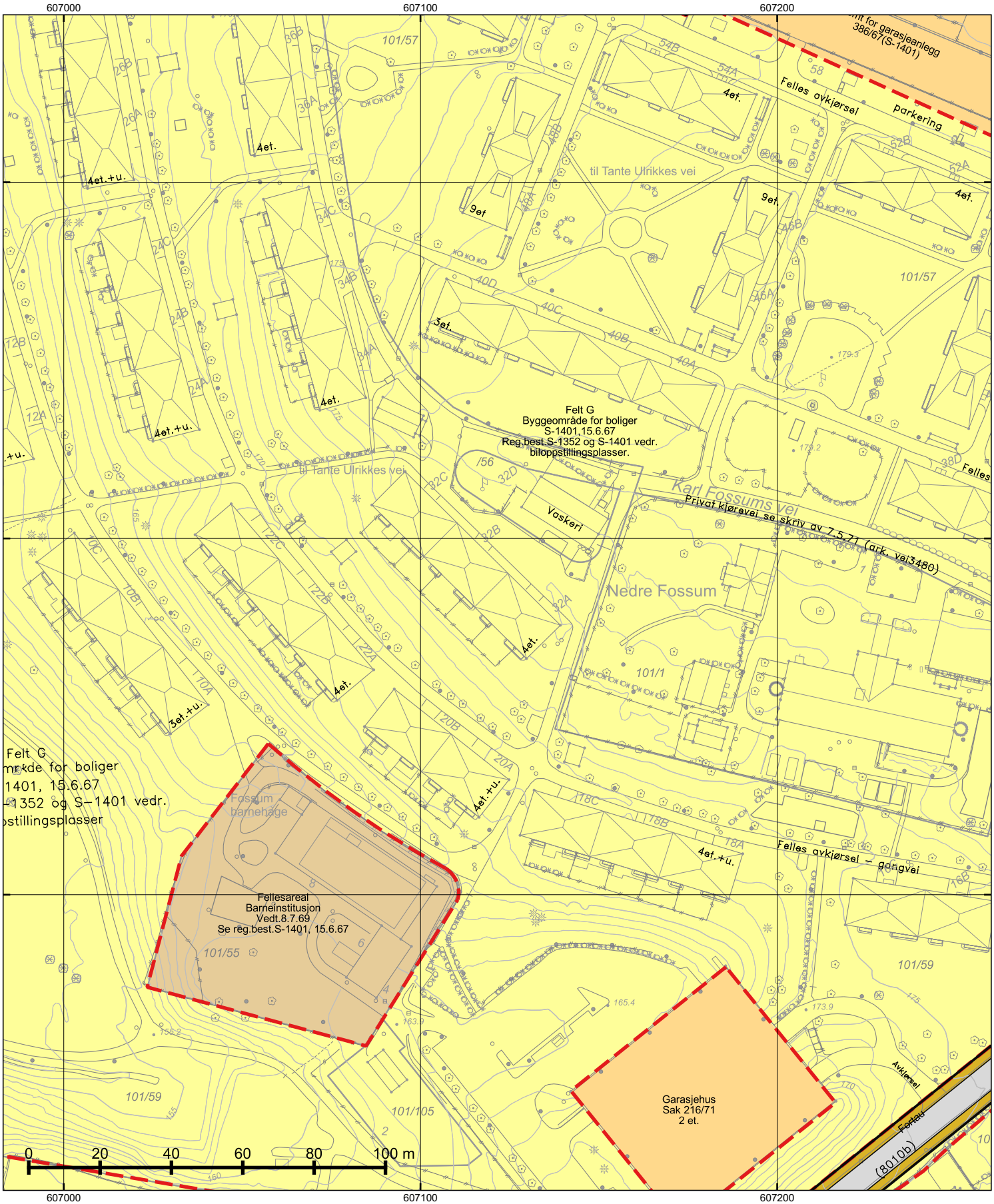
Oversiktskart

Adr.:	Tante Ulrikkes vei 10 A	**Bydel :**	STOVNER
Gnr bnr :	101 / 59	**Skolekrets (2020/2021):**	Stovner



Dato: 16.01.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

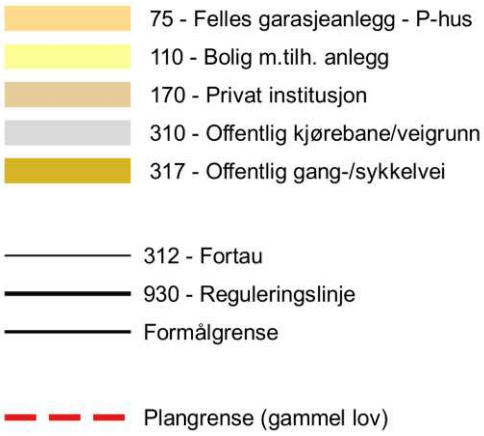
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

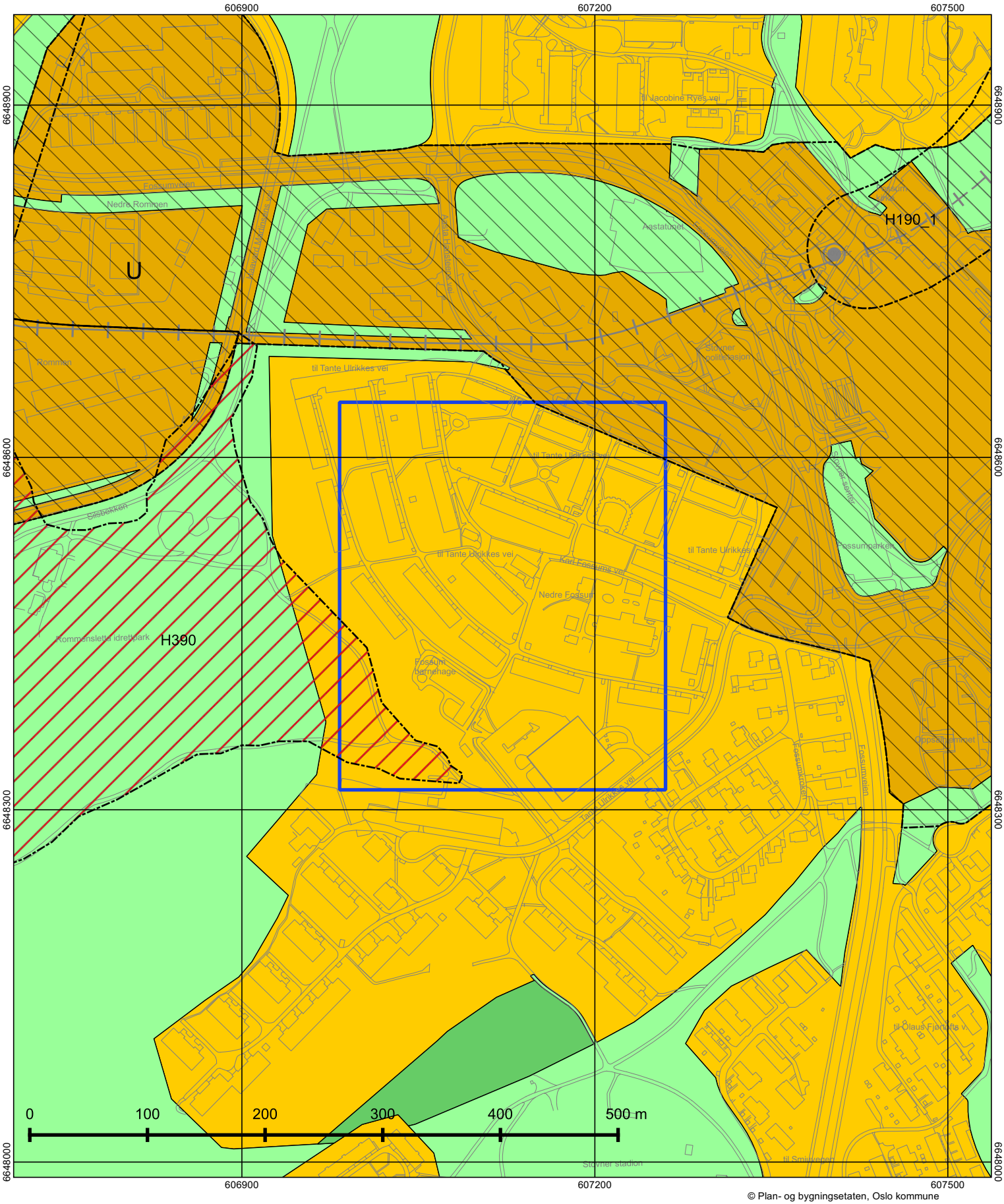
PlottID/Best.nr: 151753/ 86525085
Adresse: Tante Ulrikkes vei 10
Gnr/Bnr: 101/59
Deres ref.:
Kommentar:

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: 16.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151753/86525085
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



Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	205112
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 1. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	16.01.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	TANTE ULRIKKES VEI 10A
Postadresse:	0984 OSLO
Matrikkel:	0301-101/59

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 205112

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

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

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200411657

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser







Plan- og bygningsetaten

Forord

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

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

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

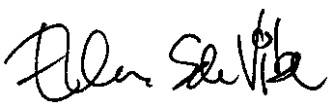
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler,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

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

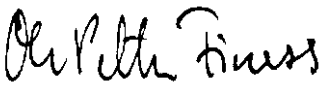
Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

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

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010



Ellen S de Vibe
Etatsdirektør



Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

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

1. Bystyrets vedtak

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

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

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

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

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

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

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

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

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

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

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

2. Planens mål

Hovedmål

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

Delmål

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

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

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

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

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

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

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

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

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

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

§ 2 Hensikt med planen

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

§ 3 Definisjoner i planen

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

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

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

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

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

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

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

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

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

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

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

§ 4 Planens rettsvirkning

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

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

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

R5.1d Inntil torg/møteplass

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

R5.1e Samarbeid og medvirkning

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

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

§ 5.2 Torg/plass

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

R5.2 Retningslinjer for tiltak

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

§ 5.3 Annen overordnet møteplass

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

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

R5.3 Retningslinjer for tiltak

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

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

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

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

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

§ 6 Lokale torg og møteplasser

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

§ 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

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

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

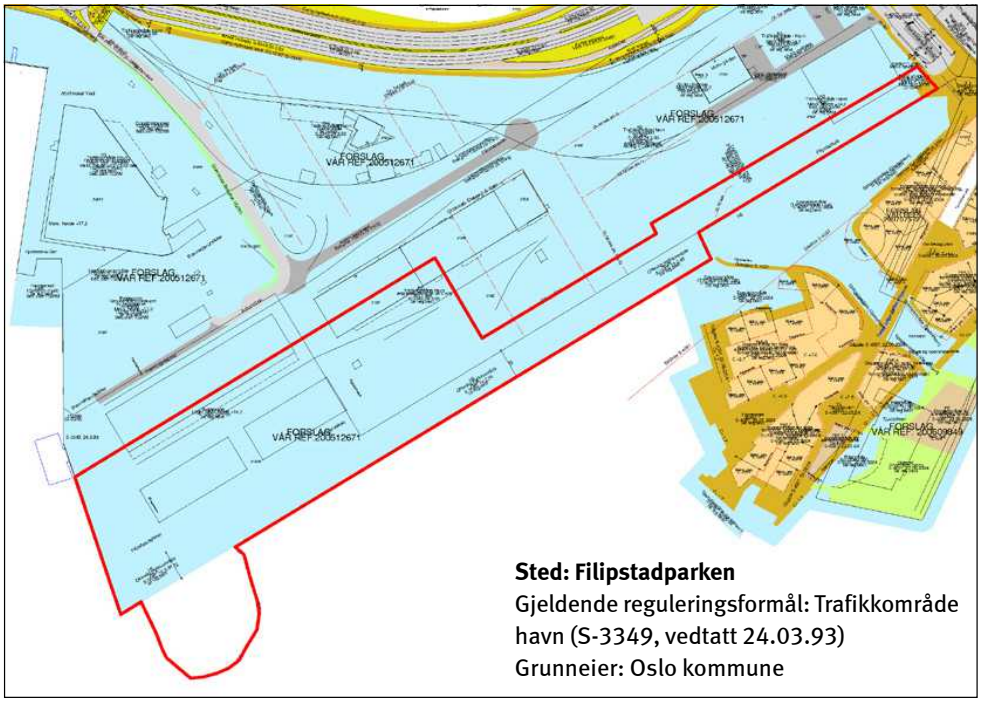
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

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

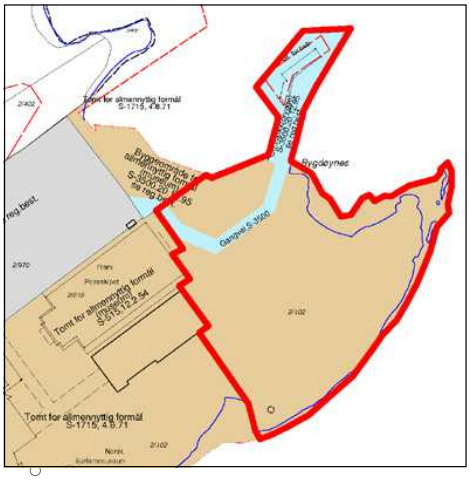
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet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

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

Bydel Frogner

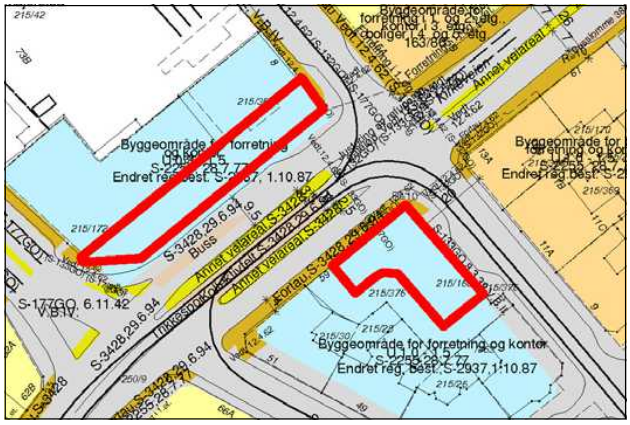


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



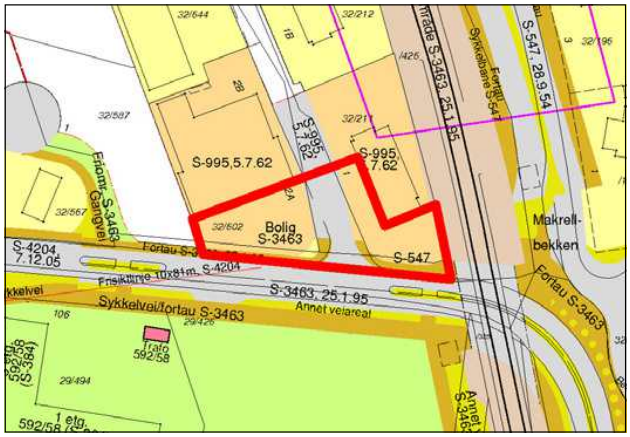
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

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



Bydel Vestre Aker

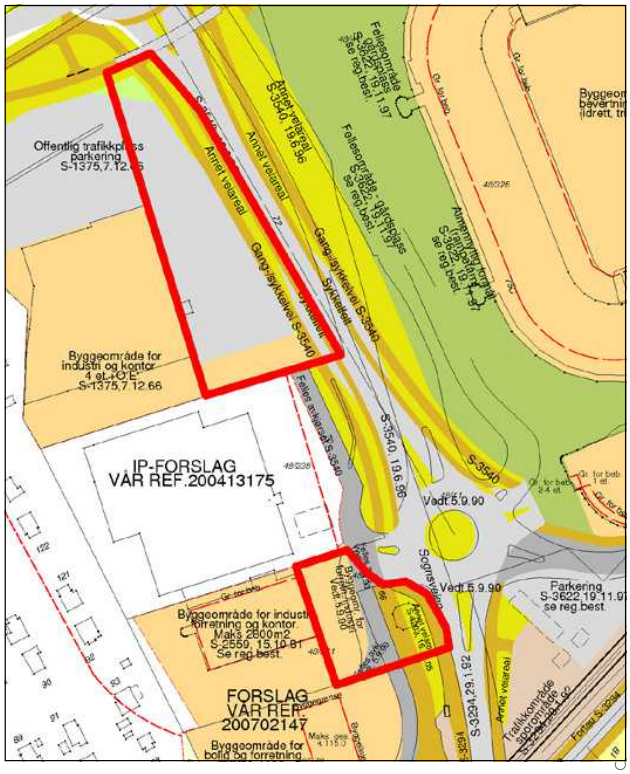
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

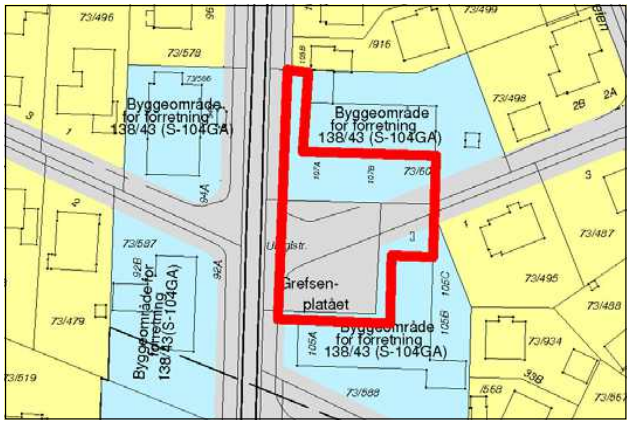


Bydel Nordre Aker

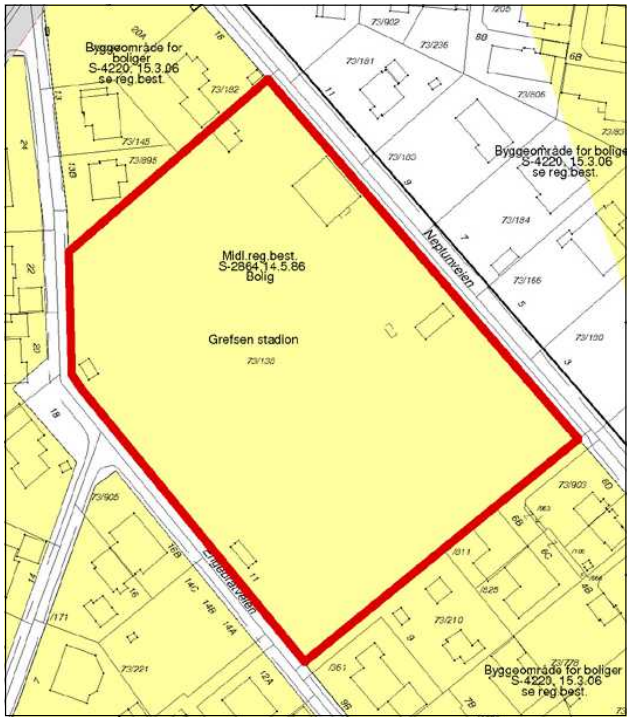
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

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



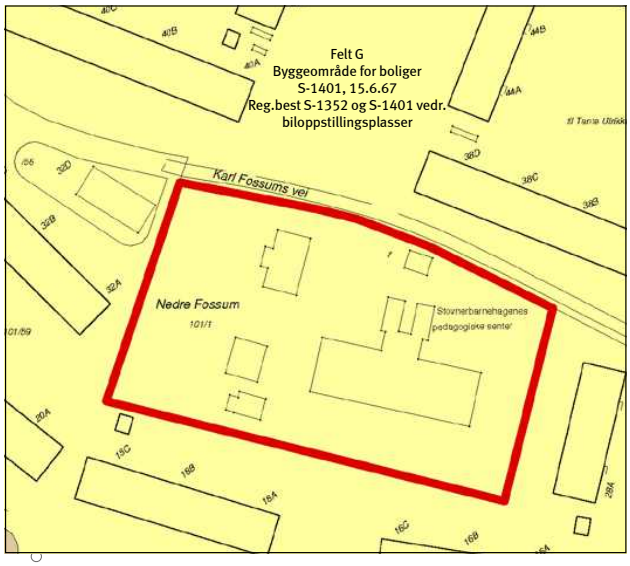


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



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

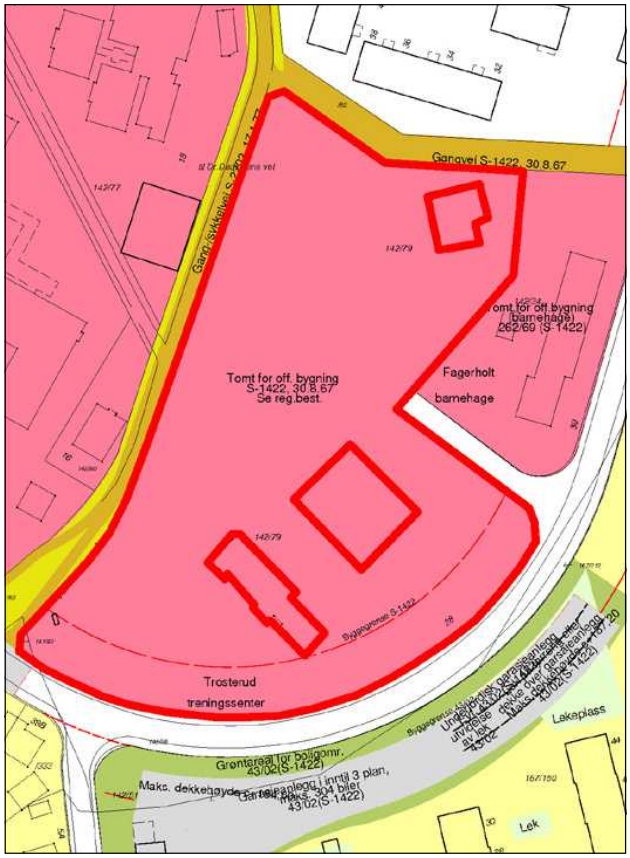
Bydel Stovner



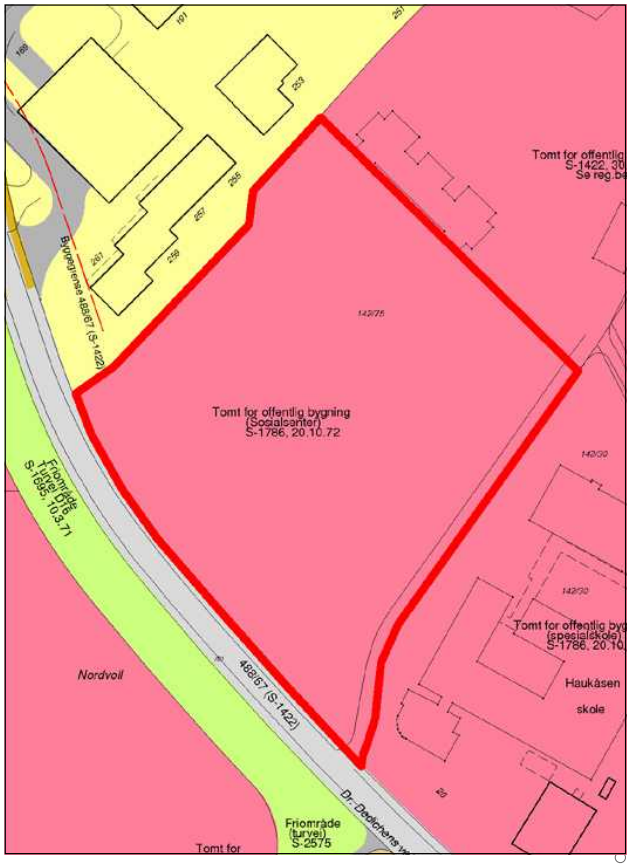
Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

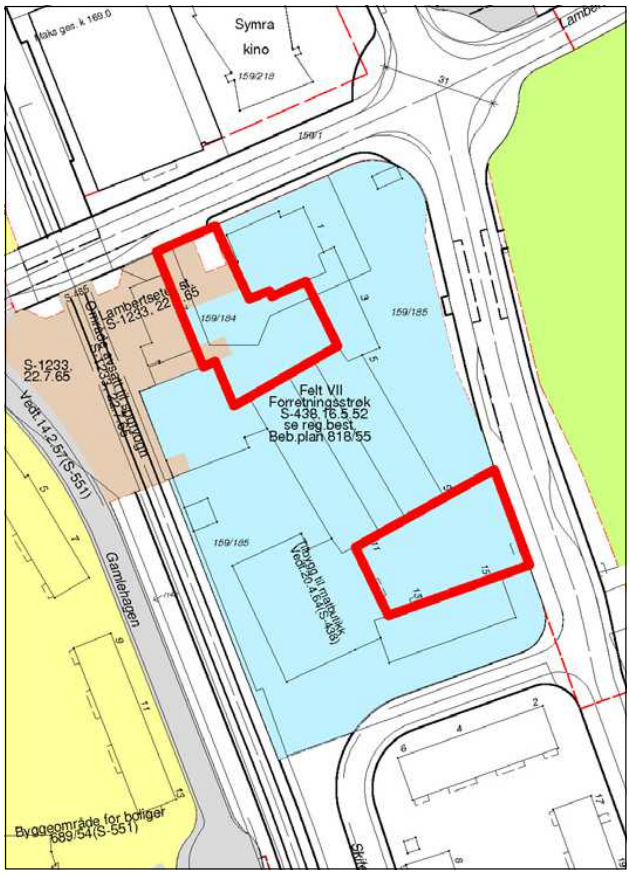
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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

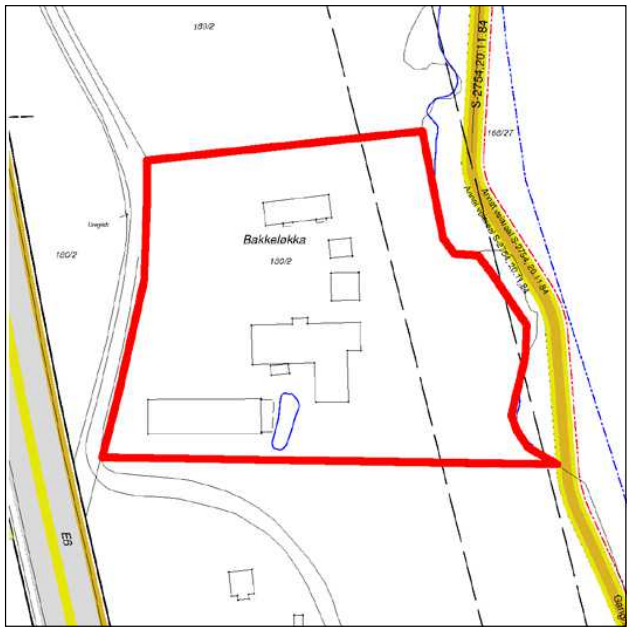


Bydel Nordstrand



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

Bydel Søndre Nordstrand



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

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

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

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

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

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

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

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

Planens innhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Juridisk bindende bestemmelser skal sikre høy kvalitet og tilrettelegging for ulik bruk.
Det er fastlagt dels generelle bestemmelser som gjelder alle torg og møteplasser, dels bestemmelser som knytter seg til de enkelte typer plasser. Etablering av nye allment tilgjengelige møteplasser ved større utbyggingsprosjekter sikres også i bestemmelsene.

Bestemmelsene skal sikre høy kvalitet ved bl.a. offentlig tilgjengelighet, biologisk mangfold, stedsidentitet, minste arealstørrelse, tilrettelegging for variert bruk og for ulike brukere, universell utforming, trygghet, vegetasjon og vann, sol-, lys- og klimaforhold, frihet fra støy og forurensing, tilrettelegging for sitteplasser.

Planen omfatter både eksisterende og nye torg og møteplasser
De fleste eksisterende torg og møteplasser er planmessig sikret fra før. Vanligvis er de regulert til trafikkområder eller friområder. Men reguleringsbestemmelsene har oftest lite fokus på plassene som møteplasser, og de suppleres derfor med denne planens bestemmelser. I planen er disse torg og møteplassene vist som ***"Eksisterende torg/møteplass – reguleringsplan opprettholdes"***
Dette gjelder også i de situasjoner hvor torg og møteplasser er regulert til byggeområder, med bestemmelser og eventuelt byggegrenser som sikrer offentlig tilgjengelig areal. I de fleste slike tilfeller anses torg/møteplass sikret, supplert med kommunedelplanens bestemmelser.

I sentre som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygd del av tomta, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra, er det gitt en bestemmelse om dette.

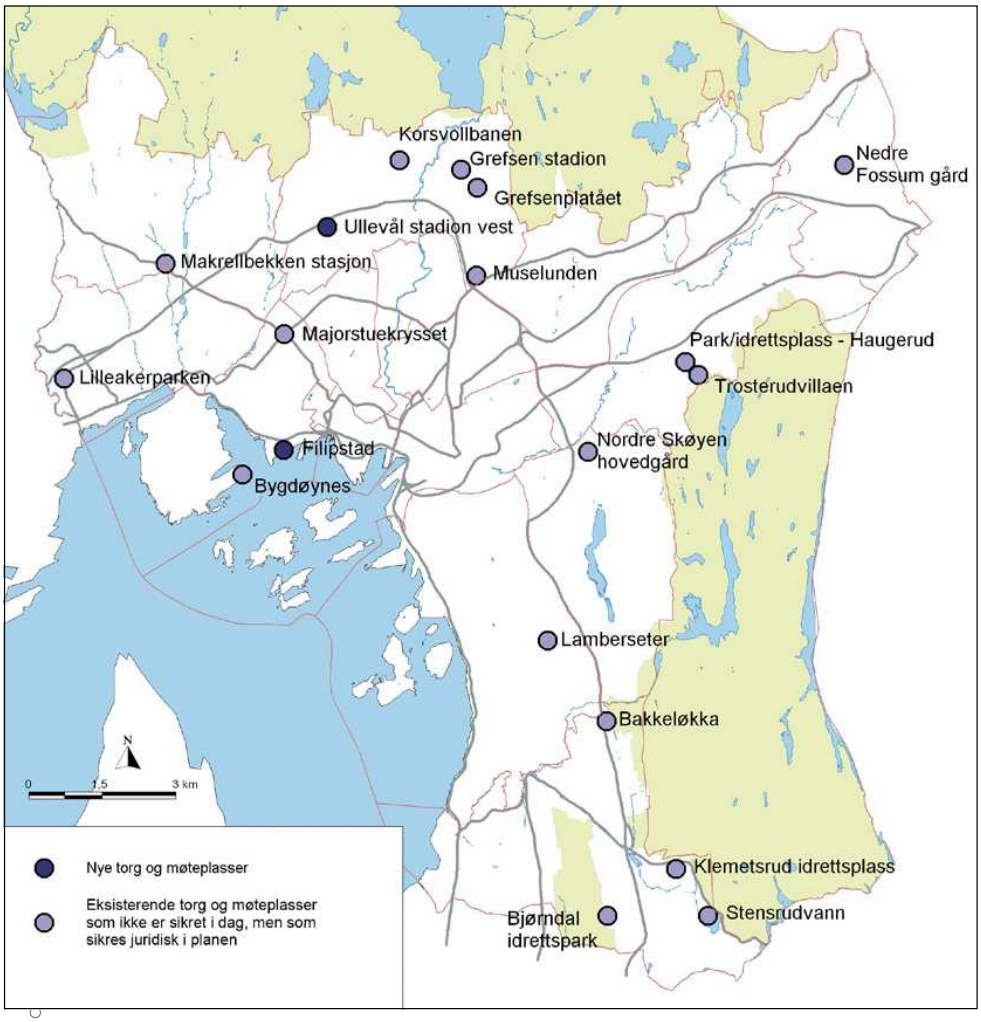
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

Enkelte eksisterende torg og møteplasser er ikke sikret planmessig og sikres i denne planen. De er fastlagt som ***"ny eller eksisterende plass – reguleringsplan tilsidesettes"*** som også omfatter nye plasser. I de tilfeller det gjelder en eksisterende plass kan den være uregulert eller regulert til byggeområde men ikke bygd ut. I disse tilfellene settes gjeldende reguleringsplan til side og erstattes av denne planen, med sine bestemmelser og retningslinjer. Kartet under viser en samlet oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

På side 13 - 17 er vist de torg og møteplasser hvor reguleringsplan er satt til side og erstattes av foreliggende plan.

Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

For å sikre at behov for torg og møteplasser blir ivaretatt ved nye utbyggingsprosjekter er det definert "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" som er fastlagt som byggeområder med bindende bestemmelser. Dette er områder hvor det foreligger vedtak eller forslag om byutvikling, og hvor det pågår eller kan forventes bli satt i gang planlegging, og hvor et viktig moment er at det skal etableres torg og møteplasser som del av en ny allment tilgjengelig byromsstruktur. Hensikten med bestemmelsen er ikke å fastlegge områder hvor det skal skje byutvikling, men hvor en eventuell byutvikling vil utløse krav til torg/møteplasser.



Oversikt over nye og eksisterende torg og møteplasser som sikres juridisk i planen.

I enkelte av områdene er torg og møteplasser fastlagt konkret, i enkelte er de vist som prinsipp, og i enkelte er plassering og omfang ikke avklart. Dette framgår av plankartene. Avgrensingen av områdene er vurdert og eventuelt justert i forhold til om krav om torg og møteplasser er relevant. Følgende områdetyper er tatt med:

- knutepunktområder ifølge kommuneplan 2004
- områder med vedtatte områdeprogram
- områder for regulering til "bymessig utvikling" som del av småhusstrategien fra 1997
- område for "Områdeanalyse Sinsen"
- øvrige stasjonsnære områder med utviklingspotensial, se Plan- og bygningsetatens utredningsforslag "Boligutvikling i stasjonsnære områder" datert februar 2006
- Filipstad innenfor fjordbyområdet
- "institusjonelle utviklingsområder" i forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo
- enkelte andre utviklingsområder (bl.a. Majorstulokket, Kværnerbyen, Bjerke – Løren osv.)

Bestemmelsene som knyttes til "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" stiller krav om at det skal sikres minst et torg/én møteplass for hver 20 000 m^2 BRA i bebyggelsen, med et areal på minst 5 % av bruksarealet. Minste størrelse på et torg/én møteplass skal være 1 daa, som også er 5 % av 20 000 m^2.

En grov gjennomgang av enkelte aktuelle utviklingsprosjekter viser at størrelsen på offentlig tilgjengelige torg og møteplasser varierer mye, liksom arealandel avsatt til formålet. I større prosjekter (over 100 000 m^2 BRA) er det som regel avsatt areal til formålet. I Lodalen – Kværnerområdet er andelen offentlig plass/park i underkant av 7 %, i Ensjø ca. 17 % pluss gater og i Bjørvika 39 % pluss gater. I mindre prosjekter (mellom 5000 m^2 og 40 000 m^2) er det ofte ikke satt av offentlig tilgjengelig plass i planen, noe som kan ha med den konkrete situasjonen å gjøre.

Et byggs BRA sier vanligvis noe om bruksintensiteten, det er konkret og lett forståelig, og er derfor vurdert som et gunstig grunnlag for å stille krav om torg og møteplasser.

Minstekravet på 1 daa areal for nytt torg/møteplass og en minste bredde på 25 m antas å kunne sikre nok størrelse til at man kan få en viss variasjon i typene aktiviteter, og samtidig unngå opplevelse av privatisering av arealet. Eksempler på plasser på omtrent denne størrelsen er Knud Knudsens plass på St. Hanshaugen og den runde plassen på Dobloug løkka.

Bestemmelsen om torg/møteplass i nye prosjekter gjelder i tillegg til krav om felles utearealer knyttet til boligutbygging, fordi det er arealer med i stor grad ulik rolle.

Områder med behov for torg og møteplass er vist på plankartene og er gitt veiledende retningslinjer som skal fokusere på behovet og på hvordan det kan imøtekommes. Som utgangspunkt er valgt en norm på 200 m avstand i indre Oslo og 300 m i ytre by for hvor lang maks avstand (i luftlinje) alle i byen bør ha til nærmeste torg eller møteplass. På plankartene vises med egen skravur de større sammenhengende områdene i byen med større avstand enn dette til nærmeste overordnete eller lokale møteplass, og som defineres som "områder med behov for torg og møteplass".

Luftlinjeavstandene 200 m og 300 m betyr 30 – 50 % lenger reell gangavstand, og kan betraktes som en rimelig gangavstand til holdeplass for buss og trikk. Torg/møteplass er et gode for allmennheten hvor kravene til tilgjengelighet bør kunne sammenlignes med bl.a. offentlig transport og ordinære friområder.

Det foreslås som retningslinje at det ved utbygging over 20 000 m^2 BRA i disse områdene bør sikres minst ett torg/møteplass, og at behovet vurderes i utbygging under 20 000 m^2 BRA.

Det er i typiske villastrøk i Oslo vest og på Nordstrand at de største sammenhengende "områder med behov for torg og møteplass" finnes. Dette samsvarer også med områder med generelt svak dekning av utearealer for allmennheten. Holmenkollen og Vinderen – Smestad peker seg ut som de to største områdene. Mindre områder med svak dekning finnes i småhusområder i hele byen, og i den tette byen på Frogner og Majorstua.

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

Byens møteplasser i det offentlige uterom er varierte og omfatter alt fra plasser og parker til balløkker og bydelstorg. Hver enkelt bruker påvirker byens sosiale møteplasser, gjennom sin bruk og adferd knyttet til uterommene. Til sammen bidrar dette til et komplekst samspill mellom møteplasser og brukere.



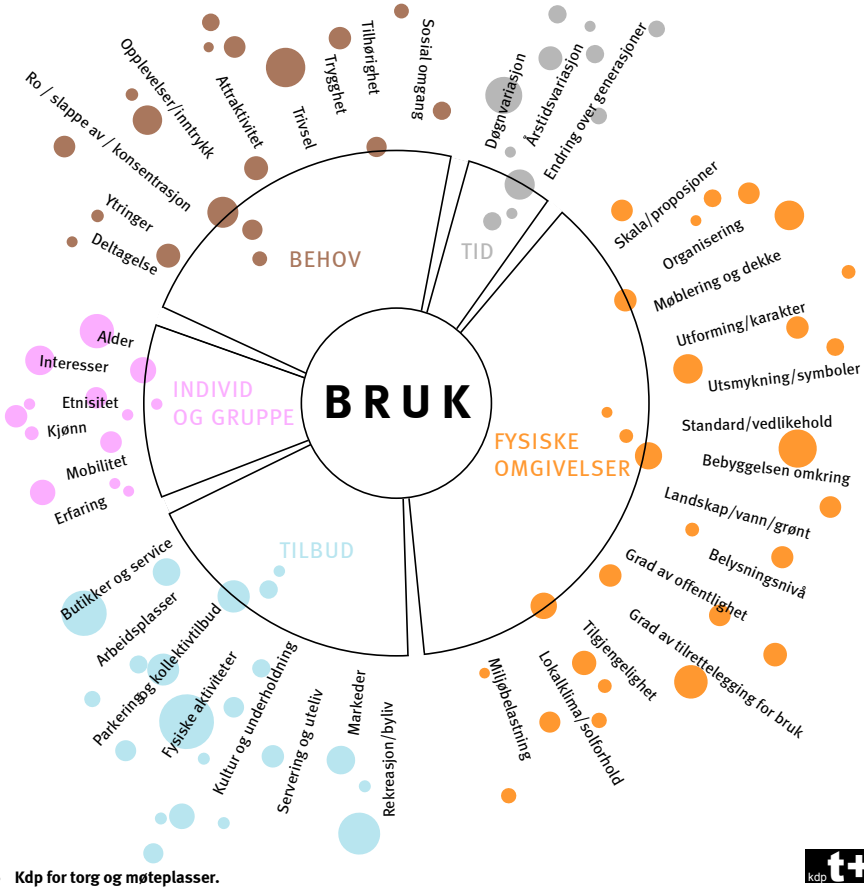
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan forstås som "for alle". Ordene allmennhet – allemannsrett – allemannseie, som alle har forstavelsen allmenn, spiller på fellesskapets rettigheter.

Herav følger planens definisjon:
"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten".

BYENS UTEROM
Arenaer for ulike møter
Byens uterom legger til rette for en rekke former for møter, både planlagte og ikke-planlagte. I de planlagte møtene ligger det grader av utvelgelse både sosialt og fysisk; hvem man ønsker å omgås og hvilke steder man foretrekker å oppsøke.

De ikke-planlagte møtene skjer spontant og finner sted mer eller mindre tilfeldig. Disse møtene kan skje både mellom folk som kjenner hverandre og mellom ukjente. I møtet med folk man ikke kjenner, ligger det et potensial for nye erfaringer, refleksjon og læring, samtidig som konfrontasjoner og utrygghet kan komme til syne i møtet med det ukjente.

"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten"



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre.





"A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence" Aristoteles



Møtet med det ukjente

Ulike sosiale og kulturelle tilhørigheter og fellesskap, ulike interesser, behov og preferanser, alder, kjønn osv. påvirker hvordan man opptrer, forholder seg til og bruker omgivelsene. Bykultur og byliv utvikler seg variert, fra sted til sted. Noen byområder fremstår med en mer homogen bykultur, andre er mer sammensatte.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre. Det skjer ingen direkte interaksjon og samhandling. Likevel innebærer tilstedeværelsen en tilvenning til det ukjente, der toleransegrensene for ulikhet justeres. Aksept av og fortrolighet til det fremmede, skjer som en gradvis læring. Dette er et første og viktig ledd i en mulig integreringsprosess mellom ulike mennesker. Den sosiale og kulturelle læringen skjer gjerne ubevisst, men forståelsen av normalitet og ulikhet utfordres og justeres. Dette påvirker også den enkeltes oppfattelse av seg selv som individ i forhold til de andre og derav endret praksis i det offentlige rom.

Ulikhet – en del av byens vesen

I "Politikken" skriver Aristoteles: "A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence". Dette kan oversettes slik: "En levende by er sammensatt av ulike typer mennesker; like mennesker skaper ikke en by". I dette utsagnet definerer Aristoteles ulikhet til å være en del av byens vesen. Motsetninger er et uttrykk for byens mangfold og liv.

Hvis vi erkjenner at møter mellom ulike mennesker er en del av byens grunnleggende vesen, og at det ligger en verdi i denne ulikheten, får også det offentlige uterommet en sentral rolle i byen. Som arena der ulike mennesker møtes, ligger byrommenes kanskje største utfordring: Hvordan fremme tilstedeværelse av nettopp forskjellige mennesker med ulike preferanser og behov? Om møter skjer eller ikke, kan bare til en viss grad påvirkes av ulike tiltak og tilrettelegginger. Men først og fremst handler dette om fremming av en tolerant og inkluderende bykultur. En forutsetning er at byområder fremtrer som tilstrekkelig varierte, med en intensitet og bredde i tilbudene som trekker mange og ulike brukere til seg.

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

Utvalget av rekreative tilbud påvirker bylivet. Tilstedeværelse av handel, service, kulturtilbud, ulike serverings- og utelivstilbud og arrangementer trekker folk til seg. Oslos sentrumsområde kan betraktes som en sammenhengende arena for ulike former møter i det offentlige rom. Området har betydning som møteplass både for tilreisende og hele Oslo. Andre steder i byen som har denne intensiteten og det fortettede bylivet kan være større knutepunkt, regionale sentra og strøksgater. For øvrig vil innelukkede kjøpesentre også kunne ha denne karakteren for deler av døgnet.





*Analysekart for indre Oslo som viser **konsentrasjonen av tilbud** av butikker, kaféer, restauranter, teater, kino, utstillinger og andre kulturtilbud (fra gult til lilla). Byrom, parker, sjø- og elvefronter og andre uterom som del av byens rekreative arenaer inngår ikke i analysemodellen. Konsentrasjonen av tilbud gir også et bilde av intensitet i byliv. Kartet er utarbeidet av PBE, og baserer seg på foretaksregister og andre GIS-data.*

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen

I denne kommunedelplanen er fokus rettet mot bydelenes og nabolagets arenaer. Byens møteplasser fungerer gjerne både som møteplasser for beboere i nabolaget og for folk fra andre steder i byen. Denne sammensatte og mer overlappende bruken, der nabolagets arenaer har mange brukere med ulik tilhørighet til nabolaget, gir ulike uttrykk for måter å forholde seg til nabolaget på. ("By og byliv i endring", Edward Robbins).

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





Høy mobilitet for store deler av byens befolkning gir gode muligheter til å ta i bruk steder langt fra egen bopel. Spesialiserte behov og ønsker tilsier at svært mange forflytter seg aktivt også ved bruk av hverdagslivets møteplasser. Tilbud i nærmiljøet konkurrerer med tilbud andre steder i byen og nærhet er for mange ikke en avgjørende faktor ved valg av møtested.



Fleksibel nabolagsplass som brukes mye til ballspill mm. om sommeren og skøyting om vinteren.

Barn, unge og eldre i fokus

Ved særlig å fokusere på nærmiljøets arenaer tilgodeser man grupper som har begrenset mulighet til å forflytte seg og velge møtested, eller som av ulike årsaker har større behov for møteplasser i nærmiljøet og ulike former for lokal tilknytning.

Grupper som anses å bruke nærmiljøet mest aktivt er barn, unge og eldre, samt voksne som i mindre grad er i arbeid for en kortere eller lengre periode.

Grad av mobilitet påvirker hvilke steder som tas i bruk og kan til en viss grad knyttes til hvordan man forflytter seg. I oppveksten øker aksjonsradiusen med alder. Fram til man blir voksen er barn og ungdom i stor grad knyttet til nærområdenes arenaer og det kollektive transporttilbudet. Aksjonsradiusen avtar igjen for eldre.

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

Nabolagets plasser kan være svært forskjellige for ulike grupper mennesker. Men noen behov anses som grunnleggende:

- leke- og aktivitetsområder for barn og unge
- rekreasjonsområder og møteplasser for alle, med fokus på tilgjengelighet, aktivitet, trivsel og trygghet
- attraktive urbane møteplasser

For å kartlegge slike arenaer ble det som del av planarbeidet gjennomført en omfattende medvirkningsprosess i samarbeid med bydelene.

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

I det følgende drøftes ulike sosiale og fysiske utfordringer knyttet til utvikling av møteplasser i det offentlige rom. Kommunedelplanens forslag til strategi på disse utfordringene er angitt i blå tekstbokser.



6.2 Sosiale utfordringer

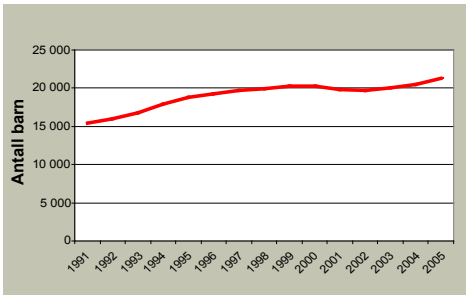
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

Som en følge av internasjonale urbanisringstendenser, sterk sentralisering og tilflytting til de største byene, er byens attraktivitet som bolig- og rekreasjonsarena økt. Preferansene er endret og en større del av rekreasjonen skjer i selve byen. Fremveksten av urban rekreasjon er både knyttet til det forhold at flere bor sentralt i byen, men også regionens bruk av disse arenaene. Mange og små leiligheter i indre by medfører at nærområdets arenaer blir en forlengelse av de private arenaene. Det faktum at barnefamilier generelt i større grad velger å bo sentralt i byen, medfører at andelen barn i indre by øker.

Ved at hverdagslivet i større grad utspiller seg i sentrale byområder, endres til dels behovene. Å kunne ta i bruk nærområdene ytterligere for opphold, lek og aktivitet aktualiseres. Den byrekreative bruken skjer i stor grad som uorganisert bruk, i et samspill knyttet til uterommene, andre tilliggende tilbud og bolig- og næringsarenaer. For mange inngår lokale tilbud som kaffebarer og uteservering som del av hverdagslivet. Parkene benyttes aktivt både på dag- og kveldstid.

Intensivert bruk av begrensede sentrale områder og ulike brukergruppers behov kan til dels være i konflikt med hverandre. Ulike segregeringstendenser og innvandring bidrar til å forsterke konkurransen om tilgang til attraktive utearealer. Gentrifisering, som uttrykk for en av flere segregeringstendenser, der nye ressurssterke beboere inntar tidligere arbeiderstrøk i byen som Grünerløkka og Grønland, medfører endrede forbruksmønstre og uttrykk som spesialiserte handels- og servicetilbud, kaffebarer o.l. En mer ensidig bruk av uterommene kommer til syne i homogene boligområder. De multietniske bymiljøene innebærer også nye uttrykk og påvirker gateliv, vareutvalg og typer gateutsalg og markeder.



Figuren viser at andelen barn (0 - 15 år) i indre by er økende.

Nye behov

Et annet forhold som påvirker bruken er endrede sosiale relasjoner. Mange enslige og aleneforeldre velger å bo sentralt i Oslo. En mer utflytende grense for hvor og når arbeid finner sted, der skillet mellom arbeid og fritid er mer utydelig, bidrar til ny bybruk. Spesialiserte bybrukere forflytter seg aktivt rundt i byen og er selektive i forhold til omgivelsenes attraktivitet. Kontakt og relasjoner utvikles gjennom ulike sett av nettverk, og er ikke i like stor grad knyttet til geografisk nærhet som tidligere. "Image" knyttes både til type aktivitet og sted og gir signaler om ønsket identitet og tilhørighet. Hurtige endringer i valg av arenaer, danner motsats til mer stabil bruk knyttet til nabolagsarenaer for lek og opphold.

Stor bredde i typer møteplasser vil gi rom for å dekke ulike brukergruppers behov og et variert og intensivert byliv som kan endre seg over tid og dekke fremtidige behov.

PLANSTRATEGI

Gjennom utvelgelsen av en overordnet struktur for torg og møteplasser bidrar planen til at hver bydel får et variert utvalg av møtesteder som ivaretar et intensivert og mangfoldig byliv og som dekker flere brukeres behov. I indre by prioriteres leke- og aktivitetsarenaer. I ytre by prioriteres møteplasser for mange og ulike brukere, med nærhet til andre typer tilbud og etablerte sentre.

Utvikling av arenaer for aktivitet og mer uorganisert bruk vektlegges og fanges opp i bestemmelse.

Gode eksempler på tilrettelegging for allsidig bruk og aktivitet vises i verktøykassen.



"Jibbepark" (snowboard) på Grünerløkka, eksempel på ny bruk av park vinterstid.



Akebakke i urban setting, utradisjonell bruk av byrommet, Amsterdam.

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



Den blå stenen i Bergen har blitt selve symbolet på en møteplass.



IDENTITET OG TILHØRIGHET

Å kunne knytte tilhørighet til steder i byen, er viktig for opplevelsen av å høre til og inngå som en del av samfunnet. Mange og ulike brukeres behov bør i denne sammenheng tilgodeses. Menneskers identitet kan knytte seg til sosial og kulturell tilhørighet og til ulike grupper. Kleskode, adferd, ulike hilseformer, talemåter, språk og etnisitet signaliserer tilhørighet. Dette kommer til uttrykk i valg av møteplasser og hvordan plassene brukes. Lokale møteplasser kan legge til rette for sosial omgang i hverdagen.

Identitet kan knytte seg både til steder og minner knyttet til disse. Parker og plasser, kulturhistoriske anlegg, statuer, symboler, bylandskap og elver er identitetsskapende elementer i byen. Eksempelvis bidrar gårdsanleggene i ytre by til lokal identitet. Det er behov for både å ta vare på og videreføre eksisterende steders identitet og å revitalisere steder gjennom å fremme ny identitet.

Lokal medvirkning i planarbeidet har påvist steder i byen med identitet og lokal egenart. Den overordnede strukturen av møteplasser fanger opp mange av disse stedene.



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

Retningslinjene gir prosesskrav for lokal medvirkning, for detaljplanleggingen av planforslagets møteplasser, som også fremmer tilhørighet til møteplassene.

Bestemmelse fastlegger at tiltak på torg og møteplasser tar utgangspunkt i natur, vann, kulturminner og andre stedlige karaktertrekk. Bruk av identitetsskapende elementer ved utforming av møteplasser, som "den blå sten" i Bergen, eksemplifiseres i planens verktøykasse.

DEN FLERKULTURELLE BYEN

Oslo har de siste tiårene endret befolkningssammensetning mot et mer flerkulturelt samfunn. Bydeler som Sagene, Grünerløkka og Gamle Oslo har lenge hatt en etnisk



sammensatt befolkning. De senere år har bydeler som Søndre Nordstrand og bydelene i Groruddalen fått økt andel av innvandrere. Det er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.

Større bredde i befolkningssammensetningen gir ny bruk av uterommene. Flere byforskningsprosjekter har søkt å gi svar på om byens uterom legger til rette for integrasjon mellom ulike brukergrupper eller ikke. Som vedlegg til planen drøfter rapporten "Møtesteder i multietniske bymiljøer" typer møteplasser som har potensial som integrasjonsarenaer.

Rapporten viser blant annet at:

- For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom. Dette for å sikre allsidig bruk og og legge tilrette for flere grupper samme sted.
- Større parker og parsellhager er utendørs møtesteder der omgang med familie og venner står sentralt.
- Menns møtesteder knytter seg i større grad til urbane byrom som gater og plasser.
- Kvinners bruk av uterommene er i større grad knyttet til hverdagsliv, innkjøp og husholdning.
- Parsellhager er viktige møteplasser for kvinner i multietniske bymiljøer.
- Grønland er et særskilt intensivt, flerkulturelt byområde, attraktivt for hele regionen. Byområdets særskilte multietniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.



- Konsentrasjon av moskeer og andre trossamfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parsellhager er viktige arenaer for samvær.
- Ikke - kommersielle tilbud som bibliotek og fritidsklubber er viktige innendørs møtesteder.
- Gentrifisering og fortetting i indre bys multietniske bydeler har gitt økt konkurranse om bruken av uterommene.

For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom.



Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

Møteplassene som inkluderende arenaer for mange og ulike brukere skal vektlegges, ved at det tilrettelegges for opphold for ulike brukergrupper samme sted.

Ved utvelgelsen av overordnede torg og møteplasser er dette tatt spesielt hensyn til ved bredde i utvalget av typer steder, med ulike roller og bruk. Retningslinjene åpner for parsellhager som del av denne strukturen.

Forhold som berører utforming av uterom og tilliggende bebyggelse, fanges opp i bestemmelser, retningslinjer og verktøykasse. Eksempelvis størrelse, åpne, oversiktlige utearealer og flere, varierte oppholdssoner som kan legge til rette for sambruk av uterommene.

Verktøykassen og rapporten "Møteplasser i multietniske utemiljøer" drøfter ytterligere tiltak knyttet til dette.

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

Barn og unge utfolder seg både gjennom organisert og uorganisert bruk. Barn og unge som ikke i like stor grad har organiserte aktiviteter, er i større grad avhengig av bydelens øvrige møteplasstilbud.

Generell fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder. Steder av betydning for den uorganiserte bruken er gater og plasser, parker, ulike friarealer, "hundremeterskoger", gang- og sykkelveier, skolegårder, barnehager og andre felles uteanlegg. I stor grad er disse arealmessig sikret, men uregulerte grøntområder og ubebygd regulert grunn kan være arealer i fare for gjenbygging.

Fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen sikrer i stor grad regulerte og uregulerte friarealer fra å bli gjenbygd. Arealmangel legger press på bruken av friområdene og ønsket om å benytte disse til utbygging for offentlige formål. Tilliggende boligbebyggelse, skoler og barnehager vil kunne ha behov for tilgang til disse utearealene. Det er nødvendig å unngå at to viktige samfunnsnyttige tilbud, som eksempelvis barnehager og friområder utvikles på bekostning av hverandre. For å unngå dette må "grå" arealer eller transformasjonsområder sikres til disse formålene.

Planen viser skolenes utearealer som lokale møteplasser. For indre by er et særskilt fokus på utearealer ved skoler og barnehager nødvendig.

Tilrettelegging for barn og unge har i stor grad handlet om lekearealer med ulike skjermingstiltak, som gjerder, trafikksikkerhetstiltak og annen skjerming mot støy og forurensning. Men oppvekst i by krever at nabolag og by gradvis "tas i besittelse" og inngår som del av barn og unges arena for selvstendighet (jf. Maria Nordström "Barn i stan?", Stadsmiljørådets skrift). Ved at barn og unge trekkes inn i alle deler av bylivet, bidrar dette til flerbruk av byrom . Tilrettelegging for lek bør også inkludere voksne, som gjerne er tilstede der barn og unge er. Døgn-, uke- og årstidsvariasjon gir muligheter for å ta i bruk arealer som til andre tider kan være utilgjengelige, som parkeringsplasser ved kjøpesentre. Attraktive steder med tilrettelegging bør fungere som noder i bystrukturen, gjerne ved krysningspunkter eller med annen variert aktivitet (jf. Dag Yttri, Helsevernetaten).

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

Generelt har barn og unge begrensede muligheter til å fremme og få gjennomslag for sine synspunkter i byutviklingen. I bydelene er det opprettet egne ungdomsråd som fungerer som høringsinstans, blant annet i forbindelse med behandling av plan- og byggesaker. Gruppen har få ressurser og opplever å bli tatt hensyn til i begrenset grad. Som ledd i å kartlegge barn og unges behov, har Norsk Form startet prosjektet "Barnetråkk".





PLANSTRATEGI

Planen sikres planmessig steder av betydning for barn og unge. Bestemmelsene fastlegger kvalitetskrav som skal sikre barns og unges behov.

Ved tilrettelegging av møteplasser skal det særskilt tas hensyn til barn og unges muligheter for fri utfoldelse, lek og aktivitet gjennom prioritering av størrelse på arealer, lokalisering, egnethet og utforming. Lokale barnetråkkregistreringer vil kunne kartlegge hvor barn og unge ferdes, samt si noe om bruk, interesser og behov. Løsninger som fremmer muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne skal prioriteres.

Gode eksempler vises i verktøykassen, blant annet på temporær bruk som ledd i å forankre og utteste ny bruk.

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

Eldre er i økende grad en aktiv, mobil og ressurssterk gruppe, men store forskjeller eldre imellom gir varierte behov. Ulike interesser, store forskjeller i økonomi, helse og tilgang på bil og andre transportmidler, gir svært ulik bruk og tilknytning til nærmiljøet. For mange eldre er trygge uterom, butikker og andre service- og kulturtilbud i nærmiljøet avgjørende for dagligliv og sosialt nettverk. Møteplasser i nabolaget vil for mange legge grunnlaget for ulike fellesskap. De mange lokale møteplassene er her svært viktige.

Gater og andre steder med ferdsel og aktivitet kan være gode steder å komme i kontakt med andre. Uformelle møter skjer gjerne i overgangssonen mellom ute og inne, der andre tilbud finnes, kjøpesentre, kaféer, forsamlingslokaler, bibliotek, eldresenter o.l. Dette er steder det i større grad bør legges tilrette for opphold og sittemuligheter.

Eldresentrene vil for mange danne grunnlaget for daglig livskvalitet, gjennom sosial omgang og aktiviteter. Offentlig tilgjengelige uterom knyttet til lokalsentre og eldresentre, vil gi eldre opplevelser, stedstilhørighet og følelse av trygghet. For mange eldre som har nedsatt funksjonsevne, er det viktig å kunne kontrollere/mestre mindre "byer" i byen.

Andre viktige møteplasser for eldre er turstier og utsiktspunkter, parker, gravplasser og andre grøntområder, samt områder tilrettelagt for aktiviteter som eksempelvis kulespillet petanque o.l.

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

Ved å tilrettelegge for økt tilgjengelighet, opphold og rikelig med sittemuligheter ved uterom i nærmiljøet, økes mobiliteten og aksjonsradiusen til fots. Dette gir fysiske og psykiske helsemessige gevinster og øker livskvaliteten for den enkelte. Enkle fysiske tiltak som å redusere høye kanter, ujevnheter og andre hindre , samt etablere fysiske ledelinjer og orienteringspunkter, fremmer tilgjengeligheten.

Å iaktta og være deltagende

Eldre har, som andre aldersgrupper, et variert behov. Møteplasser som favner en større bredde i befolkningen, uavhengig av alder, kjønn, kultur og etnisitet, må by på sammensatte tilbud. Ved utformingen av møteplasser er det behov for større fokus på variasjon av rolige og aktive soner, der både å iaktta og være deltagende er ivaretatt innen samme møtested, en kvalitet som trolig eldre vil sette spesielt pris på.

Trygghetsfølelsen er viktig

Et viktig trygghetsfremmende tiltak er belysning. Både belysningsnivå, hvilke områder som belyses og hvordan lyset rettes, blant annet ved å kunne se ansiktene til andre, påvirker opplevelsen av uterommet ved å gi større oversikt og kontroll over omgivelsene. Lokalisering av møteplasser i forhold til ulike funksjoner, kollektivtransport og folkestrømmer påvirker også følelsen av trygghet.

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

De mange lokale møteplassene i nabolaget er særskilt viktige for eldre. Planen fastlegger en struktur av varierte møteplasser, både lokale og overordnede, som legger til rette for allsidig bruk.

Ulike tiltak rettet mot tilgjengelighet og trygghet øker mobiliteten, både ved å redusere hindre og gi bedre oversikt.

Godt tilbud på allment tilgjengelige sittemuligheter er svært viktig. Dette er fanget opp i planens bestemmelser. En egen benkestrategi vil kunne være en oppfølgingsoppgave.

Klart lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom.

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

Planen omhandler uterom som skal være offentlig tilgjengelige. Overvåking og kontroll av uterom kan medføre begrenset handlingsrom for enkelte grupper. Eksempelvis anses skating, gatesalg og annen markedsføring som uønsket i mer halvprivatiserte byområder. Dette er uterom som fremstår som offentlig tilgjengelige, men som begrenser sin offentlighet gjennom bruk av vektere og videoovervåking.

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

I eksisterende byområder er det tidvis press på å bygge over allment tilgjengelige torg. Ulike former for gjenbygging vil begrense offentlighetens tilgang. Bruk vil forflytte seg og til dels foregå innendørs i en kontrollert halvoffentlig situasjon. Sentrenes åpningstider styrer når møtestedene er i bruk og man møtes på det kommersielles vilkår.

Utforming av uterom kan bidra i både privatiserende og inkluderende retning. Klare lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom. Tilsvarende kan utflytende grenser begrense bruk.

Adkomster til ulike virksomheter gir sirkulasjon i uterom og kan gi en mer offentlig karakter. Motsatt kan boligadkomster og innsyn til boliger virke privatiserende. Ved å legge til rette for ulike brukere og variert aktivitet, reduseres møteplassens privatiserende karakter. Størrelse kan være en faktor i opplevelsen av en møteplass som offentlig tilgjengelig.



Hvorvidt skillet mellom allment tilgjengelige og private arealer er visuelt definerte eller uklare, påvirker oppfattelsen og bruken av byrommene.

PLANSTRATEGI

I bestemmelsene fastlegges at fysisk overdekking og inngjerding av torg og møteplasser ikke tillates, med noen spesifiserte unntak.

Møteplasser skal utformes slik at de fremstår som allment tilgjengelige for ulike brukergrupper og funksjoner.

UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

Kravet til økt tilgjengelighet for alle brukere er i ferd med å bli skjerpet. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven stiller krav til universell utforming for alle nyanlegg fra og med 2009.

Universell tilgjengelighet skal fremme deltagelse i det offentlige uterom for alle og øke handlingsrommet for brukere som på ulike måter har reduserte muligheter til å ta del i aktivitetene i uterommene. Fysisk tilrettelegging og omtanke ved utforming reduserer bevegelses- eller orienteringshindre og øker aksjonsradiusen til den enkelte.

Som oppfølging av planen kan et "benkeprogram" for byen legge tilrette for mer opphold og fysisk aktivitet i uterommene for mange brukere.



Universell utforming, her eksemplifisert ved en myk overgang mellom gate og fortau.

PLANSTRATEGI

Ivaretagelse av universell tilgjengelighet ved utforming av møteplasser sikres gjennom egen bestemmelse.

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

Økende fokus på trygghet

Opplevelsen av utrygghet i byens uterom er økende for mange. Økt oppmerksomhet, blant annet gjennom media, har ført til økt fokus på temaet.

Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

Fysiske tiltak kan fremme opplevelse av trygghet og dette bør tas hensyn til ved tilrettelegging av møteplasser i uterommene.

Eksempler på dette er:
Styring og intensivering av sirkulasjonsstrømmer, som fremmes av varierte tilbud og aktiviteter i tilliggende bebyggelse og uterom. Et visst aktivitetsnivå er særskilt nødvendig på kvelds- og nattestid for at områder ikke fremstår som øde. Aktivt gateliv bidrar til opplevelsen av attraktive og trygge omgivelser. Steder med folk tiltrekker seg flere folk.

Variasjon i tilbud tiltrekker seg også ulike typer mennesker. Det er først og fremst øde eller ensidige bymiljøer med dominans av en type mennesker, som kan virke utrygge. (Jane Jacobs, "The Death and Life of Great American Cities, 1961). En viss sirkulasjon av biltrafikk bidrar også til at gater ikke fremstår som øde. Blindgater, gatetun og enveiskjørte gater kan gi økt opplevelse av utrygghet på grunn av manglende sirkulasjon.

Tilliggende bebyggelse bør henvende seg mot uterommene for å kunne bidra til uterommenes sosiale kontroll. "Øyne" i gatebildet og fra tilliggende bebyggelse, gir en indirekte justis på bruken. Tilliggende virksomheter får et eierskap til omgivelsene og har en interesse i at uønsket aktivitet ikke skjer.

Tydelige lesbare skiller mellom offentlig tilgjengelige og private arealer, gir klare spilleregler og styrer sirkulasjon og opphold.

God belysning bidrar til økt opplevelse av trygghet. Høynet belysningsnivå i uterommene bør vurderes for særskilte steder.

PLANSTRATEGI

Kommunedelplanen stiller krav til at opplevelse av trygghet skal hensyntas ved utforming og utvikling av byens møteplasser.

Dette gjelder forhold som berører utforming både av uterom og tilliggende bebyggelse, som belysningsnivå, uterommets åpenhet og oversikt, organisering av sirkulasjonsstrømmer for å øke sosial kontroll, "øyne på gata" fra bebyggelsen osv. Dette fanges opp i bestemmelser og verktøykasse.



Åpne plasser med god belysning føles tryggere på kveldstid (Newcastle).



I bymiljøer med gjennomstrømning av mennesker vil man lettere kunne oppdage og håndtere kriminalitet (Amsterdam).

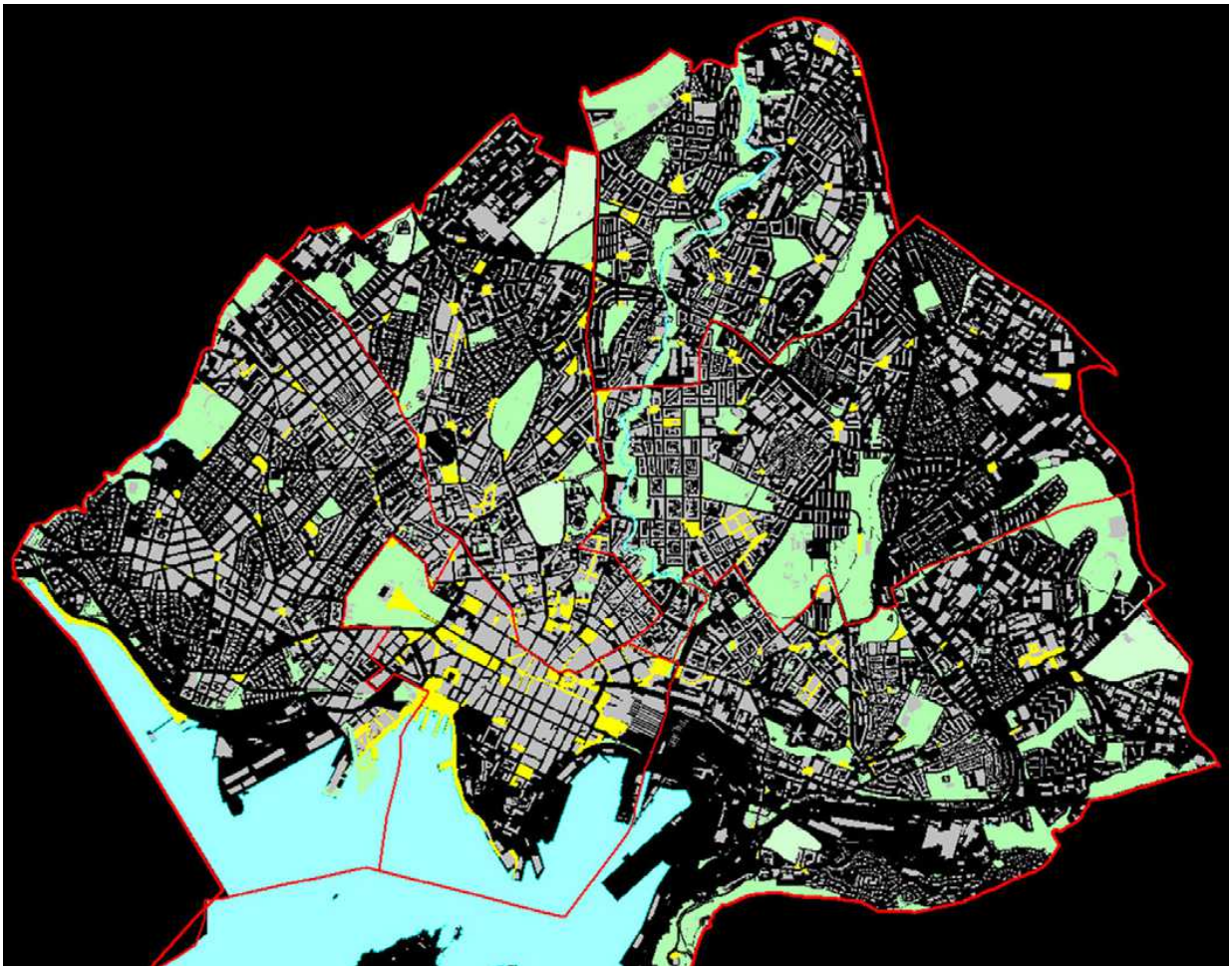
6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER

En tettere by gir økt arealkonkurranse

Fortetting og bytransformasjon øker presset på utearealene. Den generelle fortettingen gir økt utnyttelse av de bebygde arealene og fører til utbyggingspress på mange offentlige arealer. Uterommenes størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommenes oppholdskvaliteter ved reduserte lys- og solforhold. Storskalerte utbygginger kan også redusere tilgjengeligheten i byen dersom de ikke gir rom for et nett av byrom og forbindelser som knytter seg til den eksisterende byen.

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøksgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tilliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



Byromsstruktur for indre by. Kartet viser "grå" struktur (plasser, torg, gater og kryssområder), grønn struktur (parker og grøntområder som parsellhager, skolehager og grønne restarealer) og blå struktur (sjøfront og elvedrag).

Behov for nye møteplasser
Transformasjon av tidligere industriområder krever i stor grad etablering av ny offentlig infrastruktur. Sikring av allment tilgjengelige møtesteder og øvrig byromsstruktur står her sentralt.

Parkering under bakken frigjør arealer
Som ledd i å fristille uterom for parkering, kan parkering under bakken være aktuelt som erstatning. Løsningen muliggjør mer helhetlige opparbeidinger av plassrom og torg og kan bidra til økte oppholdskvaliteter i uterommene dersom arealene frigjøres for parkering på terreng.

I København har man utviklet en annen strategi. Her er over lang tid gateparkering fjernet ved oppgradering av sentrumsnære byrom, som ledd i å øke oppholdsarealene sentralt i byen.

Parkeringsanlegg under bakken krever godt tilrettelagte adkomster. Nedkjøringsramper i selve byrommene bør unngås.





Ubebygde arealer i byen er potesielle møtesteder. Noen tas i bruk som de er, andre krever mer tilrettelegging.

Restarealer – potensielle møteplasser
Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som "lommer" i tett bystruktur. Bredere fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

PLANSTRATEGI

I utpekte områder sikrer bestemmelsene at det etableres torg/møteplasser med bestemte kvalitetskrav i forbindelse med store utbyggingstiltak.

Strøksgater, andre overordnede gater og viktige forbindelser sikres ved å inngå i planens overordnede struktur av møteplasser.

Større arealer med potensiale som lokale møteplasser fremkommer av plankart. Muligheten for å utvikle disse bør vurderes i den enkelte plan- og byggesak.

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

MØTEPLASSER I YTRE BY
Behov for fokus på møteplasser i ytre by
Ytre by har i stor grad en spredt bebyggelsesstruktur og flere byområder mangler velfungerende lokale sentre og gode gangbaserte forbindelser selv om de har en mer åpen bebyggelsestruktur. Aktivitetsnivået ved lokale sentre styres i stor grad av sentrenes åpningstider, som i stor grad gir døde uteområder på kveldstid.

Mangel på mer urbane uforpliktende arenaer
I ytre by fungerer mange uterom som nabolagets nære utearealer, med eksempelvis tilrettelagte lekeplasser og benker. Dette er relativt forpliktende arenaer, basert på tette relasjoner i nabolaget. Det er mangel på mer urbane, flerfunksjonelle og uforpliktende møteplasser, der andre typer aktivitet og møter kan finne sted.

Steder med et slikt potensiale finnes i overgangssonene mellom senter og boliger og i selve boligområdene. Her har uterommene mange steder en romlig utflytende karakter, med lite lesbare skiller mellom offentlige og private utearealer, samt uklare spilleregler for bruk. Flere steder i ytre by tilrettelegges på sikt for en bymessig fortetting rundt stasjonsnære torg. En slik gradvis utvikling vil forhåpentligvis gi flere urbane flerfunksjonelle møteplasser, også i ytre by.

Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser
Offentlige tilbud som skoler, barnehager og ulike idrettsaktiviteter er i varierende grad samlokalisert. I tilknytning til disse tilbudene er det potensial til å utvikle nye møteplasser.

Generelt behov for å heve attraktivitet og kvalitet for uterommene, som ledd i gradvis å likestille standard for ytre og indre by vurderes.



I Oslo er det utpekt flere områder egnet for bymessig fortetting. Utgangspunktet er ofte som på bildet (Røa); et veikryss med antydning til senter- og romdannelse, med et stort potensiale for å bli et mer attraktivt møtested.

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY
Lokale, åpne sentertorg bør sikres
Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

Større handelssentre utvikles i nærhet til stasjoner med god kollektiv- og biltilgjengelighet. Dette medfører stort utbyggingspress på tilliggende torg og andre utendørs møteplasser, eksempelvis på Lambertseter torg og Grorud senter.

De store handlesentraene legger beslag på store arealer og bryter med lokal romlig skala og struktur. Organisering av sentrene, gjerne med få innganger og orientering mot større parkeringsanlegg, svekker henvendelsen mot tilliggende gater og plasser. Ved å fjerne hele eller deler av de offentlige utearealene, reduseres også muligheten for å legge tilrette for en variert bruk slik som ønskelig.



På kjøpesentere møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentere har attraktive uteoppholdsarealer.



PLANSTRATEGI

Intensivert samarbeid aktørene imellom og muligheter knyttet til øremerkede midler for Groruddalen og Søndre Nordstrand bør vurderes.

Bestemmelse søker å sikre at tilrettelegging og utforming gir variert og mer intensivert bruk rettet mot ulike brukere.

PLANSTRATEGI

Det er fastlagt planbestemmelse hvor gjenbygging av torg/møteplasser ikke tillates.

Verktøykassen viser eksempler på møteplasser i tilknytning til større kjøpesentre og på nye ikke overbygde sentra.

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

Samtidig som steder og byer blir mer like, pågår en internasjonal konkurranse byer imellom, der særpreg, bykultur og attraktive omgivelser står i fokus. Byers identitet er konkurransefaktor, der byrommene og bylivet i seg selv er viktig. Denne konkurransen legger press på oppgradering av sentrale byområder, og medfører økte forskjeller i standard på uterommene. Velstelte og rene byrom er gjerne uttrykk for attraktive og trygge byrom som ledd i denne konkurransen.

Opparbeidelsesstandard og utforming må vurderes i forhold til om dette fremmer bruk eller ikke. Estetiserte utemiljøer kan begrense bruk ved at møblering og overflater forhindrer annen bruk. Oppholdssoner kan være nedprioritert til fordel for mer kommersielle tilbud og tilrettelegginger.

Bruk finner også sted uavhengig av standard på uterommene. Folk skaper sine egne møtesteder. For barn og unge kan møteplasser med liten grad av tilrettelegging være svært attraktive. Å selv kunne påvirke bruken og eksempelvis improvisere ny bruk, kan virke tiltrekkende.

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

Ved tilrettelegging av nye og eksisterende møteplasser, må hensynet til i hvor stor grad man skal spesialisere og tilrettelegge for spesifikk bruk avklares. Siden brukergrupper kan ha svært ulike behov, kan det være nødvendig med en viss grad av spesialisering. Mange aktiviteter lar seg likevel innpasse på samme sted. Andre aktiviteter kan være så spesialisert eller medføre støy eller andre ulemper som virker avvisende på annen bruk.

Steder som av mange oppfattes som gode møteplasser, kjennetegnes ved at de kan brukes av mange og ulike brukere. De er allsidige, er av en viss størrelse og rommer muligheter for flere former for bruk samtidig. Denne generaliteten kan betraktes som en motsats til spesialisering. Ved generalisering kan man i imidlertid stå i fare for å forflate uterommene og bryte ned byens stedegne karakter og variasjonsrikdom.

PLANSTRATEGI

Oslos særegne kvaliteter, karakteristika og egenart ved utvikling av byens møteplasser søkes i planen sikret ved utvelgelse av overordnet struktur og ved bestemmelse og retningslinje knyttet til denne.

I planens verktøykasse skal det gis eksempler på planprosesser og gjennomføring som har fokus på stedsidentitet, gjennom nytenking, eksperimentell arkitektur, bruk av humor, kunst og lignende.







Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:
- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skiktning av vegetasjonen

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

Nærhet til grønne utearealer fremmer psykisk helse. Kontakt med vegetasjon og vann i byen gir opplevelser knyttet til vekst og årstidsvariasjon. Vann kan gis ulike uttrykk og inspirere til lek og glede. Lyden av vann som risler og fosser som durer gir ro og kan brukes til å dempe trafikkstøy og luftforurensning. Byens naturlige vanndrag og elver inngår som del av møteplassene. Håndtering av overvann på overflaten kan bidra til spennende løsninger, eksempelvis som ved studentboligene på Bjølsen.

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

Nærhet til grønt og vann er en del av Oslos særpreg det er naturlig å vektlegge ved utvikling av byens møteplasser. Fokus på biologisk mangfold ved utvikling og detaljutforming av møteplasser skal bidra til å styrke steders karakter og bidra til gode lokale, bærekraftige løsninger.



Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltgelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for anleggenes krav til å være tilstrekkelig utfordrende.

Prinsipper for biologisk mangfold

Ved utvikling av torg og møteplasser skal det tas hensyn til biologisk mangfold. Grad av tilrettelegging for ferdsel og opphold må avveies i forhold til eventuelle vernehensyn. Utvikling og bruk av møteplasser som del av byens grønne og blå struktur kan være i konflikt med ønsket ivaretagelse av biologisk mangfold.

Byens blågrønne struktur skal styrkes ved at nye tiltak bidrar til å reetablere og skape sammenhenger og forbindelser mellom byens grøntarealer. Det skal tas hensyn til grunnleggende byøkologiske prinsipper ved utvikling møteplasser.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse sikrer vurderinger av muligheten for bruk av vann og vegetasjon for byens møteplasser, samt ivaretagelse av biologisk mangfold.

Overvann fra torg og plasser skal i størst mulig grad håndteres lokalt og vurderes å inngå i selve utformingen. Muligheter for elve- og bekkeåpninger skal vurderes og er sikret i bestemmelse.

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommenes attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelenes uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelenes kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode offentlige uteområder.

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtale.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.

Litteraturliste

By og byliv i endring. Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005

På sporet av byen: lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997

Bo i bysentrum. By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005

Endringsprosesser i norske drabantbyer. Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005

Byliv og havnefront. Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005

Open. New Designs for Public Space. Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004

Flesh and stone. The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994

Byens rum. Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

Byens liv.... Gaten som sosial arena. Oslo. Vegdirektoratet 1998

Til stede. Byens rom. Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003

Fra bakgården til Oslo City – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

Stedelijke vrije tijd. Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge. En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

Ungdommens stemme i bydel Sagene – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

Fellesskap for utvikling, PLA – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser, datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

Møteplasser i multietniske miljøer, Byggforsknotat 83 2006, mars 2006.

Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Flø, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

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

kdp t+m

kommunedelplan for torg og møteplasser



Oslo

21671

Gnr101 bnr.59, Stovner - Felt G Protest mot garasjehus (syd).

21671 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 30.06.1971
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 197102738
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Se reg.best. S-1401 og S-1352
Knytning(er) mot andre planer: S-1401

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

KDP-18

Kommunedelplan for Alna miljøpark.

Vedtaksdato: 15.05.2013

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200505546

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

KOMMUNEDELPLAN FOR ALNA MILJØPARK. MÅL, BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

MÅL

Hovedmål

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

Delmål

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

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

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

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

A. INNLEDENDE BESTEMMELSER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B. FELLESBESTEMMELSER

§ 6 Byggeområder

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

6.1 Byggeområder – boliger

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

6.2 Byggeområder - friområder

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

6.3 Byggeområder - friområder - park

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

6.4 Byggeområder – friområder - naturområde

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

6.5 Byggeområder – friområder - idrettspark

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

§ 7 Gjenåpning av vassdrag

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

§ 8 Landskap

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

§ 9 Lokalklima og luftkvalitet

Bebyggelse skal orienteres og utformes slik at områdets egenventilering opprettholdes.

§ 10 Trær og vegetasjon

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

§ 11 Kantvegetasjon

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

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

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

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

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

C. BESTEMMELSER FOR DELOMRÅDER

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer

D. FELLES RETNINGSLINJER

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

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

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

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

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

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

R 7 Kulturminner

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

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

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

E. RETNINGSLINJER FOR DELOMRÅDER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 31.05.2013

Rune Raknes, bem.

Oslo

S-1526

Endret regul. og bebyggelsesplan for felt H på Tokerud, gnr. 100, bnr. 39

S-1526 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 21.04.1969

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 196901364

Lovverk: PBL 1985 eller før

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

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	205112
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	16.01.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	TANTE ULRIKKES VEI 10A
Postadresse:	0984 OSLO
Matrikkel:	0301-101/59

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 205112

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Oslo

S-1401

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.101 bnr.1 m.fl. - felt G i stadfestet reguleringsplan for Tokerudområdet.

Vedtaksdato: 15.06.1967
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196701337
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V080769, 21671

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Reguleringsbestemmelser i tilknytting til felt G på Tokerud, Del av gnr. 101, bnr. 30 og 31. m.fl.

Planen er basert på at biler som eies eller disponeres av beboere skal anbringes i garasjehus. Det skal derfor innen området ikke anordnes andre biloppstillingsplasser for langtidsparkering. Veiene er heller ikke disponert for slik parkering.

S-1352, 19.9.66, paragraf 1 - 7 samt særbestemmelser, paragraf 1 - 6.
Se SÆRBESTEMMELSER, S-1352 a, paragraf 1 - 6.
Se NORMALVEDTEKTER FOR INDUSTRISTRØK YTRE SONE,
Tokerudområdet m. fl., sak 232/63 vedtatt av byplanrådet i møte 30.04.63

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTTING TIL REGULERINGSPLAN FOR TOKERUDOMRÅDET, OSLO KOMMUNE. S-1352, STADFESTET 19.9.66, PARAGRAF 1 - 7.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
Bebyggelsen skal holdes innenfor de byggegrenser som er vist på planen men er ikke bundet til å ligge inntil byggegrense.
Boligfeltene er betegnet med bokstaver A - Y.
Sentrumsområder og felt til offentlig bebyggelse er avmerket på planen med bruksbetegnelse.
Industrifeltene er betegnet I - X.

Innen rammen av planen er bygningsrådet bemyndiget til å vedta bebyggelsesplaner og plassering av enkelte bygninger. De enkelte byggs plassering i et felt kan ikke behandles uten på grunnlag av en detaljert bebyggelsesplan som er vedtatt for hele feltet.

Disse bebyggelsesplaner skal behandles av bygningsrådet i samsvar med de særbestemmelser som er vedtatt av kommunestyret i møte 3. februar 1966 for boligfeltene, sentrumsbebyggelsen, arealer for offentlige institusjoner og anlegg, industriarealer, tomter for bensin- og servicestasjoner samt for eksisterende bebyggelse i Hovinområdet, Fossum nedre og Jesperud.

§ 2. Med utnyttelsesgrad forstås bebyggelsens brutto golvareal unntatt utebod, kjeller og loft dividert med feltets grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal veg eller 10 m inn på tilstøtende større veg eller offentlig friareal og beplantningsbelte. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes med en maksimal etasjehøyde på 3 m.

For bolig- og industrifeltene er det bestemt en maksimal utnyttelsesgrad, således:

a) For boligfeltene: På felt A kan bygges i maksimum 3 etasjer, og på felt B, F, H, P og Q kan bygges i maksimum 2 etasjer + underetasje. Maksimal utnyttelsesgrad 0,35.
Feltene D, E, M og N kan tillates bebygget med høyhus. Bygningenes etasjetall fastsettes i bebyggelsesplan. Maksimal utnyttelsesgrad 0,5.
Feltene G og I kan bebygges i inntil 4 etasjer. Maksimal utnyttelsesgrad 0,5.
Feltene C, K, L, O og R skal bebygges med småhus, rekkehus eller atriumhus. Byggehøyde inntil 2 etasjer. Maksimal utnyttelsesgrad 0,2.
Feltene S, T, U og V skal bebygges med småhus, Maksimal utnyttelsesgrad 0,15.
!! For felt Y gjelder tidligere stadfestet plan med tilhørende reguleringsbestemmelser.

b) For industrifeltene: Utnyttelsesgraden kan være maksimum 0,8. Minst 1/3 av netto tomt skal være ubebygget og holdes fri for skur og utelager. Bygningenes høyde skal være maksimum 3 normaletasjer (à 3 m) unntatt felt X som skal ha maksimum 2 etasjer. Byplanrådet kan i spesielle tilfelle tillate større etasjetall.

§ 3. Trondheimsveien, Fossumveien (vei 1406) og Østre Akers veis forlengelse (vei 1359) skal være fasadefrie.

Reguleringsplanen forutsetter et differensiert trafikksystem. Overgang eller undergang for fotgjengere bygges på steder hvor det i planen er angitt at gangveg krysser kjøreveg.

Innen de enkelte boligfelt skal bebyggelsesplanen og lokalvegnettet formes slik at man fra boligene får gangvegforbindelse over lokalt og offentlig gangvegnett til skoler, barneinstitusjoner, lekefelt og sentra uten å krysse kjøretrafikk i plan.

De lokale gangvegene innen boligfeltene skal opparbeides av eier eller fester etter plan som skal fremlegges

sammen med bebyggelsesplanen og godkjennes av bygningsrådet. Vedlikeholdet påligger eier eller fester hvis det ikke etter avtale er overtatt av vegvesenet.

§ 4. Parkanleggene og beplantningene i de forskjellige felt skal sammen med de offentlige parkene og turvegene inngå i en felles parkplan for hele området. Det samme gjelder beplantninger langs vegene. Gangvegene i de offentlige parkområdene og turvegene skal opparbeides etter en samlet plan etter de hovedtraséer som er vist i planen.

§ 5. I planen er avmerket 5 anlegg som søkes bevart som eksempler på eldre stedstypiske gårdsanlegg og stuer.
Det gjelder:
- Rommen søndre som skal bevares som beboelseshus i boligområde.
- Uthusbygningen på Romsås omfattes av planen og skal søkes bevart av hensyn til tunet.
- Stue ved Haugenstuveien syd for Fossum ligger i friareal og kan anvendes for barneorganisasjon.
- Plass ved Haugenstuveien i boligfelt M og Smedstua skal anvendes til daginstitusjoner for barn.

§ 6. Fester av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold i strid med disse reguleringsbestemmelser.

§ 7. Bygningsrådet kan foreta mindre vesentlige endringer i reguleringsplan og reguleringsbestemmelser innen rammen av bygningsloven og bygningsvedtekt for Oslo, jfr. paragraf 117 nr. 1 i bygningsloven av 18. juni 1965. For øvrig kan unntak gjøres av bygningsrådet hvor slik adgang er presisert i reguleringsbestemmelsene.

Særbestemmelser, paragraf 1 - 6.
(Tillegg til S-1352, 19.9.66)

SÆRBESTEMMELSER vedtatt av bystyret den 3. februar 1966, jfr. Reguleringsbestemmelsenes § 1, siste ledd. TOKERUDOMRÅDET.

§ 1. Boligfeltene.

1. Innenfor hvert enkelt boligfelt skal de enkelte bygninger planlegges ut fra en samlet arkitektonisk vurdering og avstemmes i formspråk og materialvalg slik at man unngår uharmoniske sammenstillinger og innbyrdes avstikkende bygg. Dette er av særlig viktighet for høyhus- og blokkområdene.

2. Bygningene skal innredes for beboelse. Dessuten kan anordnes vaskeri, garasjer, klesstativ og søppelkasser som hører til hver boliggruppe. Andre innretninger kan bare tillates av byplanrådet når særlige grunner taler for det. Takform og takvinkel må løses på en slik måte at bebyggelsen virker harmonisk, og det må tas hensyn til at de enkelte hus er en del av en enhet. Det må til bygningskontrollen innsendes særskilt takplan (med nødvendige oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og forøvrig alle anlegg som vil skjære takflaten. Gesims- og sokkelhøyde skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av byplanrådet.

3. Boligfeltene skal ha lekeplasser etter de til enhver tid gjeldende normer.

4. Feltene skal ha garasjer eller biloppstillingsplasser etter normen 1 1/2 bilplass pr. leilighet. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser skal være vist i bebyggelsesplanen og må utføres som fellesanlegg hvor planen forutsetter dette. De må både i utforming og materialvalg tilpasses terrenget og den øvrige bebyggelse.

5. Det skal i boligområdene innpasses i alt 13 daginstitusjoner for barn ved utarbeidelse av detaljplanen.

6. Foruten de 2 sentra og de eksisterende forretninger i området skal det innpasses 3 nærbutikker for dagligvarer i boligfeltene. Disse skal fastlegges i bebyggelsesplanen etter den teoretiske plassering i reguleringsplanen. Butikkene kan innredes i 1. etasje i boligbygg eller oppføres som egne bygg.

7. To av områdets institusjoner for eldre er vist med teoretisk plassering i boligfelt. Det er et pleiehjem P3 med 7 dekar tomt i felt C og et kombinert alders- og pleiehjem AP4 med 10 dekar tomt i felt D. Anleggene skal innpasses i bebyggelsesplanen og ikke bryte de omliggende boligstrøks karakter. Det kan også innpasses leiligheter for eldre i den vanlige boligbebyggelse, ut over de forutsatte trygdeleiligheter.

8. To av skoletomtene skal arronderes i forbindelse med detaljplanleggingen av tilgrensende boligfelt. Det er fellestomt for barneskole 3 og ungdomsskole 2 ved felt K som til sammen skal være 54 dekar og tomt for barneskole 4 i felt M som skal være ca. 23 da.

9. Nødvendige transformatoranlegg må plasseres på en av følgende måter:
- I boligblokkene eller i tilslutning til garasjebygg eller
- under terreng, eller
- som selvstendige bygninger, men da i forbindelse med forstøtningsmurer eller høvelige terrengformasjoner.

Plasseringen må godkjennes av byplankontoret.

10. Gjerder tillates bare oppsatt etter godkjennelse av byplanrådet. Byplanrådet kan nekte oppsatt gjerder mellom eiendommer som tilhører de enkelte husenheter. Likeledes kan byplanrådet nekte oppsatt gjerde i nabogrense for særlig små tomter bebygget med småhus. I så fall kan byplanrådet også nekte oppført innhegning mot vei, hvis etiske eller trafikkmessige hensyn krever det. Videre kan byplanrådet nekte oppført gjerde i forbindelse med fellesarealer.

11. Før byggemelding innsendes for de enkelte hus skal byplanrådet ha vedtatt en plan i målestokk 1:1000 for vedkommende felt som viser plassering av de anlegg og institusjoner som er nevnte ovenfor samt beplantninger, planering m.v.. Naturlig vegetasjon skal bevares mest mulig.

§ 2. Sentra.
Området skal inneholde 2 større sentra.

1. Områdets hovedsentrum er i reguleringsplanen plassert ved Tokerud Ø. langs Fossumveiens østside. Det avsatte areal er ca. 33 dekar. I tillegg kommer et parkeringsareal på ca. 37 dekar på Fossumveiens vestside. Senteret skal inneholde kulturelle og sosiale institusjoner, forretningsvirksomhet, diverse andre institusjoner og anlegg for trafikkformål. Samfunnshuset skal samordnes med Gymnaset, som plasseres inntil senteret. Senteret skal ha et differensiert trafikksystem. Gangveier skal løpe usjenert inn i senterets kjerne.

2. Nord for Haugenstua stasjon er avsatt et areal på ca. 26 dekar til sentrum for de tilliggende områder. I tillegg kommer et parkeringsareal på ca. 13 dekar nord for senteret. Senteret skal inneholde kulturelle og sosiale institusjoner, forretningsvirksomhet og anlegg for trafikkformål. I forbindelse med senteret skal det innpasses et anlegg med 125 trygdeleiligheter (T1).

3. De enkelte bygg i sentrene kan ikke behandles uten på grunnlag av en detaljert bebyggelsesplan som er vedtatt for hele sentrumsområdet.

§ 3. Offentlige institusjoner og anlegg.

1. I området skal det innpasses 5 barneskoler (B1 - B5), 2 ungdomsskoler (U1 - U2) og 1 gymnas. Videre en spesialskole. Barneskolene B1 og B5, gymnaset og spesialskolen er vist på planen med tomtegrenser. Tomtene for barneskolene B2, B3 og B4 samt ungdomsskolene er vist teoretisk og skal arronderes ved detaljplanleggingen etter arealbehov 1 dekar pr. klasseenhet. Barneskolene B2 og B5 samt ungdomsskole U1, skal ikke bygges i mer enn 2 etasjer. De øvrige skoler kan bygges i inntil 3 etasjer. Ungdomsskolene og gymnaset skal ha hver sin idrettsplass som i planen er vist teoretisk og som skal innpasses ved detaljreguleringen. Barneskolene skal ha lekeplasser eller mindre idrettsplasser som innpasses ved detaljplanleggingen. Gymnasets planlegging skal samordnes med senterets, jfr. § 8, punkt 1.

2. I alt 14 daginstitusjoner for barn er vist teoretisk plassert på planen og skal innpasses ved detaljplanleggingen. 2 av disse innarbeides i eldre gårdsanlegg som det er ønskelig å bevare. Den ene (Smedstua) ligger i friområde. Den annen (plass ved Haugenstuveien) ligger i boligfelt M. De øvrige 12 daginstitusjoner skal alle innpasses i boligfeltene ved detaljplanleggingen etter den teoretiske plassering som er vist i reguleringsplanen og med den tomtestørrelse (1 1/2 - 3 dekar) som er beskrevet for hver enkelt institusjon. Maksimal byggehøyde 2 etasjer.

3. Området skal ha en fritidsklubb for ungdom i hvert av de 2 sentra. Det skal innpasses møtelokaler for ungdomsorganisasjoner og lagvirksomhet i sentrenes samfunnshus, samt et lokale i forbindelse med barneskole B1.

4. Det skal i området anlegges 7 forskjellige sosiale institusjoner for eldre. 1 pleiehjem og 1 aldershjem / pleiehjem er vist teoretisk plassert i boligfeltene og skal innpasses ved detaljplanleggingen. Et anlegg (T1) med 125 trygdeleiligheter skal innpasses i Haugenstusenteret. Tomt for trygdebolig (T2) med 125 leiligheter er i planen avsatt nær Tokerudsenteret. Trygdeboligene skal bygges med et etasjeantall som harmonerer med tilstøtende boligfelt. Det er avsatt tomter til 2 alders- og / eller pleiehjem, og en tomt til sykehjem / pleiehjem. Alle tomtene inkluderer plass for nødvendige betjeningsboliger. Anleggene skal bygges i maksimum 3 etasjer.

5. I nordre del av industrifelt I skal plasseres en brannstasjon og rodetomt for veivesenet og Oslo Lysverker. Disse anlegg skal samordnes ved detaljplanleggingen.

6. Oslo Lysverker skal ha 2 understasjoner i området Rommen, i felt IV, som utvidelse av eksisterende stasjon, og Tokerud som skal ligge ved barneskole B1. Tomtene skal arronderes ved detaljplanleggingen.

§ 4. Industriarealer.

1. Utnyttelsesgraden kan være maksimum 0,8. Minst 1/3 av netto tomt skal være ubebygget og holdes fri for skur og utelager. Bygningenes høyde skal være maksimum 3 normaletasjer (à 3 m), unntatt felt X som skal ha maksimum 2 etasjer. Byplanrådet kan i spesielle tilfelle tillate større etasjetall.

2. Byplanrådet kan forby virksomhet som etter dets skjønn er sjenerende for de tilstøtende boligstrøk. Vaktmesterleiligheter o.l. kan godkjennes av byplanrådet. Kontorer kan innredes for bedriftens eget behov.

3. Anordning av gårdsplasser og innkjørsler skal utføres slik at parkering, lossing og lasting foregår på bedriftens egen grunn og på tilfredsstillende måte.

4. Hver bedrift skal på egen grunn ha minst 1 biloppstillingsplass pr. 100 m^2 gulvflate industri eller 200 m^2 lager.

5. Bedriftene skal opparbeide regulerte forhager mot vei etter en beplantningsplan som vedtas av byplanrådet og som er samordnet med en felles parkplan for hele området.

6. Industrifeltene skal ha adskilt gående og kjørende trafikk. Gangveier skal føres fra de enkelte bedrifter til det offentlige gangveinett.

7. Hvor ikke annet fremgår under 1-6 ovenfor, gjelder normalvedtekten for industri.

§ 5. Bensin- og servicestasjoner.

1. I området skal det innpasses 7 bensin- og servicestasjoner som alle er vist med teoretisk plassering på planen.

2. Bensin- og servicestasjonene skal utformes i samsvar med "Retningslinjer for plassering og utforming av bensinstasjonsanlegg", vedtatt av byplanrådet 27. april 1965, med eventuelle senere endringer.

§ 6. Eksisterende bebyggelse.

1. For så vidt ikke annen vedtekt gjelder, er den eksisterende bebyggelse i Stovneområdet å betrakte som boligfelt. Ved tilbygg, forandringer eller nybygg, skal den maksimale utnyttelsesgrad for hver tomt være 0,15. Bebyggelsen skal være åpen, i 1 eller 2 etasjer. Det tillates ikke bygget eller innredet for lager- eller industrivirksomhet som kan sjenere boligbebyggelsen.

2. Et felt på 8 dekar rundt Fossum nedre som er angitt med grenselinje på reguleringskart, skal omgis av en byggelinje i 4 meters avstand. Feltet ligger i boligområde og er å betrakte som boligfelt. Det tillates ikke industri- eller lagervirksomhet eller noen annen virksomhet som kan sjenere den omliggende boligbebyggelse. Det reguleres byggelinjer og høyder svarende til de eksisterende bygningers plassering og høyde. Dog tillates ikke låvebygningen gjenoppført i tilfelle brann eller rivning, men byplanrådet kan

godkjenne et bolighus i inntil 2 etasjer og med inntil 300 m^2 grunnflate. Eventuelt gjerde rundt eiendommen skal godkjennes av byplanrådet.

3. Et felt på 2100 m^2 rundt våningshuset på Jesperud er inntegnet med grenselinje på reguleringskartet. Feltet ligger i et viktig grøntområde og reguleres som offentlig friareal. I eksisterende bebyggelse tillates ikke industri eller lagervirksomhet eller annen virksomhet som kan sjenere grøntområdets bruk eller de nærliggende boligfelter eller som kan føre til kjøretrafikk til eiendommen. I forbindelse med detaljreguleringen innpasses adkomstvei til feltet fra boligfelt D eller E slik at denne minst mulig sjenerer grøntområdet og dets turvei og gangveier. Eventuelt gjerde rundt eiendommen skal godkjennes av byplanrådet.

!! Se S-1154 - Vedtekter for gnr. 102, bnr.12, Stovner, for felt Y. !!

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

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

Oslo

S-1798

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.99 bnr.3, gnr,100 bnr.1 m.fl. - Stovner sentrum med byggeområde for boliger og forretninger, tomt for offentlig bygninger, trafikk- område og friområde (felt D m.m. i Tokerudplanen).

Vedtaksdato: 11.12.1972
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197201299
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Bydel 17 - saken Gjelder foran KDP-6 Oslomarka
Knytning(er) mot andre planer: V070273, V210575, 35972, V300975, 24674, 28273, V041074, V161183, V110609, V100775

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR GNR. 99, BNR. 3 m.fl. STOVNER SENTRUM MV.

§ 1. Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Tokerud, stadfestet 19.9.66 (S-1352) gjelder i tillegg til nedenfor nevnte bestemmelser i den utstrekning de ikke strider mot disse regler.

§ 2. For boligfeltene
På felt D s kan bygges i maksimum 8 etasjer + underetasje. Maksimal utnyttelsesgrad skal være 1,25. Trygdebolig skal medtas i bebyggelsen. På felt D n kan bygges i maksimum 5 + 3 underetasjer. Maksimal utnyttelsesgrad skal være 0,7. Bebyggelsesplaner for feltene skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 3. Skoler og idrettsbygg
Bebyggelsesplan for videregående skole og barneskole må godkjennes av bygningsrådet under ett. Idrettsbygningen skal vurderes som et ledd i det samlede skoleanlegg, men kan behandles særskilt.

§ 4. Barneinstitusjoner
Barneinstitusjoner med maksimal byggehøyde på 2 etasjer skal bygges på de viste tomter.

§ 5. Kirke
Forprosjekt for kirke skal forelegges bygningsrådet før byggemelding sendes inn.

§ 6. Senterområdet
Område for boliger, institusjoner og kontor/forretningsbebyggelse. Bebyggelsen skal inneholde nødvendige kulturelle og sosiale virksomheter samt kontor og forretningsvirksomhet. Anlegg for egne trafikkformål skal være innen området. T-banestasjon innarbeides i senteret. Byggemeldinger for enkelte bygninger kan bare behandles på grunnlag av en samlet bebyggelsesplan pluss forprosjekt som skal godkjennes av bygningsrådet. Maksimal utnyttelsesgrad er 0,65 byggehøyde 8 etasjer.

§ 7. Friområde
Område for park og turveier er en del av det samlede friområde i Tokerudplanen.

Oslo

S-1499

Endret reguleringsplan for del av vei 8010 samt reguleringsplan for del av veiene 1394, Fossumveien, og nordre del av Fossumkroken.

S-1499 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 13.11.1968
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196801232
Lovverk: PBL 1985 eller før
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

Tante Ulrikkes vei 24B

Nabolaget Nedre Fossum - vurdert av 63 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Haugenstua skole (1-10 kl.) 661 elever, 43 klasser	11 min 0.9 km	
Stovner skole (1-7 kl.) 562 elever, 21 klasser	13 min 1 km	
Rommen skole (1-10 kl.) 426 elever, 24 klasser	15 min 1.3 km	
Tokerud skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	17 min 1.3 km	
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 277 elever, 20 klasser	20 min 1.7 km	
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	9 min 0.7 km	
Bjerke videregående skole 464 elever	10 min 6.8 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Stovner T Linje 5B, 5N, 64, 65, 120	6 min 0.5 km	
Stovner Linje 4, 5	7 min 0.6 km	
Haugenstua stasjon Linje L1	19 min 1.6 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 15.9 km	
Oslo Gardermoen	29 min	

BARNEHAGER

Fossum barnehage (1-5 år) 145 barn	3 min 0.2 km	
Nedre Fossum Gård barnehage (1-5 å... 72 barn	3 min 0.3 km	
Fjellstuveien barnehage (1-5 år) 56 barn	8 min 0.6 km	

DAGLIGVARE

Nærbutikken Stovner	2 min
Kiwi Stovner	8 min

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

Stovner Senter	8 min
Vitusapotek Stovner	8 min
Stovner Vinmonopol	8 min

SPORT

Aasta hansteens vei balløkke	5 min
Forsheimer Borettslag, ballplass	6 min
Stovner Trimsenter	8 min
STOLT Rommen	13 min

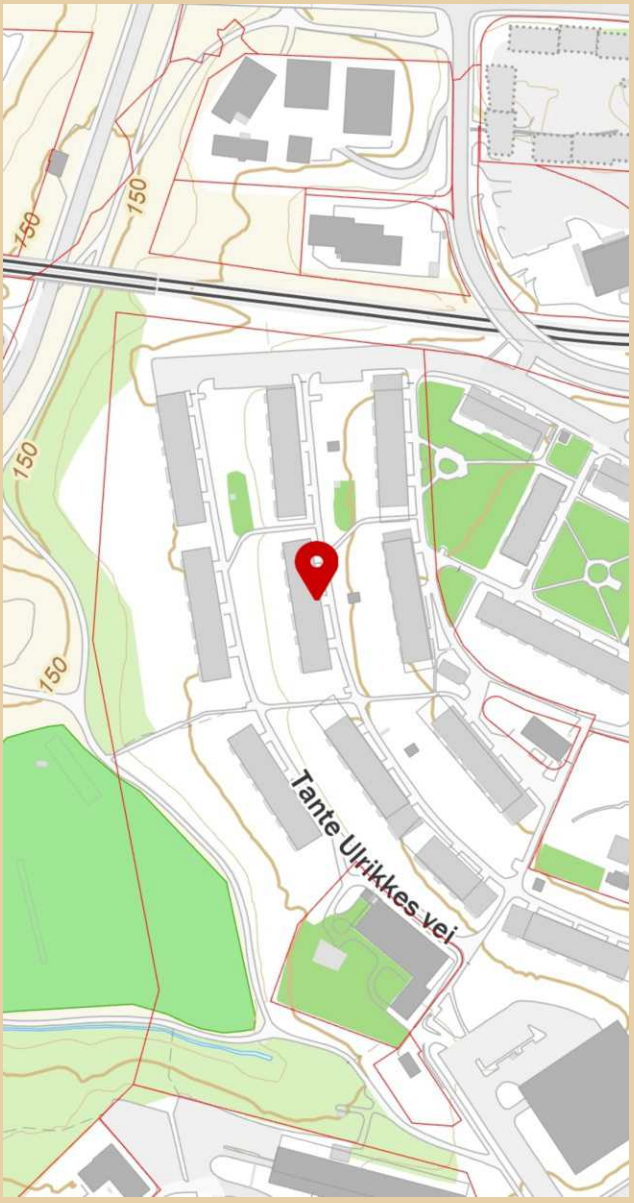
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

Tante Ulrikkes vei 24B

Nabolaget Nedre Fossum - vurdert av 63 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Haugenstua skole (1-10 kl.) 661 elever, 43 klasser	11 min 0.9 km
Stovner skole (1-7 kl.) 562 elever, 21 klasser	13 min 1 km
Rommen skole (1-10 kl.) 426 elever, 24 klasser	15 min 1.3 km
Tokerud skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	17 min 1.3 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 277 elever, 20 klasser	20 min 1.7 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	9 min 0.7 km
Bjerke videregående skole 464 elever	10 min 6.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Stovner T Linje 5B, 5N, 64, 65, 120	6 min 0.5 km
Stovner Linje 4, 5	7 min 0.6 km
Haugenstua stasjon Linje L1	19 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 15.9 km
Oslo Gardermoen	29 min

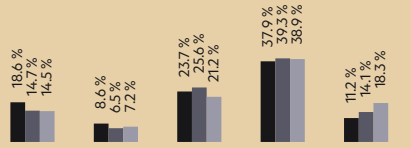
BARNEHAGER

Fossum barnehage (1-5 år) 145 barn	3 min 0.2 km
Nedre Fossum Gård barnehage (1-5 år... 72 barn	3 min 0.3 km
Fjellstuveien barnehage (1-5 år) 56 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Stovner	2 min
Kiwi Stovner	8 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Fossum	2 380	975
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil

SPORT

Aasta hansteens vei balløkke	5 min
Forsheimer Borettslag, ballplass	6 min
Stovner Trimsenter	8 min
STOLT Rommen	13 min

«Jeg synes at dette området er stille, koselig, fredelig. Deilig med litt mangfold og forskjellige kulturer.»

— Sitat fra en lokalkjent

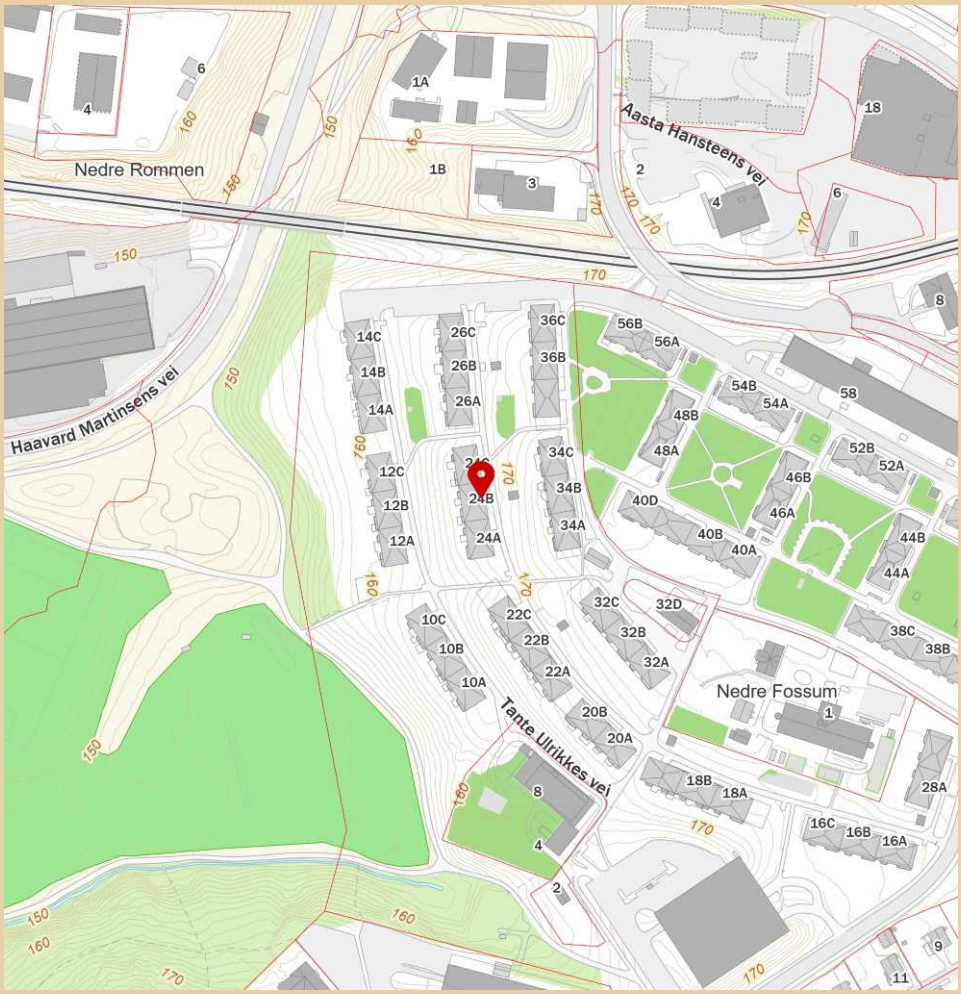
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

—

Støynivået
Lite støynivå 84/100



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

Tante Ulrikkes vei 24B

Nabolaget Nedre Fossum - vurdert av 63 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Haugenstua skole (1-10 kl.) 661 elever, 43 klasser	11 min 0.9 km
Stovner skole (1-7 kl.) 562 elever, 21 klasser	13 min 1 km
Rommen skole (1-10 kl.) 426 elever, 24 klasser	15 min 1.3 km
Tokerud skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	17 min 1.3 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 277 elever, 20 klasser	20 min 1.7 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	9 min 0.7 km
Bjerke videregående skole 464 elever	10 min 6.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Stovner T Linje 5B, 5N, 64, 65, 120	6 min 0.5 km
Stovner Linje 4, 5	7 min 0.6 km
Haugenstua stasjon Linje L1	19 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 15.9 km
Oslo Gardermoen	29 min

BARNEHAGER

Fossum barnehage (1-5 år) 145 barn	3 min 0.2 km
Nedre Fossum Gård barnehage (1-5 å... 72 barn	3 min 0.3 km
Fjellstuveien barnehage (1-5 år) 56 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Stovner	2 min
Kiwi Stovner	8 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

Stovner Senter	8 min
Vitusapotek Stovner	8 min
Stovner Vinmonopol	8 min

SPORT

Aasta hansteens vei balløkke	5 min
Forsheimer Borettslag, ballplass	6 min
Stovner Trimsenter	8 min
STOLT Rommen	13 min

«Jeg synes at dette området er stille, koselig, fredelig. Deilig med litt mangfold og forskjellige kulturer.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

—

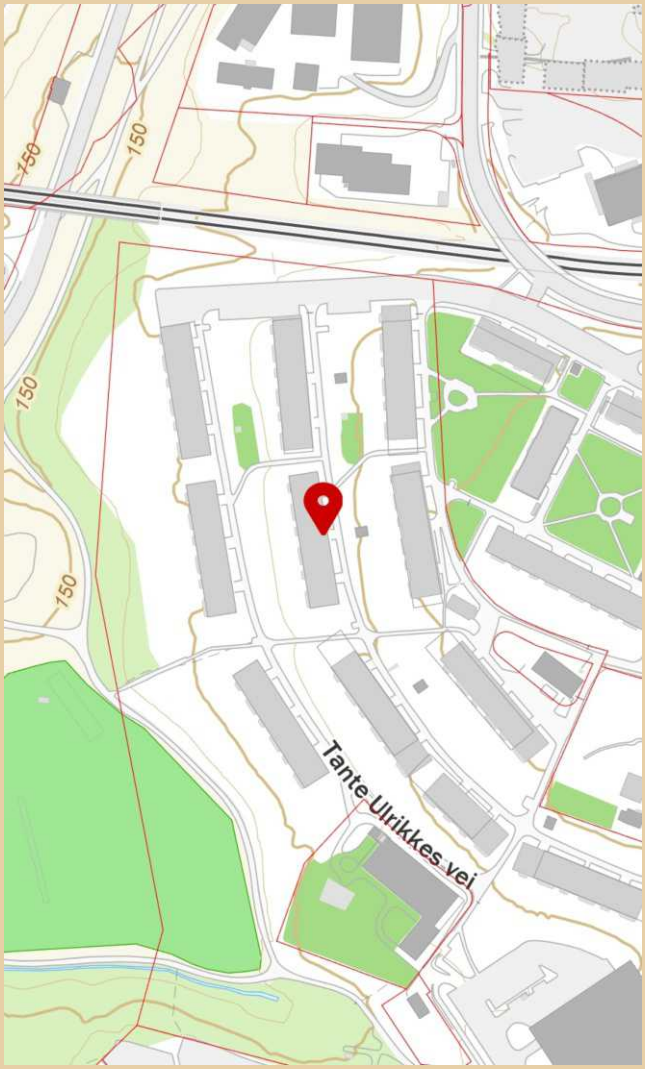
Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

—

Støynivået
Lite støynivå 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

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:
Tante Ulrikkes vei 24B, 0984 Oslo
Gnr. 101, Bnr. 59, andelsnr. 258 i FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
24260009

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillestrøm

Saksbehandler: Maria Holth

Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 480 53 954

E-post: maria.holth@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.
