

Dælenenggata 21C



Velkommen til

Dælenenggata 21C



Salgsoppgaven produsert 3. august 2025

Rodeløkka/Carl Berner

Gjennomgående og flott 3-roms - HTH kjøkken 2019 - Peis - Varmtv. ink - Ingen dok.avg - Grønt og meget hyggelig utsyn!

Prisantydning	5 290 000,-
Fellesgjeld	90 646,-
Omkostninger	14 193,-
Totalpris	5 394 839,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 865,-
BRA-i	54 kvm
Totalt BRA	62 kvm
Soverom	2

Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1931

Megler	Vemund V. Thorkildsen
Telefon	454 74 565
E-post	v.thorkildsen@nordvikbolig.no
Megler 2	Sindre T. Jonassen
Telefon	413 89 771
E-post	s.jonassen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Luftig og gjennomgående 3-roms med fantastisk utsyn, presentert av Vemund V. Thorkildsen.

- Perfekt for deg som søker en "nøkkelklar" 3-roms med smarte og gode løsninger.

- Luftig stue med god takhøyde. Her er det plass til både spisebord og sofagruppe, samt ildsted. Hjørnekjøkken fra HTH som gir godt med oppbevaring og arbeidsplass. Flislagt baderom med varmekabler i gulv. To gode soverom som vender mot grønt gårdsrom. Mellomgang som er perfekt til lagring av klær og sko.
- To boder på totalt 9kvm

- INFO:
- HTH kjøkken fra 2019
- Ingen forkjøpsrett
- Ingen dokumentavgift ved kjøp
- Varmtvann, TV og internett inkludert
- Meget velholdt aksjelag med god vedlikeholdshistorikk (se salgsoppgaven)

- Ta kontakt om oppsatte visninger ikke passer!
- Velkommen!

Arealer og innhold

BRA-i:	54 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	62 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad, to soverom og walk-in-closet
Total BRA: 54 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 6 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Ekstern bod(loftsbod).
Total BRA: 2 kvm.

Forklaring av bilde/rommet

























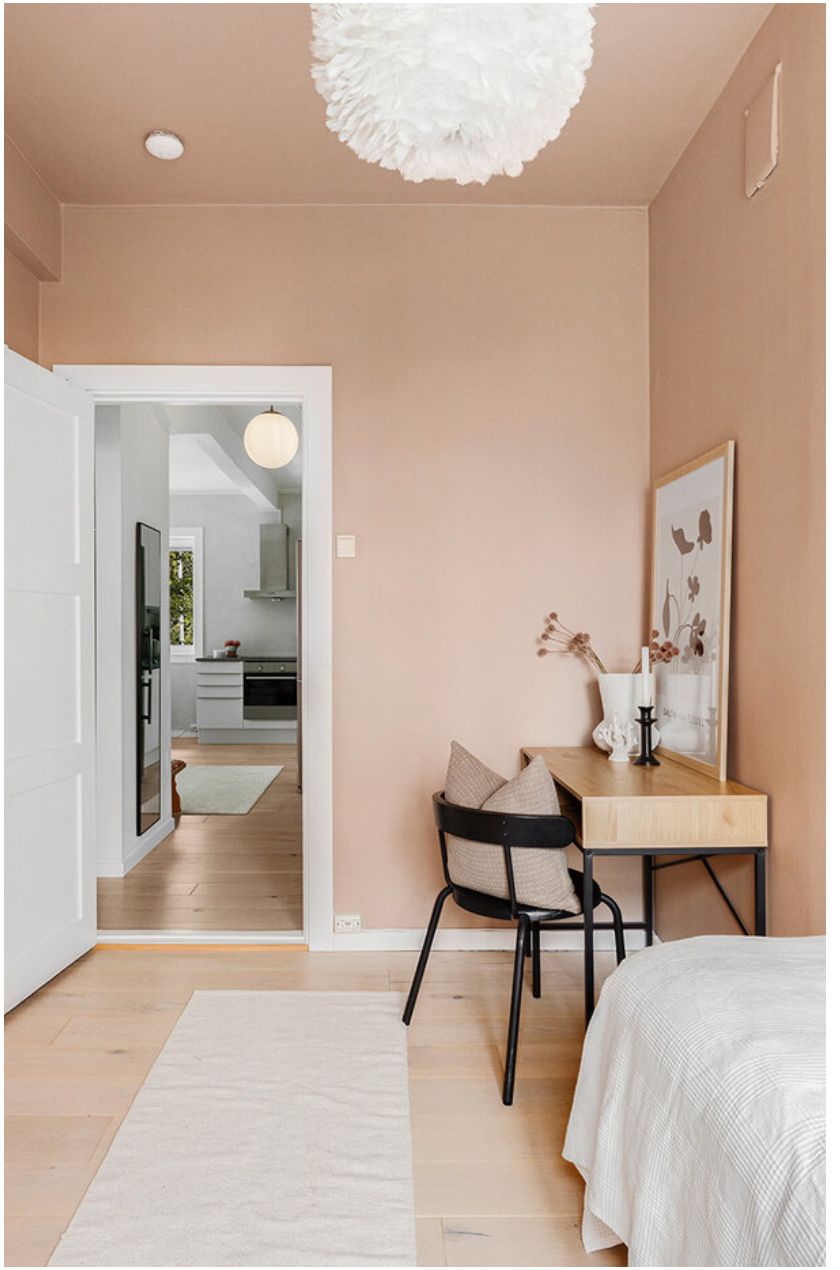












Informasjon

Dælenenggata 21C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0440/25

Boligtype
Aksjeleilighet

Selger
Oda Bjørge Kaupang

Kjøpesum og omkostninger
5 290 000,- (Prisantydning)
90 646,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 380 646,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
10 043,- (Eierskifte-/Transportgebyr for aksjer)
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 193,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 493,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 394 839,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 404 139,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1931

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 62 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad, to soverom og walk-in-closet
Total BRA: 54 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 6 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Ekstern bod(loftsbod).
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Ikke målbare arealer:
Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på ca. 9 kvm.

Innhold

Høy 1.etg, 54 kvm BRA-I: Entré, stue/kjøkken, bad, to soverom og walk-in-closet. Leiligheten disponerer to boder, hvorav én kjellerbod på ca. 6 kvm, samt én loftsbod på ca. 2 kvm (med 9 kvm gulvareal).

Entré
Lys og innbydende entré med plass til oppheng og oppbevaring. Her finner du også leilighetens sikringsskap med moderne jordfeilautomater.

Stue
Lys og trivelig stue med god takhøyde og store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Rommet har en åpen og luftig atmosfære med god plass til både sofagruppe og spisebord. En peisovn skaper en lun stemning og gir ekstra varme på kjølige dager.

Kjøkken
Moderne og stilrent kjøkken fra HTH (2019) med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er montert belysning under overskapene, komfyrvakt og automatisk vannstopper, og kjøkkenet har integrert vaskemaskin tilpasset kjøkkenet. Kombinert vask/tørk . Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass.

Soverom 1
Romslig hovedsoverom med plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Skyvedørsgarderobe som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Walk-in-closet
Praktisk og romslig garderoberom med god plass til klær og oppbevaring. Rommet har adkomst både fra hovedsoverom og stue.

Soverom 2
Soverom 2 er også av god størrelse og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bad
Flislagt bad fra 2005 med dusj på gulv, servant og gulvstående toalett. Veggskap med speilfront over servanten. Badet har varmekabler i gulvet og oppdriftsventilasjon.

Standard

Innvendige overflater:
Gulv: Enstavs parkett.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Himling: Pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,76 m målt i stuen.
Dører: Profilerte innvendige dører fra byggeåret.

Pipeløp/ildsted:
Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue og walk-in-closet. Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Veggmontert kullfilterventilator i stål. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. HTH kjøkkeninnredning fra 2019.

Våtrom:
Badet ble rehabilitert i regi av selskapet i 2005 i følge eier. Fliser på betong. Sluk i plast. Hovedsluk i dusjen og hjelpesluk under servanten. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Flislagte vegger. Sparklet og malte plater i himling. Veggskap med speilfront over servant. Dusj på gulv, servant og gulvstående klosett. Varmekabler i gulvstøp. Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i teglstein. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Det er også felles vaskeri i borettslaget.

Tekniske installasjoner:
- Bad:
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokker over badehimling. Åpent ledningsnett i krumbelagt kobber i badet. Stoppekran for varmt- og kaldt vann over himlingen.
- Kjøkken:
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Automatisk vannstopper er montert i innredningen. Opplegg for vaskemaskin i kjøkkeninnredningen. Det er etablert nytt oppstikk fra kjelleren til kjøkkenet, og det er stoppekraner til kjøkkenet i kjøkkeninnredningen.
- Oppdriftsventilasjon med ventil i badet og i soverom 2, da dette opprinnelig var kjøkkenet.
- Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entreen.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Overflater på innvendige gulv (Bad / Høy 1. etasje)
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Overflater på innvendige vegger (Bad / Høy 1. etasje)
Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / Høy 1. etasje)
Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

Elektrisk oppvarming (Bad / Høy 1. etasje)
Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Vinduer
Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Ventilasjon
I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene og mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. I dette tilfellet er det oppdriftsventilasjon fra badet og det mangler friskluftsventiler inn i oppholdsrommene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

- Etablert walk-in-closet i 2022.
- Leiligheten ble gjennomgående pusset opp i regi av forrige eier i 2019.
- Badet er fra felles rehabilitering i aksjeselskapet i 2005.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2005. Styret mangler dokumentasjon på arbeidene som er utført.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Innstallering av nytt ildsted i stue ble utført i 2015 (i tidligere eiertid) Kontrollør for installasjon av ildsted var Pipemann AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El-installatøren AS utførte installasjon av kjøkken, gang, og bytte av sikringer i sikringsskap i 2018 (tidligere eierskap). Det

var i forbindelse med oppussing/flytting av kjøkken fra det som i dag er soverom 2.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 10.01.2023

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El-installatøren AS utførte installasjon av kjøkken, gang, og bytte av sikringer i sikringsskap i 2018 (tidligere eierskap). Det var i forbindelse med oppussing/flytting av kjøkken fra det som i dag er soverom 2. Rørlegger

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja
Beskriv: I 2019 gjennomførte Power Clean AS kontroll av ventilasjon i alle leilighetene. Nær 84% av leilighetene hadde da en eller flere mangler ved ventilasjonen. Styret jobber stadig med å få flere til å utbedre ventilasjonssystemet i leilighetene.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norsk Rørservice AS: Innsetting av integrert vaskemaskin på kjøkken, 2021. Garderobeeksperten: Innsetting av walk-in-closet, 2022.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Målinger ble gjennomført i 2024 og det foreligger dokumentasjon. ikke behov for tiltak.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Det kan være litt dårlig trekk ved oppstart av fyring i peisen. Det hjelper å åpne vinduene for å få mer trekk/få ordentlig fyr.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Det ble utført el-tilsyn 10.01.2023. Fikk to avvik: Stue 1. Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28.
Kommentar: Gjelder to stikkontakter på tv- vegg. Soverom 2. Utstyr/anleggsdel var defekt. Jf. fel § 9. Kommentar: Gjelder stikkontakt ved siden av seng plassert i garderobeskap. Målt kun halvpart av spenning til stikkontakt. Samt løs kabel i mellom disse to stikkontakter. Disse avvikene ble utbedret og saken ble avsluttet 13.02.2023

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Ikke skadedyr, men det er observert sølvkre på badet. Det har hjulpet å ha høyere gulvvarme/mer lufting etter dusj.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? tilstandsrapport 2025

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for
kjøper å vite om?
Ja
Beskriv: Det pågår byggearbeid i nærliggende bygg på motsatt side av gaten (over Spar), som kan medføre noe støy på dagtid. Arbeidet er ifølge oppslag forventet ferdigstilt i august 2025.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Hele leiligheten ble malt i juni 2025. På kjøkkenet er det brukt kalkmaling, som vi har erfart er sårbart for flekker. Det anbefales derfor å beskytte veggen rundt vask og koke-/stekeplater. Midtre skyvedør (til venstre) på det hvite garderobeskapet på hovedsoverommet lager en ulyd når man skyver på den.

Bygningssakkyndig

Bjørn Fosser

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murverk med teglsteinsfasader.
- Saltak i trekonstruksjon.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmt vann.
- Felles brannvarslingsanlegg.
- Dørcalling.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass av noe eldre dato.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller

ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på 14 048 kWh.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 865,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 3 865,- per mnd.

Felleskostnader inkluderer: Varmtvann, TV og internett, a-konto renter/avdrag, vaktmestertjenester, gartnertjenester, snømåking, trappevask, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførsel m.m.

Felleskostnadene fordeler seg slik:
A-konto renter: kr 179,22,-
A-konto avdrag: kr 679,23,-
Felleskostnader: kr 3 006,00,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 277 500,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 110 000,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Dæhlenengen Byggeselskap AS består av 285 leiligheter knyttet til aksjer. Dæhlenengen Byggeselskap AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933893863, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune.

Tvist med tidligere aksjonær om aksjeerverv
Styret har håndtert en krevende sak hvor en tidligere aksjonær skal ha villedet styret til å gi samtykke til aksjeerverv under falske forutsetninger. Vedkommende ga inntrykk av å ville benytte boretten selv, men hensikten var reell videresalg etter oppussing, såkalt «flipping», som styret aktivt motarbeider. Selv om styret anser det opprinnelige samtykket som ugyldig, ble det senere godkjent for å beskytte tredjepart, samtidig som styret forbeholdt seg retten til å fremme erstatningskrav. Rettslige skritt er under forberedelse, og kostnader til advokat søkes dekket gjennom forsikringen. Saken har vært tidkrevende, men styret anser det som viktig å håndheve borettens formål i tråd med vedtekter og tidligere praksis.

Spyling av rør
To tilbakeslag i avløpssystemet førte til at styret besluttet full spyling av alle rør som et forebyggende tiltak. Dette for å unngå fremtidige skader og forsikringsproblemer. Arbeidet var krevende på grunn av vanskelig beboerkontakt, og styret etterlyser bedre kommunikasjonsrutiner og ansvarliggjøring av beboere for fremtidige tiltak.

Internett og TV
Styret reforhandlet avtalen om TV og internett for å redusere kostnader. Tilbud fra flere leverandører ble vurdert, og eksisterende avtale med Telia ble forbedret. Ny pris gir potensielt over 270?000 kr i årlig besparelse. Fremover kan beboerne få mer valgfrihet i tjenestetilbudet.

Callingsystemet
Vedvarende problemer med dørtelefoner og adgangsbrikker førte til omfattende feilsøking og samarbeid med leverandører. Årsaken var blant annet manglende faste IP-adresser. Styret vurderer også digital nøkkelløsning, men avventer kostnadsvurderinger. Arbeidet pågår fortsatt.

Nye beboere og oppussing
Høyt antall nye beboere og mye oppussing har skapt utfordringer, særlig med rot i fellesarealer. Styret har varslet om dette og arbeider også med å avdekke ulovlige

leieforhold. 27 bruksoverlatelser er godkjent. Dyrehold er registrert, og nye beboere oppfordres til å følge husordensreglene.

Hagegruppen
Opprettet etter årsmøtevedtak og har utarbeidet forslag og plan for forbedring av hageanleggene. Har anlagt ny sti i midtparken, som ble godt mottatt. Gruppen har også plantet blomsterløk og jobber med videre utvikling av grøntområdene.

Vedlikeholdshistorikk:
2004 - 2006: Baderomsrehabilitering. Da ble også alle innvendige rør byttet ut, og nye varmtvannstanker montert i kjelleren. Baderomsgarantien gjaldt frem til mars 2015.

2008 - 2009: Utskifting av tak på hele bygningsmassen.

2009: Renovering / Utskiftning av samtlige piper og pipeløp. Utskiftning av ildsteder i et stort antall kontroll, og kontroll/godkjent i 2010, i forbindelse med ferdigstillelse av piperehabilitering. Feiermester Alf Pettersen AS var utførende.

2010 - 2011: Etter godkjenning fra Byantikvaren og Oslo kommune fikk over 90 leiligheter monterte balkonger med tilhørende nytt vindu og balkongdør. Dette ble dekket med et eget "balkonglån" som nedbetales over husleien til den som fikk balkong. Balkongteam AS var utførende.

2012-2013. Nytt system for avfallshåndtering, med to stasjoner med til sammen syv delvis nedgravde brønner for restavfall og papir. Dette var en løsning som ble valgt år etter år med klager fra frustrerte beboere og merarbeid for vaktmester på grunn av kronisk forsøpling og kaos i de to søppelhusene i bakgårdene. Kostnaden for prosjektet ble dekket uten låneopptak eller husleieøkning.

2013: Sikring av tilgangen til bygningen utenfra, og avskjerming av eiendommen. Grunnet plager med innbrudd i kjellere, hærverk og forsøpling i bakgården og generelt mye støy i indre gård på grunn av stor gjennomgangstrafikk til alle døgnets tider, fikk styret godkjenning fra ekstraordinær generalforsamling i november 2012 til å iverksette diverse tiltak for å skjerme og beskytte eiendommen. Elementene som inngikk i dette prosjektet:

- skifte stil ståldører, alle ytter- og kjellerinnganger.
- nytt låsesystem og nytt porttelefonsystem, da det gamle var nedslitt og utdatert og låsesystemet ikke lenger var patentbeskyttet
- spesiallaget to lave porter mot dælenggata
- planting av hekk langs dælenggata
- spesiallaget to portalporter med kode mot øst og vest.

2013:
- Nytt lysarmatur utendørs
- Oppussing av portalene i bakgården
- Installering av fibernett

2013-2014: Rørrehabilitering: rehabilitering av taknedløp og strømperehabilitering av rørsystemet på strekningen langs Christian Michelsens gate med påfølgende istandsetting av grøntområdene langs husrekken der gravearbeid ble utført.

2015: Oppgradering av loftsdører til godkjent branndør

2016: Rehabilitering av lamper i alle oppgangene

2016: Rehabilitering av bunnledningen gjennomført av proline AS (låneopptak og

justering av husleie)

2016: Sluttstykke i alle inngangsdørene oppgradert i samsvar med samme standard som porttelefin. Utført av Certego. Porttelefonssystemet er Aptus.

2017: Kjellergulv hugget opp i oppgangene Christian Michelsens gate 26-32 på grunn av setninger under det u-armerte betonggulvet. Nye masser tilført og nytt armert gulv ble støpt. Utført av Haga Berg.

2017: Hobbyrommet ble pusset opp. Ny inngangsdør og nytt gulv.

2017: Betongdekket i nedre del av begge bakgårdene fjernet pga. utvasking med påfølgende fuktproblemet i kjellere. Kummer reparert, ny drenering og isolasjon lagt langs vegger, nye soilrør samt tilføring av nye masser.

2017-2018: Renovering av trappoppgangene. Ny maling på vegger og rekkverk samt nytt gulvdekke. Utført av Alfa Malermester AS.

2017 - 2018: Tetting og utbedring av alle overlysvinduer i trapperom. Utført av Kaarud AS.

2018 - 2019: Etablering av 2 ekstra avfallsbeholdere utenfor Dælenenggata 23A. En til papp og en til glass- og metall. Det ble også satt inn et Ozon-system for å bedre lukten i dunkene. Dette gjelder både stasjonen i Dælenenggata og Stockholmgata. Utført av Conservo Miljø.

2020: Grunnmuren rundt hele bygget ble renset, fikset og malt på nytt. Utført av Alfa Malermester i april/mai.

2020: Nytt asfaltdekke og kantsten ved begge utleielokalene, samt Christian Michelsens gt 17A. Utført av ABT Anleggsgartner AS i april/oktober.

2020: Etablering av bøkehekk i Christian Michelsensgate. Utført av Hageform i april.

2021: Maling av portrom og døromramminger utvendig. Utført av Alfa Malermester AS.

2021: Nye brann- og lyddører til baktrapp i Christian Michelsens gt 17A og 18. Utført av Nytt Prosjekt AS.

2021: Takettersyn og rehabilitering av diverse piper. Uført av Kaarud AS.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Kun fysiske personer kan være aksjonærer.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 90 646,-pr. 29.07.2025

Boligaksjeselskapet har tre lån:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207449113
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,74%
Restsaldo: 4 307 091,00
Innfrielsesdato: 30.05.2030
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207449105
Lånetype: Serielån
Rentesats: 5,74%
Restsaldo: 11 254 896,00
Innfrielsesdato: 30.05.2030
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208026062
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,74%
Restsaldo: 15 425 265,00
Innfrielsesdato: 30.06.2042
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12

Boligselskapet har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til boligselskapet hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207449113
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207449105
Restsaldo: 39 383,48
Kapitalkostnader: 858,03

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208026062
Restsaldo: 51 262,88
Kapitalkostnader: 394,29

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 90 646,36,-, pr. dags dato.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt og kjæledyr er velkommen i aksjelaget. Styret skal ha en skriftlig melding om at man flytter inn med, eller anskaffer seg, et husdyr.

Dyreholdet skal ikke være til ulempe for andre brukere av eiendommen. Plenen og rekreasjonsområdene i anlegget kan benyttes av firbeinte i sosiale settinger, men skal ikke brukes til toalettbesøk: ved uhell plukkes ekskrementer opp umiddelbart. Hunder skal holdes i bånd. Dersom det kommer berettiget klage på dyreholdet fra naboer, kan styret kreve at det iverksettes tiltak for forbedring. Hvis iverksatte tiltak ikke forbedrer situasjonen kan styret kreve at dyret fjernes fra boligsameiet.

Aksjeselskapets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 80486474

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 132 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

Det ble utført radonmåling i regi av borettslaget i 2024, se vedlegg. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Dælenenggata 21C ligger i et attraktivt og sentralt område på Rodeløkka, med kort gangavstand til det meste av byens tilbud. Beliggenheten er rolig og tilbaketrukket, samtidig som det er enkelt å ta seg til både Grünerløkka, Carl Berner, Torshov og St. Hanshaugen.

Området har en spennende kombinasjon av sjarmerende trehusbebyggelse og klassiske bygårder, ispedd moderne arkitektur. Like ved finner du nabolagskaféene KaffeLykke og Art Bar, perfekte for en kaffe eller et uformelt måltid. For den matinteresserte ligger også den prisbelønte restauranten Hot Shop i nærheten.

Grünerløkka, med sitt brede utvalg av restauranter, spesialforretninger og kaféer, er kun en kort spasertur unna. Her finner du også kino, treningssentre og ulike servicetilbud. På andre siden av Akerselva ligger Vulkanområdet, kjent som et moderne kultur- og næringsområde. Her finner du Mathallen med et rikt utvalg av matboder og restauranter, samt serveringssteder som Døgnvill og Smelteverket.

Nærområdet byr på mange grønne oaser. Du har kort vei til Sofienbergparken, Birkelunden, Olaf Ryes plass og Akerselva med flotte turstier hele året. Botanisk hage og Torshovdalen med sine åpne gressområder og treningsmuligheter er

også innen rekkevidde. For kulturelle opplevelser ligger både Naturhistorisk museum og det nye Munchmuseet i gåavstand.

Dælenenga fotballbane og flerbrukshallen med isflate vinterstid ligger bare noen minutter unna og er populære møteplasser for både små og store.

Området har svært gode kollektivmuligheter. Du finner trikkestopp i Biermanns gate og busser fra Trondheimsveien og Københavngata med forbindelser til resten av byen. Det er også kort vei til T-banen på Carl Berner. Oslo sentrum når du på rundt 10 til 15 minutter til fots.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 07.11.1932.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Videre foreligger:
- Ferdigattest for rehabilitering av bad datert 25.04.2007.
- Brukstillatelse for oppføring av balkonger datert 20.12.2010.
- Det foreligger ferdigattest for skifte av sluk datert 08.06.2000.

Det foreligger godkjente og byggmeldte tegninger. Disse er vedlagt i salgsoppgaven. Det er registrert følgende avvik:
- Kjøkken er flyttet ut i stue og et ekstra soverom er etablert.
- Omkledningsrom er etablert i opprinnelig soverom.

Tiltakene er ikke søknadspliktige.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål byggeområde for boliger, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, S-2255, vedtatt 28.07.1977.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Plan- og byggesaker i nærområdet:
Dælenenggata ved 37-39 - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn
Saksnummer: 201901778 - Reguleringssak
Mottatt sak: 01.02.2019
Beskrivelse: Boligbygg Oslo KF foreslår å omregulere dagens parkområde ved Dælenenggata og en del av Dælenenggata, for å legge til rette for 12 omsorgsboliger for personer med kognitiv svikt, sikre dagens parkområde med gangvei og å oppgradere deler av Dælenenggata til gatetun. Forslaget åpner for et nytt bygg med 6 etasjer i forlengelse av Fagerheimgata 11. Grøntarealet mellom

Ring 2 og Dælenenggata reguleres til park, og mellom Fagerheimgata og Københavngata reguleres Dælenenggata til gatetun. Plan- og bygningsetaten anbefaler forslaget med forbehold om blant annet at flere trær sikres bevart, at renovasjonsbiler ikke kjører gjennom parken, at øverste etasje trekkes noe tilbake fra hovedfasaden i nord og at flere kvaliteter sikres i parken.

Dælenenggata 16 - Oppføring av balkonger
Saksnummer: 201202368 - Byggesak
Mottatt sak: 07.06.2012
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

Gøteborggata 38 - Bruksendring fra verksted til kontor, innvendige endringer og fasadeendringer
Saksnummer: 202552032 - Byggesak
Mottatt sak: 05.03.2025
Status: Tillatelse gitt

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/227/94:
25.10.1932 - Dokumentnr: 901298 - Erklæring/avtale
Begrensning i råderett
Forbud mot salg på bestemte vilkår
Bestemmelse om vann- og kloakkledning for Oslo kommune
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.1931 - Dokumentnr: 900974 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA DÆLENENGGT 27 - UTGÅTT

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en

som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er

nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 3. august 2025

Megler

Vemund V. Thorkildsen, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45474565

Megler 2

Sindre T. Jonassen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41389771

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Dælenenggata 21C

Dælenenggata 21C

Nabolaget Rodeløkka kolonihager/Carl Berners plass vestre - vurdert av 188 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	**10 min** 0.9 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	**13 min** 1 km
Akademiet realfagsskole Oslo (... 160 elever, 12 klasser	**14 min** 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	**9 min** 0.8 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	**19 min** 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	**13 min** 1.1 km
Hersleb videregående skole	**16 min**

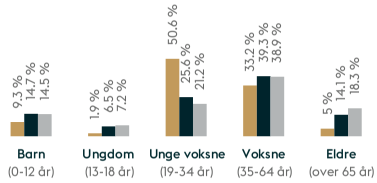
Offentlig transport

Carl Berners plass i Christian... Totalt 6 ulike linjer	**4 min** 0.3 km
Carl Berners plass Linje 17	**5 min** 0.4 km
Carl Berners plass Linje 5	**7 min** 0.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	**16 min** 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**7 min** 2.3 km

Barnehager

Hammerfestgata barnehage (1-5 ... 53 barn	**3 min** 0.3 km
Konfektfabrikken barnehage (0-... 61 barn	**4 min** 0.4 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år... 84 barn	**6 min** 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rodeløkka kolonihager/Cat...	914	1 171
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 72/100

Kvalitet på skolene
Bra 63/100

Naboskapet
Høflige 53/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Tog/t-bane

Sport

Rosenhoff	9 min
Hallenhagen	9 min
Fresh Fitness - Carl Berner	3 min
SATS Carl Berner	8 min

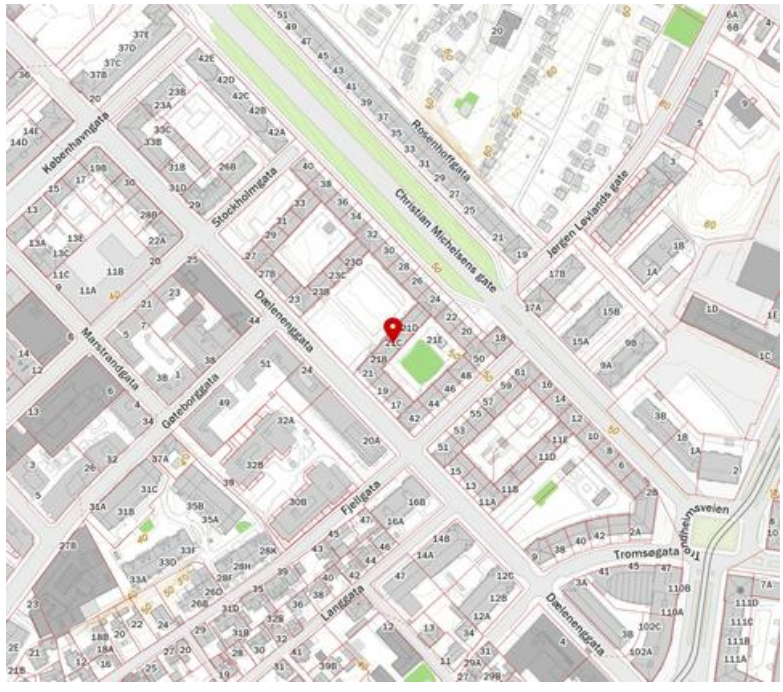
«Gode kollektivmuligheter. Kort vei til Grünerløkka, men lavere boligpriser enn på løkka.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

DÆLENENGGATA 21 C, 0567 OSLO

Gnr: 227 Bnr: 94 301 Oslo kommune.
Aksjeleilighet

Dato befaring:	08/07/2025
Utskriftsdato:	12/07/2025
Oppdragsnummer:	97892
Referansenr:	



BJØRN FOSSER
489 98 830
bf@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

3-roms aksjeleilighet i boligblokk med 2 eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.

Gjennomgående leilighet i høy 1. etasje.

Standard

Godt vedlikeholdt leilighet med god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

- Etablert walk-in-closet i 2022.
- Leiligheten ble gjennomgående pusset opp i regi av forrige eier i 2019.
- Badet er fra felles rehabilitering i aksjeselskapet i 2005.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1931, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / Høy 1. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / Høy 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / Høy 1. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / Høy 1. etasje)
- Vinduer
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Oda Bjørge Kaupang
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Befaring/tilstede:	Eier: Oda Bjørge Kaupang , Takstmann: Bjørn Fosser

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Aksjeleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 227 Bnr: 94
Eiet/festet:	Eiet
Adresse:	Dælenenggata 21 C, 0567 OSLO

Aksjeleilighet

Selskap:	Dæhlenengen Byggeselskap As
Eier:	Oda Bjørge Kaupang

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	08/07/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Egenerklæring er ikke mottatt i forbindelse med denne rapporten.		
Ambita infoland	08/07/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1931

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
Høy 1. etasje	54	54	0
Loft	0	0	0
Sum bolig:	54	54	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
Høy 1. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom, Walk-in-closet	
Loft		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	6	0	0
Høy 1. etasje	54	0	0	0
Loft	0	2	0	0
Sum bolig:	54	8	0	0
Sum BRA:	62			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
Høy 1. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom, Walk-in-closet		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på ca. 9 kvm.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt selskapets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murverk med teglsteinsfasader.
- Saltak i trekonstruksjon.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmt vann.
- Felles brannvarslingsanlegg.
- Dørcalling.

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Radonmåling er utført i enkelte leiligheter som felles prosjekt i aksjeselskapet.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Eier har dokumentasjon på røranlegg og flytting av kjøkken. Forholdet er omsøkt i Oslo kommune da det er trukket nye rør fra kjelleren og opp til boligen. Det er gitt ferdigattest på arbeidet.
Det er også fremvist dukumentasjon på elektriske arbeider.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass av noe eldre dato.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører fra byggeåret.
Dørene er normalt godt vedlikeholdt og derfor vurdert til TG 1.

Garderobedører utgjør skillet mellom hovedsoverommet og walk-in-closet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Stue/kjøkken og begge soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue og walk-in-closet.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Bad:
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokker over badehimling. Åpent ledningsnett i krumbelagt kobber i badet. Stoppekran for varmt- og kaldt vann over himlingen.

Kjøkken:
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Automatisk vannstopper er montert i innredningen. Opplegg for vaskemaskin i kjøkkeninnredningen.
Det er etablert nytt oppstikk fra kjelleren til kjøkkenet, og det er stoppekraner til kjøkkenet i kjøkkeninnredningen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Oppdriftsventilasjon med ventil i badet og i soverom 2, da dette opprinnelig var kjøkkenet.

Tilstandsvurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene og mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. I dette tilfellet er det oppdriftsventilasjon fra badet og det mangler friskluftsventiler inn i oppholdsrommene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2.
Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn.
Dokument tilsynsak avsluttet er datert 13.02.2023.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entreen.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? varierende alder
- Løses sikringene ofte ut? Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja

Samsvarserklæring er fremvist på følgende, datert 22.10.2018
Installasjon av kjøkken, gang og bytte av sikringer i sikringsskap.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming med panelovner.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Veggmontert kullfilterventilator i stål. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

HTH kjøkkeninnredning fra 2019.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Tyder

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Enstavs parkett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,76 m målt i stuen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe på hovedsoverommet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, Høy 1. etasje

Beskrivelse: Badet ble rehabilitert i regi av selskapet i 2005 i følge eier.

Overflater på innvendige gulv – Bad, Høy 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Hovedsluk i dusjen og hjelpesluk under servanten.

Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, Høy 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Tyder

Overflater på innvendig himling – Bad, Høy 1. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, Høy 1. etasje

Beskrivelse: Veggskap med speilfront over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Høy 1. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv, servant og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, Høy 1. etasje

Beskrivelse: Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

Elektrisk oppvarming – Bad, Høy 1. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 2

Hulltaking – Bad, Høy 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i teglstein. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kaupang, Oda Bjørge	9578-5997-4-2453016	2025-07-30 11:36:42

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
30. jul. 2025

Oppdragsnummer
14-0440/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dælenenggata 21C, 0567 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Oda Bjørge Kaupang

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. januar 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 80486474
Forsikret i: Dæhlenengen byggeselskap

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2005. Styret mangler dokumentasjon på arbeidene som er utført.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Innstallering av nytt ildsted i stue ble utført i 2015 (i tidligere eiertid) Kontrollør for installasjon av ildsted var Pipemann AS.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El-installatøren AS utførte installasjon av kjøkken, gang, og bytte av sikringer i sikringsskap i 2018 (tidligere eierskap). Det var i forbindelse med oppussing/flytting av kjøkken fra det som i dag er soverom 2.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 10.01.2023

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El-installatøren AS utførte installasjon av kjøkken, gang, og bytte av sikringer i sikringsskap i 2018 (tidligere eierskap). Det var i forbindelse med oppussing/flytting av kjøkken fra det som i dag er soverom 2. Rørlegger

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: I 2019 gjennomførte Power Clean AS kontroll av ventilasjon i alle leilighetene. Nær 84% av leilighetene hadde da en eller flere mangler ved ventilasjonen. Styret jobber stadig med å få flere til å utbedre ventilasjonssystemet i leilighetene.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norsk Rørservice AS: Innsetting av integrert vaskemaskin på kjøkken, 2021. Garderobeeksperten: Innsetting av walk-in-closet, 2022.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Målinger ble gjennomført i 2024 og det foreligger dokumentasjon. ikke behov for tiltak.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Det kan være litt dårlig trekk ved oppstart av fyring i peisen. Det hjelper å åpne vinduene for å få mer trekk/få ordentlig fyr.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Det ble utført el-tilsyn 10.01.2023. Fikk to avvik: Stue 1. Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28. Kommentar: Gjelder to stikkontakter på tv- vegg. Soverom 2. Utstyr/anleggsdel var defekt. Jf. fel § 9. Kommentar: Gjelder stikkontakt ved siden av seng plassert i garderobeskap. Målt kun halvpart av spenning til stikkontakt. Samt løs kabel i mellom disse to stikkontakter. Disse avvikene ble utbedret og saken ble avsluttet 13.02.2023

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Ikke skadedyr, men det er observert sølvkre på badet. Det har hjulpet å ha høyere gulvvarme/mer lufting etter dusj.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? tilstandsrapport 2025

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Ja

Beskriv: Det pågår byggearbeid i nærliggende bygg på motsatt side av gaten (over Spar), som kan medføre noe støy på dagtid. Arbeidet er ifølge oppslag forventet ferdigstilt i august 2025.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Hele leiligheten ble malt i juni 2025. På kjøkkenet er det brukt kalkmaling, som vi har erfart er sårbart for flekker. Det anbefales derfor å beskytte veggen rundt vask og koke-/stekeplater. Midtre skyvedør (til venstre) på det hvite garderobeskapet på hovedsoverommet lager en ulyd når man skyver på den.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 14-0440/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kaupang, Oda Bjørge	2025-07-30

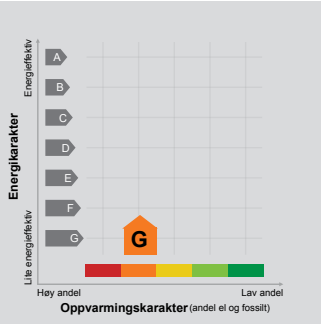
Identifikasjon

bankID Kaupang, Oda Bjørge

Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Dælenenggata 21C
Postnummer	0567
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	94
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80561652
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-149261
Dato	29.07.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Tetting av luftlekkasjer
- Bruk varmtvann fornuftig
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1931
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	54
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: 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 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens luftetthet 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: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

Telefon 22 86 55 00
e-post: oef@obos.no

Sparebank 1 Sørøst-Norge

3106
NØTTERØY

Kontraktsnummer: 446578

7321-1-095 Oslo:29.07.2025

PANTEATTEST

Boligen:

Boligselskap:	DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS	org.nr: 933893863
Boligens adresse:	Dælenenggata 21 C, 0567 OSLO, 0567 OSLO	bolig nr: 095
Kommune:	OSLO	
Forsikringsselskap:		polise nr:
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS	org.nr: 934261585

Aksjonær:

Navn	Fødselsdato/Org.Nr:
Kaupang, Oda Bjørge	23.05.1991

Adkomstdokumentene består av:

Type	Pålydende	Nummerserie	Lokasjon	Kommentar
Aksjer	1900	571-589	Annet	ELEKTRONISKE DOKUMENTER

Dokumentsted oppgitt er i henhold til opplysninger fra våre elektroniske systemer.

Boligselskapet har legalpant for sine krav mot aksjonæren etter bestemmelse i borettslagsloven § 5-20.

Noterte heftelser: vedrørende kontrakt 446578

Dato	Rettighetshaver	Noteringsnr	Pantetype
24.01.2019	Sparebank 1 Sørøst-Norge	87	AVTALEPANT

DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS
V/ OBOS Eiendomsforvaltning AS

Deres ref.: 8656129 Vår ref.: 7321-1-095 Dato: 29.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS
Organisasjonsnr:	933893863
Aksjonær:	Kaupang, Oda Bjørge
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	095
Aksjeboenhetsnumer:	00138
Adresse:	Dælenenggata 21 C, 0567 OSLO
Aksjenummer:	571-589
Gnr.	227
Bnr.	94

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: - polisenummer . 80486474
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: GBF
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- 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.

Dyrehold - Borettslagslovens ¤ 5-11, pkt 4 og husordensreglenes pkt 8. Det forutsettes at kjøper skal bebo leiligheten selv. Selskapet har egen hjemmeside: www.selskapet.com. Kun fysiske personer kan være aksjonærer. Bygningene er oppført på Byantikvarens Gule Liste. Nøkkelbrikker skal følge leiligheten. Aktivering av disse gjøres via styret eller vaktmester. Informasjon finnes på selskapets hjemmeside. (www.selskapet.com) Styret ønsker mobilnr. og e-postadresse til kjøper. Det ble utbetalt lån på kr 8.000.000,- januar 2018 til oppussing av trappeoppganger. Lånet er fordelt. Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er derfor viktig at megler kontakter oss før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt noen slik restanse i dette tilfellet. Videre bør selger gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse kan bli etterfakturert. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.04 og 30.10. Beløpet må være innbetalt senest 10 dager før terminforfall, og forretningsfører må derfor informeres ca. 30 dager før ved ønske om innbetaling. Aksjonær må kontakte Obos minimum n måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Av boligselskapets lån er det OBOS01 og OBOS02 som er tilknyttet IN-ordningen. Eiere som leier ekstra bod må huske å si opp denne i forbindelse med salg. Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207449113
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,74%
Restsaldo:	4 307 091,00
Innfrielsesdato:	30.05.2030
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207449105
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	5,74%
Restsaldo:	11 254 896,00
Innfrielsesdato:	30.05.2030
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208026062
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,74%
Restsaldo:	15 425 265,00
Innfrielsesdato:	30.06.2042
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

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:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 860,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820744910; IN lån 1 - Akonto renter		179,22 fra 01.08.2025
Lån nr: 9820744910; IN lån 1 - Akonto avdrag		679,23 fra 01.08.2025
Kapitalkost. lån 1	854,00	
Felleskostnader	3 006,00	

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:	342,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 028,-
Annen formue:	7 054,-
Gjeld:	95 512,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207449113
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207449105
Restsaldo:	39 383,48
Kapitalkostnader:	858,03

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208026062
Restsaldo:	51 262,88
Kapitalkostnader:	394,29

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 90 646,36,-, pr. dags dato.

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 Camilla Skui pr. e-post: camilla.skui@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/pantheftelser:
Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat ev. følger vedlagt.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

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:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Cesilie Dalheim, e-post: dahlenengenbyggeselskap@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes 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, 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.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

Protokoll til årsmøte 2025 for DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS

Organisasjonsnummer: 933893863
Møtet ble avholdt 24. mars kl. 18:00, Flerbrukshus Helgesensgate 62.

Antall stemmeberettigede som deltok: 41 (totale antall aksjer representert er 894)
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

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:
Styreleder Cesilie foreslås.
✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Camilla fra OBOS foreslått. Protokollvitner velges blant de fremmøtte eierne.
✓ **Vedtatt. Som protokollvitner ble Ann Helen Erichsen og Elise Morch Sørensen valgt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Tidligere år har styrets godtgjørelse vært satt til 285.000 kr.

På årsmøtet i 2023 gikk styret, til tross for omfattende arbeidsbelastning, inn for å redusere styrehonoraret, og det ble da satt til 235.000 kr. Denne reduksjonen i styrehonoraret ble gjort for å holde kostnadsnivået i selskapet nede i en tid preget av økte utgifter for både Selskapet og aksjonærene.

Samtidig ble det gjort følgende tilføyelse i protokollen fra generalforsamlingen i 2023: «Det anses som et unntakstilfelle at honoraret settes ned. Generalforsamlingen ga samlet utrykk for at de synes dette burde oppjusteres igjen ved neste anledning.»

På årsmøtet i 2024 og i strid med generalforsamlingens henstilling i protokolltilførselen gikk styret inn for fortsatt å begrense utgiftene til styrehonorar, da som følge av økte utgifter og økning av fellesutgiftene.

Styrets innstilling
Etter styrets vurdering er det ikke lenger grunn til å videreføre reduksjonen i styrehonoraret. Tvert imot mener styret at det er grunn til å øke det og etablere et nytt og høyere nivå for styrehonoraret enn de 285.000 kr som generalforsamlingen vanligvis har vedtatt siden årsmøtet i 2019. Det er det flere grunner til at styret anbefaler denne økningen.

Det har vært en betydelig prisvekst i samfunnet siden 2019, da det nåværende nivået på styrehonoraret ble etablert. Styret har over tid og gjennom ulike disposisjoner klart å styrke selskapets økonomiske situasjon, men uten å øke felleskostnadene. Det er dermed et noe større handlingsrom i selskapet enn de to forrige årene.

Samtidig har styrets arbeidsbelastning vært betydelig, blant annet som følge av at selskapet er involvert i en rettslig tvist og ikke minst fordi selskapets vaktmester gjennom mange år, Jan Schjelderup, gikk av med pensjon, noe som av ulike grunner kom brått og uventet på styret. Schjelderups avgang ledet til at styret måtte forhandle og inngå nye avtaler om alle sentrale tjenester som selskapet trenger for å ivareta bygningsmassen og fellesområder. Samtidig arbeider styret med flere andre saker, blant annet knyttet til vaskerommene og callinganlegg. Det vises for øvrig til styrets beretning i årsrapporten.

Styret mener også at det er nødvendig med en viss størrelse på styrehonoraret for å sikre rekruttering av kvalifiserte personer til styret. Dette er viktig både fordi styrearbeidet tar mye tid og fordi det av hensyn til aksjonærene i et såpass stort boligaksjeselskap som Dæhlenengen Byggeselskap AS må være sikkerhet for at arbeidet utføres på en ansvarlig måte .

Dagens normalnivå i selskapet på styrehonoraret, på 285.000, er videre langt lavere enn det som er vanlig for boligselskaper av størrelsen til Dæhlenengen Byggeselskap AS. Selskapet har 285 enheter, noe som innebærer at styrehonoraret de to foregående årene har utgjort 825 kr per boenhet, mens det vil utgjøre 1000 kr per enhet hvis det etablerte nivået på 285.000 kr igjen legges til grunn. Styret har fått opplyst via vår forretningsfører OBOS at gjennomsnittlig styrehonorar for styrer i et boligselskap med flere enn 250 enheter i 2023 lå på 1192 kr per bolig. Styret mener at det er passende å ta utgangspunkt i opplysningene fra OBOS for lignende

Transaksjon 09222115557542443660 Signert CD, EMS, AHE

boligselskaper. For Dæhlenengen Byggeselskap AS, på 285 enheter, tilsier dette et styrehonorar avrundet til 340.000 kr.

Mot denne bakgrunn foreslås at godtgjørelsen for styret settes til 340 000 kr og at det tas sikte på KPI justering med utgangspunkt i dette nivået i fremtiden.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til kr 340.000 for 2025.

Vedtatt. Forslag 1 og 2 vedtatt.

✓ **Under møtet ble det fremstilt benkeforslag om at styrehonoraret settes til kr. 240 000. Opprinnelig forslag ble vedtatt med overveldende flertall. Dermed ble ikke benkeforslaget satt til avstemning.**

Forslag til vedtak 2:
For fremtiden settes styrets honorar til kr 340.000 med årlig KPI justering fra 2026.

7. Oppussing av bad

Fremmet av: Jonas Strisland og Ida Nagel Fredriksen

Badene i Dæhlenengen Byggeselskap AS ble sist renovert i 2004/05, det er nå 20 år siden. Sintef anbefaler å pusse opp bad hvert 20-30 år, og i flere av våre bad er i kategorien «burde kanskje pusses opp snart». Garantien har også gått ut for snart 10 år siden. Som aksjelag er det gunstig at man pusser opp alle badene samtidig da dette gir gode kvantumsrabatter, og styret vil ha mulighet til å sikre at kvaliteten på badene er god i alle aksjelagets leiligheter. Dersom man venter for lenge, risikerer man at flere pusser opp på eget initiativ. Det vil kunne gi dårligere kvantumsrabatter den dagen man endelig beslutter å pusse opp, samt at kvaliteten vil variere.

Badene er gamle, uten garanti, og faren for skader øker for hvert år. Det er ikke sikkert badene er tett eller opprettholder dagens moderne kvalitetskrav, og fuktskader kan bli dyrt for den enkelte.

Vi har forståelse for at flere allerede har pusset opp badene sine og ikke ønsker en felles oppussing. Vi anmoder at styret imøteser dette ved et forslag knyttet til oppussing.

Vi foreslår derfor at styret starter arbeidet med å kartlegge ulike muligheter for oppussing av badene i aksjelaget og hva dette vil koste.

Styrets innstilling
Styret vil først nevne at vedtektene regulerer forholdet mellom aksjonærenes og selskapets vedlikeholdsansvar når det gjelder baderommene i selskapets bygningsmasse. Det alminnelige vedlikeholdet og eventuelle behovet for oppussing av baderom er aksjonærene selv ansvarlige for å ivareta, se vedtektene § 7 åttende ledd om aksjonærenes vedlikeholdsansvar. Skal oppussing av baderom skje i styrets regi må det være fordi det også er et behov for omfattende oppgradering av felles infrastruktur i tilknytning til baderommene, for eksempel utskiftning eller rehabilitering av soilrør mv. Styret må gjennomføre slike tiltak når det er nødvendig for å sikre og vedlikeholde bygningsmassen da dette nettopp hører under selskapets vedlikeholdsansvar etter vedtektene § 8 første og annet ledd.

Mot denne bakgrunn ligger det utenfor styrets arbeidsoppgaver og vil stride mot selskapets vedtekter om styret skulle organisere og gjennomføre en større oppussing av baderommene med mindre det også er nødvendig for å oppfylle selskapets vedtektsfestede ansvar for å vedlikeholde bygningsmassen. Generalforsamlingen kan heller ikke ved alminnelig flertallsvedtak pålegge styret i arbeidsoppgave å utrede et prosjekt som det uansett vil være ulovlig for styret å realisere uten vedtektsendring. Etter styrets oppfatning er forslaget derfor å betrakte som et forslag om vedtektsendring etter aksjeloven § 5-18, se også vedtektene § 15.

Uaktet hvilke regler som gjelder for vedtagelse av forslaget kan styret uansett ikke støtte det, noe det er flere grunner til:

For det første har svært mange aksjonærer allerede pusset opp bad i egen regi. Det betyr at det er mange som ikke ønsker å delta på et slikt prosjekt. Det medfører også at oppussing må skje på egen regning, tilsvarende prosjektet vi hadde med utskiftning av vinduer.

For det andre er levetiden på bad normalt 20-30 år. Dagens bad, som ble pusset opp i styrets regi i 2005, har derfor i prinsippet en levetid på 10 år til.

For det tredje har beboere i Selskapet, som befolkningen for øvrig, etter hvert svært varierende og ulike preferanser hva gjelder utforming av baderom. Dette vanskeliggjør gjennomføring av en storstilt oppussing av baderommene i Selskapets bygg. Variasjon i preferanser, som et slikt prosjekt må legge til rette for, vil lett gå på bekostning av de "kvantumsrabatter" man eventuelt kunne få, som kan fordre at aksjonærene ønsker samme løsninger.

For øvrig vil styret ikke motsette seg at aksjonærer av eget initiativ går sammen om baderomsoppussing og organiserer dette i fellesskap, for eksempel under forslagsstillernes ledelse. I den grad det vil innebære oppussing av mange leiligheter og dermed tilhørende risiko for ubeleiligheter for et større antall beboere som ikke er involvert i oppussingen eller utordringer for driften av selskapet, ønsker styret å bli holdt orientert og tas med på råd. Det vises for øvrig til selskapets regler om oppussing i vedtektene § 7 og punkt 2 om ro og orden i husordensreglene, se også temaet oppussing på Vibbo.

Styret innstiller på at dette forslaget ikke vedtas.

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

8. Utleie

Fremmet av: Kjersti Johanne Botnedal og Tore Karlsen

Forslag til vedtak handler om Selskapets praktisering av § 5.6 i borettslagsloven, og hvorvidt denne samsvarer med loven. Forslagsstillerne er kjent med at det foreligger en rekke utleieforhold som omfatter langtidsutleie og dermed § 5.6. Vi ønsker at styret kartlegger disse leieforholdene med bakgrunn i loven, og presenterer resultatet for neste GF 2026.

Styrets innstilling
Styret stiller seg positive til en utredning av leieforhold og bruksoverlatelser etter borettslagsloven § 5-6, jf. § 1-4 annet ledd og vedtektene § 6 og § 16. Styret vil likevel informere om at det allerede har påbegynt dette arbeidet og ønsker å fullføre kartleggingen, men det har vært mange mer presserende saker som har tatt opp mye av styrets arbeidskapasitet i inneværende periode.

Når arbeidet er fullført vil styret ta stilling til hvorvidt det er behov sette inn særskilte tiltak eller endre på den linje som for tiden følges. Styret vil gi en overordnet presentasjon av problematikken og hvordan den håndteres. Styret vegrer seg likevel mot å presentere en inngående og detaljert rapport som inkluderer opplysninger om

Transaksjon 09222115557542443660 Signert CD, EMS, AHE

enkeltstående bruksoverlatelser og styresaker om dette, da det kan gå på bekostning av vektige personverns- og privatlivshensyn.

Mot denne bakgrunn vil styret gi sin støtte til forslaget.

Forslag til vedtak:
Styret skal gjøre en utredning av langtidsutleie i Selskapet med bakgrunn i § 5.6 i Borettslagsloven, og legge fram resultatet for GF i 2026.

✓ **Vedtatt.**

9. Felling av trær

Fremmet av: Ingeborg Landfald

Foreslår å hugge de to trærne som vokser seg inn mot balkong og vegg mot Fjellgats 46, i Østre bakgård. Trærne har tidligere skulle blitt fjerna pga sykdom. Idag blokkerer de sol ot lysinnslipp på balkong og rom i de nederste leilighetene på denne siden.

[Styret tillater seg også å føye til begrunnelsen for det tilsvarende forslaget fra i fjor, som forslagsstiller har gitt uttrykk for at nå fremmes på nytt:

«Jeg ønsker å fremme et forslag om å felle de to trærne som står ute i østre bakgård, inn mot Fjellgata 46. Trærne er syke, og har vært foreslått hugd tidligere. Da ble forslaget nedstemt av andre beboere, og disse trærne har blitt stående mens nabotrærne ble felt. Tanken var da at vi skal "avvente" med disse trærne. De er imidlertid fremdeles syke, og mens huggingen utsettes, har disse vokst seg store nok til at de blokkerer for balkongene til beboerne på denne siden. De blokkerer for sollys, og slik hindrer de bruk av balkong hos beboerne i de nedre etasjene på denne siden. Fordi trærne blokker for sollyset, er det vanskelig både å dyrke blomster eller oppholde seg i sola, noe som gjør at balkongene er mindre attraktive - og forringer verdien av leilighetene som sådan. Flere av oss som bor her, fikk forespeilet at trærne skulle hugges da vi kjøpte leilighetene, siden muligheter for sollys er mye av poenget med å investere i leilighet med balkong for mange av oss. Når trærne uansett må felles på grunn av sykdom i framtiden, vil felling før sommersesongen være et enkelt inngrep som gir bedre bokvalitet både innendørs og utendørs. Det vil bedre lysforholdene inne i leilighetene (idag er rommene ut mot bakgård påfallende mørke), åpne for at man kan bruke egen balkong i større grad, og samtidig øke verdien av leiligheten for beboerne i de nederste etasjene i Fjellgata.»]

Styrets innstilling
Styret støtter fortsatt ikke dette forslaget.

Styret er klar over at noen av trærne i bakgårdene tidvis er et viktig tema for enkelte aksjonærer. Ikke sjelden ønskes trær felt for å få bedre med sollys på balkonger, men andre ønsker å bevare trærne både fordi de er svært gamle og fordi de bidrar til trivsel på fellesområder og gir skygge på varme dager. Styret ønsker ikke å ta noen forhastede avgjørelser, som også kan skape uønskede dominoeffekter. Om det derimot viser seg at det er behov for å felle trær på grunn av sikkerhetsårsaker, vil vi ta stilling til det.

Styret ba en gartner undersøke selskapets trær før forrige årsmøte, men mottok ikke rapport i tide til generalforsamlingen. Gartneren betegnet de fleste trærne på fellesområdene som "observasjonstrær", men to av trærne, herunder det forslaget omhandler, som "risikotrær". Samtidig ble det presisert at "[s]iden trærne har overlevd 'Hans' i fjor og vinterens snø kan man anta at de er sterkere enn de ser ut til", og styret fikk heller ingen klar anbefaling om at noen av trærne måtte felles. Styret vil følge med på de aktuelle trærne og vurdere om en gartner snart bør se på dem igjen, eventuelt om de bør beskjæres.

Før eventuell felling må det uansett avklares om offentligrettslige regler legger begrensninger på Selskapets handlefrihet på dette punkt da det er tale om store og gamle trær midt i byen. Styret har ikke gjort dette ettersom det tilsvarende forslaget ikke ble vedtatt på forrige årsmøte.

På denne bakgrunn innstiller styret på at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Til styret skal velges 1 styreleder, 4 styremedlemmer og 1 varamedlem. Styret skal sitte for 1 år i gangen.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Cesilie Dalheim

Følgende stilte til valg:
Cesilie Dalheim

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Agnes Dalgard Holt
Kristoffer Johan Fylling
Nils Gunnar Skretting
Maren Voldsnes Iversen

Følgende stilte til valg:
Agnes Dalgard Holt
Kristoffer Johan Fylling
Nils Gunnar Skretting
Maren Voldsnes Iversen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Tom-Johnny Karoliussen

Følgende stilte til valg:
Tom-Johnny Karoliussen

11. Valgkomite

Følgende stiller til valg som medlem av valgkomiteen:

Leder valgkomiteen (1 år)
Følgende ble valgt:
Elise Morch Sørensen

Følgende stilte til valg:

Elise Morch Sørensen

Valgkomitèmedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Anders Lager

Følgende stilte til valg:
Anders Lager

Vara valgkomiteen (1 år)

Følgende ble valgt:
Helge M. Moldver

Følgende stilte til valg:
Helge M. Moldver

Protokolltilførsel fra aksjeeier 112 godkjent av møteleder: Vedtak om at styrehonoraret justeres med KPI årlig er en retningslinje. Styrehonoraret vil allikevel måtte vedtas ved generalforsamling hvert år.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7321
DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS

Velkommen til generalforsamling i DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS

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 generalforsamlingen:
24. mars 2025 kl. 18:00, Flerbrukshus Helgesensgate 62.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?
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. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Oppussing av bad
8. Utleie
9. Felling av trær
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS

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

Styreleder Cesilie foreslås.

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 Camilla fra OBOS foreslått. Protokollvitner velges blant de fremmøtte eierne.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. AS_7321 Revisjonsberetning.pdf
2. 7321 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Tidligere år har styrets godtgjørelse vært satt til 285.000 kr.

På årsmøtet i 2023 gikk styret, til tross for omfattende arbeidsbelastning, inn for å redusere styrehonoraret, og det ble da satt til 235.000 kr. Denne reduksjonen i styrehonoraret ble gjort for å holde kostnadsnivået i selskapet nede i en tid preget av økte utgifter for både Selskapet og aksjonærene.

Samtidig ble det gjort følgende tilføyelse i protokollen fra generalforsamlingen i 2023: «Det anses som et unntakstilfelle at honoraret settes ned. Generalforsamlingen ga samlet utrykk for at de synes dette burde oppjusteres igjen ved neste anledning.»

På årsmøtet i 2024 og i strid med generalforsamlingens henstilling i protokolltilførselen gikk styret inn for fortsatt å begrense utgiftene til styrehonorar, da som følge av økte utgifter og økning av fellesutgiftene.

Styrets innstilling

Etter styrets vurdering er det ikke lenger grunn til å videreføre reduksjonen i styrehonoraret. Tvert imot mener styret at det er grunn til å øke det og etablere et nytt og høyere nivå for styrehonoraret enn de 285.000 kr som generalforsamlingen vanligvis har vedtatt siden årsmøtet i 2019. Det er det flere grunner til at styret anbefaler denne økningen.

Det har vært en betydelig prisvekst i samfunnet siden 2019, da det nåværende nivået på styrehonoraret ble etablert. Styret har over tid og gjennom ulike disposisjoner klart å styrke selskapets økonomiske situasjon, men uten å øke felleskostnadene. Det er dermed et noe større handlingsrom i selskapet enn de to forrige årene.

Samtidig har styrets arbeidsbelastning vært betydelig, blant annet som følge av at selskapet er involvert i en rettslig tvist og ikke minst fordi selskapets vaktmester gjennom mange år, Jan Schjelderup, gikk av med pensjon, noe som av ulike grunner kom brått og uventet på styret. Schjelderups avgang ledet til at styret måtte forhandle og inngå nye avtaler om alle sentrale tjenester som selskapet trenger for å ivareta bygningsmassen og fellesområder. Samtidig arbeider styret med flere andre saker, blant annet knyttet til vaskerommene og callinganlegg. Det vises for øvrig til styrets beretning i årsrapporten.

Styret mener også at det er nødvendig med en viss størrelse på styrehonoraret for å sikre rekruttering av kvalifiserte personer til styret. Dette er viktig både fordi styrearbeidet tar mye tid og fordi det av hensyn til aksjonærene i et såpass stort boligaksjeselskap som Dæhlenengen Byggeselskap AS må være sikkerhet for at arbeidet utføres på en ansvarlig måte .

Dagens normalnivå i selskapet på styrehonoraret, på 285.000, er videre langt lavere enn det som er vanlig for boligselskaper av størrelsen til Dæhlenengen Byggeselskap AS. Selskapet har 285 enheter, noe som innebærer at styrehonoraret de to foregående årene har utgjort 825 kr per boenhet, mens det vil utgjøre 1000 kr per enhet hvis det etablerte nivået på 285.000 kr igjen legges til grunn. Styret har fått opplyst via vår forretningsfører OBOS at gjennomsnittlig styrehonorar for styrer i et boligselskap med flere enn 250 enheter i 2023 lå på 1192 kr per bolig. Styret mener at det er passende å ta utgangspunkt i opplysningene fra OBOS for lignende boligselskaper. For Dæhlenengen Byggeselskap AS, på 285 enheter, tilsier dette et styrehonorar avrundet til 340.000 kr.

Mot denne bakgrunn foreslås at godtgjørelsen for styret settes til 340 000 kr og at det tas sikte på KPI justering med utgangspunkt i dette nivået i fremtiden.

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

- For Fastsettelse av honorarer
- Mot Fastsettelse av honorarer

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

1. Styrets godtgjørelse settes til kr 340.000 for 2025.
2. For fremtiden settes styrets honorar til kr 340.000 med årlig KPI justering fra 2026.

Sak 7

Oppussing av bad

Forslag fremmet av:
Jonas Strisland og Ida Nagel Fredriksen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Badene i Dæhlenengen Byggeselskap AS ble sist renovert i 2004/05, det er nå 20 år siden. Sintef anbefaler å pusse opp bad hvert 20-30 år, og i flere av våre bad er i kategorien «burde kanskje pusses opp snart». Garantien har også gått ut for snart 10 år siden. Som aksjelag er det gunstig at man pusser opp alle badene samtidig da dette gir gode kvantumsrabatter, og styret vil ha mulighet til å sikre at kvaliteten på badene er god i alle aksjelagets leiligheter. Dersom man venter for lenge, risikerer man at flere pusser opp på eget initiativ. Det vil kunne gi dårligere kvantumsrabatter den dagen man endelig beslutter å pusse opp, samt at kvaliteten vil variere.

Badene er gamle, uten garanti, og faren for skader øker for hvert år. Det er ikke sikkert badene er tett eller opprettholder dagens moderne kvalitetskrav, og fuktskader kan bli dyrt for den enkelte.

Vi har forståelse for at flere allerede har pusset opp badene sine og ikke ønsker en felles oppussing. Vi anmoder at styret imøteser dette ved et forslag knyttet til oppussing.

Vi foreslår derfor at styret starter arbeidet med å kartlegge ulike muligheter for oppussing av badene i aksjelaget og hva dette vil koste.

Styrets innstilling

Styret vil først nevne at vedtektene regulerer forholdet mellom aksjonærenes og selskapets vedlikeholdsansvar når det gjelder baderommene i selskapets bygningsmasse. Det alminnelige vedlikeholdet og eventuelle behovet for oppussing av baderom er aksjonærene selv ansvarlige for å ivareta, se vedtektene § 7 åttende ledd om aksjonærenes vedlikeholdsansvar. Skal oppussing av baderom skje i styrets regi må det være fordi det også er et behov for omfattende oppgradering av felles infrastruktur i tilknytning til baderommene, for eksempel utskiftning eller rehabilitering av soilrør mv. Styret må gjennomføre slike tiltak når det er nødvendig for å sikre og vedlikeholde bygningsmassen da dette nettopp hører under selskapets vedlikeholdsansvar etter vedtektene § 8 første og annet ledd.

Mot denne bakgrunn ligger det utenfor styrets arbeidsoppgaver og vil stride mot selskapets vedtekter om styret skulle organisere og gjennomføre en større oppussing av baderommene med mindre det også er nødvendig for å oppfylle selskapets vedtektsfestede ansvar for å vedlikeholde bygningsmassen. Generalforsamlingen kan heller ikke ved alminnelig flertallsvedtak pålegge styret i arbeidsoppgave å utrede et prosjekt som det uansett vil være ulovlig for styret å realisere uten vedtektsendring. Etter styrets oppfatning er forslaget derfor å betrakte som et forslag om vedtektsendring etter aksjeloven § 5-18, se også vedtektene § 15.

Uaktet hvilke regler som gjelder for vedtagelse av forslaget kan styret uansett ikke støtte det, noe det er flere grunner til:

For det første har svært mange aksjonærer allerede pusset opp bad i egen regi. Det betyr at det er mange som ikke ønsker å delta på et slikt prosjekt. Det medfører også at oppussing må skje på egen regning, tilsvarende prosjektet vi hadde med utskiftning av vinduer.

For det andre er levetiden på bad normalt 20-30 år. Dagens bad, som ble pusset opp i styrets regi i 2005, har derfor i prinsippet en levetid på 10 år til.

For det tredje har beboere i Selskapet, som befolkningen for øvrig, etter hvert svært varierende og ulike preferanser hva gjelder utforming av baderom. Dette vanskeliggjør gjennomføring av en storstilt oppussing av baderommene i Selskapets bygg. Variasjon i preferanser, som et slikt prosjekt må legge til rette for, vil lett gå på bekostning av de "kvantumsrabatter" man eventuelt kunne få, som kan fordre at aksjonærene ønsker samme løsninger.

For øvrig vil styret ikke motsette seg at aksjonærer av eget initiativ går sammen om baderomsoppussing og organiserer dette i fellesskap, for eksempel under forslagsstillernes ledelse. I den grad det vil innebære oppussing av mange leiligheter og dermed tilhørende risiko for ubeleiligheter for et større antall beboere som ikke er involvert i oppussingen eller utordringer for driften av selskapet, ønsker styret å bli holdt orientert og tas med på råd. Det vises for øvrig til selskapets regler om oppussing i vedtektene § 7 og punkt 2 om ro og orden i husordensreglene, se også temaet oppussing på Vibbo.

Styret innstiller på at dette forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Styret skal til generalforsamlingen 2026 presentere ulike forslag knyttet til oppussing av bad i Dæhlenengen Byggeselskap AS.

Sak 8

Utleie

Forslag fremmet av:
Kjersti Johanne Botnedal og Tore Karlsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak handler om Selskapets praktisering av § 5.6 i borettslagsloven, og hvorvidt denne samsvarer med loven. Forslagsstillerne er kjent med at det foreligger en rekke utleieforhold som omfatter langtidsutleie og dermed § 5.6. Vi ønsker at styret kartlegger disse leieforholdene med bakgrunn i loven, og presenterer resultatet for neste GF 2026.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til en utredning av leieforhold og bruksoverlatelser etter borettslagsloven § 5-6, jf. § 1-4 annet ledd og vedtektene § 6 og § 16. Styret vil likevel informere om at det allerede har påbegynt dette

arbeidet og ønsker å fullføre kartleggingen, men det har vært mange mer presserende saker som har tatt opp mye av styrets arbeidskapasitet i inneværende periode.

Når arbeidet er fullført vil styret ta stilling til hvorvidt det er behov sette inn særskilte tiltak eller endre på den linje som for tiden følges. Styret vil gi en overordnet presentasjon av problematikken og hvordan den håndteres. Styret vegrer seg likevel mot å presentere en inngående og detaljert rapport som inkluderer opplysninger om enkeltstående bruksoverlatelser og styresaker om dette, da det kan gå på bekostning av vektige personverns- og privatlivshensyn.

Mot denne bakgrunn vil styret gi sin støtte til forslaget.

Forslag til vedtak

Styret skal gjøre en utredning av langtidsutleie i Selskapet med bakgrunn i § 5.6 i Borettslagsloven, og legge fram resultatet for GF i 2026.

Sak 9

Felling av trær

Forslag fremmet av:
Ingeborg Landfald

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Foreslår å hugge de to trærne som vokser seg inn mot balkong og vegg mot Fjellgats 46, i Østre bakgård. Trærne har tidligere skulle blitt fjerna pga sykdom. Idag blokkerer de sol ot lysinnslipp på balkong og rom i de nederste leilighetene på denne siden.

[Styret tillater seg også å føye til begrunnelsen for det tilsvarende forslaget fra i fjor, som forslagsstiller har gitt uttrykk for at nå fremmes på nytt:

«Jeg ønsker å fremme et forslag om å felle de to trærne som står ute i østre bakgård, inn mot Fjellgata 46. Trærne er syke, og har vært foreslått hugd tidligere. Da ble forslaget nedstemt av andre beboere, og disse trærne har blitt stående mens nabotrærne ble felt. Tanken var da at vi skal "avvente" med disse trærne. De er imidlertid fremdeles syke, og mens huggingen utsettes, har disse vokst seg store nok til at de blokkerer for balkongene til beboerne på denne siden. De blokkerer for sollys, og slik hindrer de bruk av balkong hos beboerne i de nedre etasjene på denne siden. Fordi trærne blokker for sollyset, er det vanskelig både å dyrke blomster eller oppholde seg i sola, noe som gjør at balkongene er mindre attraktive - og forringer verdien av leilighetene som sådan. Flere av oss som bor her, fikk forespeilet at trærne skulle hugges da vi kjøpte leilighetene, siden muligheter for sollys er mye av poenget med å investere i leilighet med balkong for mange av oss. Når trærne uansett må felles på grunn av sykdom i framtiden, vil felling før sommersesongen være et enkelt inngrep som gir bedre bokvalitet både innendørs og utendørs. Det vil bedre lysforholdene inne i leilighetene (idag er rommene ut mot bakgård påfallende mørke), åpne for at man kan bruke egen balkong i større grad, og samtidig øke verdien av leiligheten for beboerne i de nederste etasjene i Fjellgata.»]

Styrets innstilling

Styret støtter fortsatt ikke dette forslaget.

Styret er klar over at noen av trærne i bakgårdene tidvis er et viktig tema for enkelte aksjonærer. Ikke sjelden ønskes trær felt for å få bedre med sollys på balkonger, men andre ønsker å bevare trærne både fordi de er svært gamle og fordi de bidrar til trivsel på fellesområder og gir skygge på varme dager. Styret ønsker ikke å ta noen forhastede avgjørelser, som også kan skape uønskede dominoeffekter. Om det derimot viser seg at det er behov for å felle trær på grunn av sikkerhetsårsaker, vil vi ta stilling til det.

Styret ba en gartner undersøke selskapets trær før forrige årsmøte, men mottok ikke rapport i tide til generalforsamlingen. Gartneren betegnet de fleste trærne på fellesområdene som "observasjonstrær", men to av trærne, herunder det forslaget omhandler, som "risikotrær". Samtidig ble det presisert at "[s]iden trærne har overlevd 'Hans' i fjor og vinterens snø kan man anta at de er sterkere enn de ser ut til", og styret fikk heller ingen klar anbefaling om at noen av trærne måtte felles. Styret vil følge med på de aktuelle trærne og vurdere om en gartner snart bør se på dem igjen, eventuelt om de bør beskjæres.

Før eventuell felling må det uansett avklares om offentligrettslige regler legger begrensninger på Selskapets handlefrihet på dette punkt da det er tale om store og gamle trær midt i byen. Styret har ikke gjort dette ettersom det tilsvarende forslaget ikke ble vedtatt på forrige årsmøte.

På denne bakgrunn innstiller styret på at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Foreslår å hugge de to trærne som vokser seg inn mot balkong og vegg mot Fjellgats 46, i Østre bakgård. Trærne har tidligere skulle blitt fjerna pga sykdom. Idag blokkerer de sol ot lysinnslipp på balkong og rom i de nederste leilighetene på denne siden.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Til styret skal velges 1 styreleder, 4 styremedlemmer og 1 varamedlem. Styret skal sitte for 1 år i gangen.

Roller og kandidater

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

- Cesilie Dalheim
  Cesilie har sittet som styreleder inneværende år og tar gjenvalg.

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

- Agnes Dalgard Holt
  Agnes er ny kandidat til styret.
- Kristoffer Johan Fylling
  Kristoffer har sittet i styret i 2 år og tar gjenvalg
- Maren Voldsnes Iversen
  Maren har sittet i styret i 1 år og tar gjenvalg.
- Nils Gunnar Skretting

  Nils Gunnar har 4 år i styret nå, og tar også i år gjenvalg

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

- Tom-Johnny Karoliussen
  Tom-Johnny har sittet i styret som varamedlem i 1 år og tar gjenvalg som vara.

Vedlegg

1. Innstilling til valg av styre 2025.pdf

Sak 11

Valgkomite

Følgende stiller til valg som medlem av valgkomiteen:

Roller og kandidater

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

- Elise Morch Sørensen
  Elise har sittet som leder i valgkomiteen i 1 år, og tar gjenvalg som leder.

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

- Anders Lager
  Anders har vært med i valgkomiteen i 2 år og tar gjenvalg.
- Helge M. Moldver
  Helge har vært med i valgkomiteen i 5 år og tar gjenvalg.

Valg av 1 vara valgkomiteen Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Vedlegg

1. VALGKOMITE 2025.pdf

Styrets årsrapport

I den innværende styreperioden har styret bestått av Cesilie Dalheim (styreleder), Nils Gunnar Skretting (nestleder), Kristoffer Johan Fylling (styremedlem), Maren Voldsnes Iversen (styremedlem), Gaute Kokkvoll (styremedlem) og Tom-Johnny Karoliussen (varamedlem). Samtlige medlemmer av styret har tatt aktivt del i styrearbeidet. Årets valgkomité bestod av Elise Morch Sørensen, Anders Lager og Helge Moldver.

Styret har viet betydelig oppmerksomhet til henvendelser fra enkelte beboere. Dette har krevd mye tid fra styret. Styret minner om at det er et kollegialt organ og at styrets leder, nestleder og øvrige styremedlemmer ikke skal kontaktes privat, utenom i situasjoner der det haster. Styret minner også om at det er svært mye informasjon å oppdrive på Vibbo.

Styret har avholdt 11 styremøter, noe som er på nivå med tidligere perioder. I tillegg har styret gjennomført en del andre møter, hatt befaringer med leverandører og avklart flere spørsmål og saker mellom møtene. Styret har behandlet en rekke saker. Enkelte har vært krevende og fordret noe lengre behandlingstid og arbeid for styremedlemmer mellom styremøtene. Dette gjelder ikke minst anskaffelse av nye tjenesteleverandører for vaktmester-, renholds- og gartnertjenester samt arbeid med tilknytning til den tvisten som selskapet befinner seg i, se nedenfor.

Styret behandler jevnlig innkommende e-poster, og har en hatt en ambisjon om å besvare henvendelser fra beboere og øvrige relativt omgående. I mange tilfeller er det likevel nødvendig at saken tas opp i styremøte, og responstiden kan da bli lengre.

Kommentarfelter for oppslag og nyheter på Vibbo er uoversiktlige for styret å følge med på, og vi oppfordrer aksjonærene, ved behov, å sende inn spørsmål til styrets e-post og ikke kun nevne dem i kommentarfeltene.

Vaktmester Jan Schjelderup gikk av med pensjon ved utgangen av 2024. Schjelderup har gjennom mange år vært svært viktig for driften av selskapet og ble takket av under julegrantenning første søndag i advent.

Ny vaktmestertjeneste mv.

Det at Schjelderups avgang nærmet seg var kjent for styret, men kom likevel brått på fordi oppsigelsen hans ved en misforståelse ble sendt til en gammel e-postadresse som styret ikke har brukt på mange år. Det konkrete tidspunktet for avgangen ble derfor ikke kjent for styret før det hadde gått mange uker. Denne forviklingen skapte betydelige utfordringer for styrets arbeid med å etablere en ordning til erstatning for Schjelderups arbeid for selskapet. I en mellomperiode har Schjelderup vært til stor hjelp for selskapet ved at han har stilt seg til disposisjon på deltid.

Styret har i løspet av høsten jobbet med å finne en godt tilpasset og kostnadseffektiv løsning for byggelaget. Etter noe diskusjon landet styret raskt på at det nå var mer fornuftig å kjøpe inn vaktmestertjenester enn å ansette en ny vaktmester. Styret hentet derfor inn tilbud fra flere aktører, herunder Vaktmestertjenesten, Vaktmesterkompaniet, PHM og Prima.

Styret landet på PHM, som tilbyr alle de tjenestene som Schjelderup har stått for i sin heltidsstilling. PHM kunne også levere flere andre tjenester som selskapet har anskaffet via andre leverandører. For å begrense mangfoldet av leverandører og finne kostnadseffektive løsninger, valgte styret en totalleverandør som dekker alle byggelagets behov gjennom året, både vaktmester-, gartner-, måke- og vasketjenester. Dessuten kan PHM bistå med andre typer av tjenester som det ved enkeltstående tilfeller kan være behov for, for eksempel til større vedlikeholdstiltak, reparasjoner osv. Ved å inngå en totalavtale kan styrearbeidet også forenkles i noen grad, og det blir enklere å gjennomføre den årlige gjennomgangen av avtaler. Dessuten blir den økonomiske situasjonen for selskapet mer oversiktlig og forutsigbar.

Ut fra samtaler med Schjelderup, gjennomgang av arbeidsoppgaver og PHMs vurderinger, så styret at behovet for rene vaktmestertjenester, som vedlikehold og oppfølging av daglige gjøremål, kunne reduseres til rundt 20

timer i uken. Avtalen med PHM inneholder nemlig egne vinter- og sommerteam som dekker jevnlig snømåking og hagestell vår, sommer og høst.

Ved å inngå en totalavtale for disse tjenestene, vil byggelagets behov bli dekket til enhver tid og selskapet vil ikke stå i en sårbar situasjon ved ferieravvikling og sykdom, noe selskapet tidligere – naturligvis – har erfart ved ansatt vaktmester. Avtalen dekker nemlig også vikar for selskapets nye og faste vaktmester fra PHM, Marek Susz.

Styret valgte også å flytte tjenesten for trappevask inn under samme avtale, da dette var rimeligere enn en særskilt avtale. Selskapet beholder imidlertid samme vaskeselskap da Absolutt Rent er underleverandør for PHM. Avtalen med PHM er i første omgang to års løpetid, slik at byggelaget kan tilpasse seg og vurdere om avtalen i ytterligere grad kan tilpasses selskapets behov. Avtalen kan også endres underveis og har en oppsigelsestid på tre måneder.

Styreleder har sammen med PHM brukt mye tid til å finne de beste måtene for å optimalisere tjenesten og å holde kostnadene nede gitt selskapets reelle behov for 2024, og hun ønsker å fortsette dette arbeidet i 2025. For øvrig har det tatt mye av styrets arbeidskapasitet i løpet av høsten å lande en hensiktsmessig og gunstig avtale for så mange og viktige tjenester for selskapet.

Vaskerom, utredning mv.

Styret tok initiativ til og generalforsamlingen vedtok under forrige årsmøte at "[s]tyret utreder og forbereder en sak om hvordan vaskerommene skal innordnes og driftes fremover, enten særskilt til en ekstraordinær generalforsamling eller til neste ordinære generalforsamling". Denne saken skyldtes at det daværende styret oppdaget hvilket kostnadssluk vaskerommene representerte. Dette var tidligere oversett fordi de individuelle kostnadene ikke var veldig store, men frem til da hadde de ikke hadde vært sett i sammenheng. Det vises for øvrig til innkallingen for forrige årsmøte der bakgrunnen for vedtaket fremgår og saken vedrørende vaskerommene er beskrevet i større detalj.

Styret har jobbet mye med denne saken, men anser den fortsatt ikke moden til fremleggelse for generalforsamlingen som en særskilt sak *til avstemning*. Inntil videre, mens styret fortsatt jobber med den, er det tilstrekkelig at saken presenteres slik den nå fremstår for styret samt hva som planlegges i det videre.

Etter generalforsamlingen i 2024 forstod styret at det fremdeles er et stort behov blant for flere beboere å ha tilgang til utstyrte vaskekjellere, men stadig flere har også gått til anskaffelse av egen vaskemaskin i leiligheten. Styret har derfor vurdert løsninger som gjør at byggelaget fortsatt kan tilby vaskekjeller til beboerne på et tilsvarende nivå som nå.

Styret har samtidig forsøkt å kartlegge hvordan ordningen for selskapets nåværende 16 vaskekjellere kan gjøres mer kostnadseffektiv. Dette kartleggingsarbeidet har vært krevende da det underveis også har vært maskiner som har krevd oppfølgning, service osv., og det har vært behov for å innhente en rekke opplysninger.

Noe av det første styret oppdaget var at selskapet gjennom ikke har hatt en egen serviceavtale med Jako, noe som har bidratt til at selskapets utgifter til reparasjoner har vært unødvendig høye, herunder kostnader til oppmøte, parkering og timer. Utgifter til deler er ikke nødvendigvis alltid så høye.

Styret oppdaget også at en del avvik skyldes beboere som ikke følger anvisninger for bruk av maskinene eller behandler dem på uforsvarlig vis. Styret har derfor lagd nye informative (og noe strenge) instrukser for bruk av maskinene. Styret har inntrykk av at dette i løpet av det siste halvåret kan ha bidratt til å redusere kostnadene på dette punkt.

Etter møte med Jako fant styret også ut at selskapet tidligere bare har gått til innkjøp av nye maskiner istedenfor å gjøre innbytte eller finne andre kostnadseffektive løsninger. Totalt for 2024 har byggelaget blitt belastet med rundt 120.000 kr bare til reparasjoner, altså der innkjøp av maskiner er holdt utenfor.

Etter ytterligere møter og befaring i samarbeid med Jako har styret blitt forelagt et forslag og en anbefaling om at selskapet vil være best tjent med en avtale om å leie maskinene fremfor å eie dem. En slik avtale vil også inkludere fast service og utskiftning av deler. Videre anbefaler Jako å bytte ut alle vaskemaskiner til en nyere modell, samt bytte ut de eldste tørketromlene, slik at alle maskiner kommer fra samme leverandør. Tørketromler som ikke er eldre enn 5 år, er anbefalt å oppgraderes med nytt program, noe som kan gi en lengre levetid, fra 5 til 7 år. For at dette skal være kostnadseffektivt har selskapet fått lovnad om at vi kan inngå en separat avtale om at Jako vil kjøpe tilbake maskiner som Jako kan videreselge eller bruke i sitt daglige virke. Dette vil gjøre at vi det første året vil ha ca. 40 % mindre utgifter på den årlige leieavtalen og at selskapets fremtidige kostnader til vaskekjellere vil være mer forutsigbar.

Det gjenstående utredningsarbeidet før styret tar stilling til inngåelse av en slik leieavtale er å undersøke mulighetene for å begrense utgiftene ytterligere gjennom tiltak i regi av selskapet, for eksempel ved å slå sammen noen av de 16 vaskekjellerne. Styret vurderer også om en kosmetisk oppgradering av vaskekjellerne, noe som kan bidra til at beboerne trives i vaskekjellerne og behandler maskinene på forsvarlig vis. Dette arbeidet tenker styret kan gjøres gjennom dugnadsarbeid.

For øvrig har styret diskutert om det etter hvert bør innføres en nettbasert ordning for booking av vaskekjellere (denne kan komme i løpet av 2025) og eventuelt en betalingsløsning for bruk av vaskekjelleren. Betalingsløsninger har etter hvert blitt mer vanlig i større boligselskap der ikke alle beboere ukentlig benytter seg av felles vaskeri, men likevel til tider har enkelte behov for industrimaskiner. Styret vurderer altså å beholde tilbudet med vaskeri for både de med og uten maskiner i leiligheten, men muligens innføre en betalingsløsning slik at kostnadsfordelingen blir mest mulig rettferdig for alle. Ved en eventuell innføring av en betalingsløsning skal ikke byggelaget ikke tjene penger på vaskeridrift; tanken er å dekke noen av de kostnadene som følger med drifte vaskerommene.

Styret vil likevel understreke at det selvfølgelig ikke vil innføre en betalingsløsning uten at dette har forankring i et vedtak fra generalforsamlingen. Det vises til det som ble sagt innledningsvis om det forrige generalforsamlingsvedtaket om vaskerommene.

Tvist med tidligere aksjonær vedrørende samtykke til aksjeerverv mv.

Som nevnt i årsrapporten for 2021 er det en utfordring knyttet til kjøp og salg av aksjer i Dæhlenengen Byggeselskap AS at enkelte profesjonelle aktører i eiendomsmarkedet erverver aksjer i selskapet utelukkende motivert av profitt. De har ikke et ønske om å benytte seg av boretten som aksjonærposisjonen gir; hensikten er tvert imot kjapp profitt ved raskt videresalg av aksjene etter oppussing av boenheten. Det følger av vedtektene, generalforsamlingens vedtak og fast praksis i styret at slik virksomhet (ofte benevnt som “flipping” o.l.) ikke er ønsket i selskapet. Styret vil nekte samtykke til aksjeerverv hvis det har grunn til å tro at et erverv står i sammenheng med aktivitet som nevnt.

Den første saken som styret måtte behandle, allerede på dets konstituerende møte, sprang ut av denne problematikken. Kort sagt omhandler saken erstatningskrav mot tidligere aksjonær som følge av et illojalt forhold som skriver seg fra styrebehandling av en sak om godkjennelse av et aksjeerverv i selskapet: Gitt den informasjon styret nå er i besittelse av har vedkommende forledet styret til å tro at boretten til aksjene skulle benyttes selv om det hele veien var klart at dette faktisk ikke var tilfellet. Styret ble, slik forholdene fremstår, ført bak lyset, noe som igjen ledet til at styret ga sitt samtykke til aksjeervervet. Dette samtykket var, etter styrets syn, ugyldig på grunn av det illojale forholdet. Av hensyn til den etterfølgende aksjeerververen valgte styret likevel å ratihabere det opprinnelige ugyldige vedtaket om å gi samtykke slik at aksjene kunne selges videre, men styret forbeholdt seg samtidig retten til å forfølge eventuelle rettskrav som springer ut av det illojale forholdet.

Rettslige skritt fra selskapets side er for tiden under forberedelse. Styret har søkt kostnadene til advokatbistand dekket gjennom selskapets forsikring, som dekker utgifter til rettshjelp.

Saken har vært svært tilspisset og krevende, og den har tatt betydelig med tid for styret å håndtere. Samtidig mener styret at det av hensyn til selskapets interesser, dets karakter og mulige etterfølgende aksjonærer er viktig å håndheve selskapets regler om at det å dra nytte av boretten må være et sentralt formål med å erverve aksjer i Dæhlenengen Byggeselskap. Som nevnt i årsrapporten fra 2021 kan aksjonærer som ønsker å gjøre seg kjent med styrets praksis på dette punkt, ta kontakt med styret for å få innsyn i styrets vedtak i den aktuelle saken og i andre saker som har gitt opphav til denne problematikken.

Spyling av rør

I løpet av 2024 oppstod det to tilfeller av tilbakeslag i avløpssystemet, noe som medførte betydelige ulemper for beboerne og potensielle kostnader for selskapet. Styret anså disse to tilfellene, som skjedde innen en kort tidsperiode, som et varsel om at det måtte iverksettes tiltak for å forhindre tilbakeslag i fremtiden. Ved ytterligere hendelser av lignende karakter, ville det heller ikke være sikkert at selskapets forsikring ville strekke til uten slike tiltak. Styret besluttet derfor å gjennomføre en fullstendig spyling av samtlige avløpsrør i selskapet.

Regelmessig vedlikehold av avløpsrør er nødvendig for å unngå tette rør og potensielle vannskader. Ved å gjennomføre forebyggende tiltak som spyling av rør, kan man redusere risikoen for alvorlige skader på rørsystemet.

Arbeidet med spyling av rørene krevde nøye planlegging og tett oppfølging. En betydelig utfordring har vært å få kontakt med alle beboere for å koordinere tilgangen til leilighetene. Manglende respons fra enkelte førte til forsinkelser og har gjort jobben unødvendig krevende, både for de som utfører den og for styret..

For å sikre en smidig gjennomføring av fremtidige vedlikeholdsprosjekter anbefaler styret at det etableres klare kommunikasjonsrutiner med beboerne og tydeliggjøres hva som er beboernes eget ansvar. Dette vil inkludere oppdatering av kontaktinformasjon og tydelige instrukser om viktigheten av samarbeid ved slike tiltak.

Styret vil fortsette å prioritere vedlikehold av borettslagets infrastruktur for å sikre beboernes trivsel og unngå unødvendige kostnader knyttet til skader og reparasjoner.

Internett og TV

Styret har i løpet av året gjennomført en grundig prosess for å reforhandle avtalen for TV- og internettjenester til våre 285 leiligheter. Målet har vært å redusere kostnadene samtidig som vi opprettholder eller forbedrer tjenestekvaliteten.

Styret hentet inn tilbud fra flere leverandører, inkludert Global Connect. Deres tilbud ble nøye vurdert opp mot våre behov og budsjett. Parallelt med innhentingen av nye tilbud, tok vi initiativ til å reforhandle med vår eksisterende leverandør, Telia. Gjennom konstruktive samtaler klarte vi å oppnå en betydelig prisreduksjon. Den månedlige kostnaden per leilighet ble redusert fra 479 kr opp mot 399 kr, litt avhengig av hvilken struktur på avtalen styret etter hvert vil lande på.

For selskapet kan en ny avtale innebærer en årlig besparelse på minimum 273 600 kr. Dette er basert på en reduksjon på minst 80 kr per leilighet per måned, som gir en samlet månedlig besparelse på 22 800 kr.

Det er også mulig at beboere i større grad kan få velge hva de ønsker å prioritere fra internettleverandør, det være seg større hastighet på internett mot reduksjon i TV-pakke o.l. Styret anser dette som et positivt resultat som vil komme alle beboere til gode.

Callingsystemet

I løpet av året har selskapet og dets beboere opplevd gjentatte problemer med callingsystemet og dørlåsene, noe som har medført betydelige utfordringer for både beboere og styret. Disse problemene har også påvirket funksjonaliteten til NFC-maskinen som brukes til å lage nye adgangsbrikker, som har medført ytterligere komplikasjoner.

Styret vurderer alternative løsninger på disse utfordringene. Blant annet har styret vært i diskusjoner med Unloc, en aktør som tilbyr digitale nøkkelløsninger via mobiltelefonen. Et slikt system vil imidlertid medføre betydelige kostnader, og styret vurderer derfor om det er mulig å løse de eksisterende problemene uten å måtte skifte ut den infrastrukturen som allerede er i funksjon.

Styret samarbeider tett med Telia og Certego, vår leverandør av programvare, for å løse de pågående problemene. En utfordring er at dørene ikke har hatt faste IP-adresser, noe som er uvanlig i 2025. Dette har igjen skapt utfordringer for Telia med tanke på å tildele faste IP-adresser, men arbeidet med å rette opp i dette pågår akkurat nå.

Styret vil følge opp situasjonen nøye og vurdere tiltak for å sikre stabil og pålitelig adgangskontroll for beboerne. Styret vil også holde beboerne informert om utviklingen og eventuelle beslutninger som tas i denne forbindelse.

Til tross for at den uheldige situasjonen har påført enkelte beboere mye besvær ber vi om forståelse for at det er tale om en vanskelig sak som potensielt kan være svært kostnadskrevende.

Nye beboere og oppussing

Det har vært mye salg av aksjer i selskapet i løpet det siste året. Styret har håndtert mange spørsmål fra både aksjonærer og meglere. Vi ønsker alle nye beboere velkommen og ber dem gjøre seg kjent med husordensreglene. I denne forbindelse har det også vært mye oppussing, noe som tidvis har medført en del rot og ureglementert oppbevaring av gjenstander i fellesarealene. Dette har styret sendt ut mange beskjeder og varsler om.

Styret har også begynt å jobbe med en kartlegging av leieforhold uten godkjent bruksoverlating, og har avdekket flere leieforhold som ikke er i tråd med reglene. Styret vil vurdere hvilke tiltak som skal gjøres når kartleggingen er ferdig.

For tiden har styret godkjent 27 bruksoverlatelser i boligaksjeselskapet. For øvrig har beboerne registrert 13 katter og 17 hunder og to marsvin. Hvis husdyr ikke er registrert kan dette gjøres på Vibbo.

Hagegruppen

Etter initiativ fra styret og med forankring i et generalforsamlingsvedtak på forrige årsmøte, ble det opprettet en hagegruppe. Hagegruppens leder og representant inn til styret har vært Tom-Johnny Karoliussen.

Hagegruppen har gjennom året hatt 5 møter og 2 befaringer av hageanleggene. Gruppen har vurdert hva som kan gjøres, bør gjøres og hva som må gjøres i hageanleggene. Det jobbes med å utarbeide en arbeidsplan, dvs. et styringsverktøy som Hagegruppen kan jobbe etter.

Hagegruppen har også anlagt en sti i midtparken, som går fra øvre til nedre plan. Denne stien ble behørig «åpnet» med bålpanne og stor festivitas. Hagegruppen har sett at stien er blitt godt mottatt av både store og små. Etter styrets vurdering har dette vært et svært vellykket og godt gjennomført tiltak.

Hagegruppa har også plantet løk som vi håper vil spire til våren, som nå er rett rundt hjørnet. Hagegruppens ønsker å videreutvikle hageanleggene til felles glede for beboerne.

Sykkelboder

Det ble vedtatt på forrige generalforsamling at det skulle nedsettes en arbeidsgruppe for å vurdere behov for sykkelboder.

Styret overlot dette arbeidet til Hagegruppen. Det ble gjort en befaring av alle sykkelbodene i vinter, og nå på denne tiden av året er noen dem fulle, men ikke alle. Når sykkelsesongen nærmer seg vil nok flere sykler være i sirkulasjon utendørs og sykkelbodene mindre fylt opp.

Fra et økonomisk ståsted mener styret at det ikke er hensiktsmessig å sette i gang utbyggingsprosjekter for å utvide oppbevaringskapasiteten for sykler på fellesområdene for øyeblikket.

Hagegruppen mener for øvrig at sykkelboder og sykkelparkering i Østre og Vestre bakgård bør sees i sammenheng med hele området, slik at det blir en helhet. Det å oppføre sykkelboder i Østre og Vestre bakgård vil ikke se fint ut opp mot eksisterende bygninger (redskapsbod og hobbybod). Hagegruppen ønsker også å utforske mulighetene for å oppgradere platåene ved tørkestativene og plattingene der det står enkle sykkelstativer.

Arrangementer mv.

For øvrig vil styret nevne følgende arrangementer innenfor denne perioden, mer eller mindre i styrets regi:

- 17. mai var det flaggheising med korps fra Sofienberg Musikkorps.
- 28. mai dugnad i borettslaget.
- 29. juni ble det arrangert Pride frokost midtgården. Arrangementet ble selv arrangert av beboere i byggelaget, men alle var velkomne.
- 9. november arrangerte Hagegruppen en offisiell åpning av stiprosjektet fra midtparken ned mot nedre park, da det var ferdigstilt.
- 1. desember ble det arrangert julegrantenning med korps fra Sofienberg Musikkorps. Det ble servert pølser, gløgg og pepperkaker. Hagegruppa stile opp med bålpanne for grilling av marshmallow og nissen kom med en liten overraskelse til barna. Jan Schjelderup ble takket av for lang og tro tjeneste.
- 17–18. desember ble det gjennomførte årlig kontroll av brannalarmanlegget.

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Dæhlenengen Byggeselskap AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dæhlenengen Byggeselskap AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 boligaksjeselskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

Penneo document key: UTOT-FTES3-5HY2T-AQWQJ-3KJM8-153HF

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om boligaksjeselskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 5. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo document key: UTOT-FTES3-5HY2T-AQWQJ-3KJM8-153HF

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Willumsen, Arve
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-03-05 19:02:39 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: LITOT-FTE53-5HY2T-AQWQU-3KIM8-153HF

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

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

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

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

DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS
ORG.NR. 933 893 863, KUNDENR. 7321

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		4 129 728	4 093 186	4 160 316	4 119 360
Innkrevde felleskostnader	2	11 297 545	10 527 232	11 278 684	11 284 640
Antenneanlegg		89 463	126 126	128 000	128 000
Andre inntekter	3	24 150	131 892	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**15 540 886**	**14 878 436**	**15 567 000**	**15 532 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-420 979	-578 546	-688 000	-32 900
Styrehonorar	5	-235 000	-235 000	-235 000	-340 000
Avskrivninger	14	-26 920	-28 243	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-15 788	-14 719	-15 500	-16 000
Forretningsførerhonorar		-416 903	-396 470	-420 000	-441 000
Konsulenthonorar	7	-13 331	-16 248	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-724 557	-1 384 719	-955 000	-1 043 000
Forsikringer		-1 046 947	-928 212	-1 016 800	-1 205 000
Kommunale avgifter	9	-3 128 837	-2 469 312	-2 732 000	-3 072 000
Energi/fyring		-923 002	-1 108 954	-1 480 000	-1 480 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 646 230	-1 573 037	-1 650 000	-1 716 000
Andre driftskostnader	10	-914 002	-733 114	-806 700	-1 363 867
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 512 494**	**-9 466 574**	**-10 069 000**	**-10 779 767**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**6 028 392**	**5 411 861**	**5 498 000**	**4 752 233**
Innbetalt andel fellesgjeld		60 000	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**6 088 392**	**5 411 861**	**5 498 000**	**4 752 233**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	102 821	95 631	0	0
Finanskostnader	12	-2 076 199	-1 935 451	-2 033 000	-1 867 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 973 378**	**-1 839 820**	**-2 033 000**	**-1 867 000**
ÅRSRESULTAT		**4 115 014**	**3 572 041**	**3 465 000**	**2 885 233**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 115 014	3 572 041		

DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS
ORG.NR. 933 893 863, KUNDENR. 7321

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	53 890 681	53 890 681
Tomt		1 481 400	1 481 400
Andre varige driftsmidler	14	195 141	222 061
SUM ANLEGGSMIDLER		**55 567 221**	**55 594 141**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		1 486 832	1 391 678
Andre kortsiktige fordringer	15	9 439	7 647
Driftskonto OBOS-banken		876 085	1 089 529
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 152	19 623
Sparekonto OBOS-banken		52 033	39
SUM OMLØPSMIDLER		**2 428 540**	**2 508 515**
SUM EIENDELER		**57 995 762**	**58 102 656**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	593 900	593 900
Annen egenkapital	17	24 315 785	20 200 771
SUM EGENKAPITAL		**24 909 685**	**20 794 671**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	32 763 138	36 327 715
Annen langsiktig gjeld	19	6 300	6 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		**32 769 438**	**36 334 015**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		257 289	408 774
Skyldige offentlige avgifter	20	11 867	37 832
Påløpte renter		10 724	187 698
Påløpte avdrag		0	287 718
Annen kortsiktig gjeld	21	36 759	51 948
SUM KORTSIKTIG GJELD		**316 639**	**973 970**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**57 995 762**	**58 102 656**
Pantstillelse	22	67 800 000	67 800 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.02.2025
Styret i Dæhlenengen Byggeselskap AS

Cesilie Dalheim | Kristoffer Johan Fylling | Maren Voldsnes Iversen | Gaute Kokkvoll | Nils Gunnar Skretting

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	10 853 976
Lokaler	374 520
Ekstra kjellerbod	34 815
Avbetalingskontrakt	22 440
Eiendomsskatt	12 184
Kapitalkostnader IN lån II	1 008 693
Kapitalkostnader på IN-lån	3 111 202
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-3 181
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	13 014
Overført til kapitalkostnader	-4 129 728
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**11 297 935**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Bod	-390
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**11 297 545**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Refusjon faktura 2023 Gjensidige	6 650
Nettinnbetalinger	7 400
Nøkler	10 100
SUM ANDRE INNTEKTER	**24 150**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-291 926
Påløpte feriepenger	-36 491
Arbeidsgiveravgift	-81 011
Pensjonskostnader	-10 301
Yrkesskadeforsikring	-1 250
SUM PERSONALKOSTNADER	**-420 979**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 235 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 788.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-11 109
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 221
SUM KONSULENTHONORAR	**-13 331**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-122 448
Drift/vedlikehold VVS	-672
Drift/vedlikehold elektro	-82 162
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-252 195
Drift/vedlikehold brannsikring	-158 005
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-103 525
Kostnader dugnader	-5 549
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-724 557**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-25 869
Vann- og avløpsavgift	-2 221 523
Feieavgift	-70 176
Renovasjonsavgift	-811 269
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 128 837**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-17 155
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 673
Verktøy og redskaper	-338
Driftsmateriell	-12 142
Vaktmestertjenester	-86 854
Renhold ved firmaer	-606 956
Andre fremmede tjenester	-31 437
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-549
Andre kontorkostnader	-984
Telefon, annet	-38 162
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 764
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-62 128
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 981
Velferdskostnader	-36 779
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-914 002**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 383
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 806
Kundeutbytte fra Gjensidige	91 632
SUM FINANSINNTEKTER	**102 821**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-816 130
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-305 514
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-954 235
Renter på leverandørgjeld	-320
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 076 199**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	13 332 633
Tilgang	303 268
Tilgang 2013	40 254 780
SUM BYGNINGER	**53 890 681**

Tomten er eiet.
Gnr.227/bnr.26 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Tørketrommel		
Tilgang 2017	27 500	
Avskrevet tidligere	-27 499	
		1
Tørketrommel		
Tilgang 2015	27 149	
Avskrevet tidligere	-27 148	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2017	32 875	
Avskrevet tidligere	-32 874	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2018	26 500	
Avskrevet tidligere	-26 498	
		2
Avfallsanlegg		
Tilgang 2022	269 166	
Avskrevet tidligere	-47 110	
Avskrevet i år	-26 920	
		195 136
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**195 141**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-26 920**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	9 439
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**9 439**

NOTE: 16
AKSJEKAPITAL
Aksjekapitalen er på kr 593 900
fordelt på 5939 aksjer à kr 100.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE 17:
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	23 753 982
Egenkapital fra IN tidligere år	1 499 742
Egenkapital fra IN 2024	60 000
Reduksjon EK fra IN	-997 939
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**24 315 785**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-Banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-17 000 000	
Nedbetalt tidligere	818 799	
Nedbetalt i år	496 493	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-15 684 708

OBOS-banken OBOS01
Renter 31.12.24. var 5,99%, løpetid 15 år

Opprinnelig, 2015	-36 313 978	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	20 348 640	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 291 891	
Nedbetalt tidligere, IN	1 255 888	
Nedbetalt i år, IN	18 091	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-12 399 468

Lånet er et serielån.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

OBOS-banken OBOS02
Renter 31.12.24. var 5,99%, løpetid 15 år

Opprinnelig, 2015	-12 333 125	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 652 207	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	716 193	
Nedbetalt tidligere, IN	243 854	
Nedbetalt i år, IN	41 909	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-4 678 962

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**-32 763 138**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Obligasjoner 9 stk a kr.700	-6 300
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-6 300**

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-4 152
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 715
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-11 867**

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-36 491
Avregningskonto IN	-268
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-36 759**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	32 763 138
Beregnede IN-forpliktelser	561 803
TOTALT	**33 324 941**

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

Bygninger	53 890 681
Tomt	1 481 400
TOTALT	**55 372 081**

STYRE

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Cesilie Dalheim

B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Nils Gunnar Skretting

Kristoffer Johan Fylling

Maren Voldsnes Iversen

Agnes Dalgard Holt

C. Som varamedlem for 1 år foreslås:

Tom-Johnny Karoliussen

Cesilie Dalheim

Mitt navn er Cesilie Dalheim, 48 år og bor i Christian Michelsens gate 28. Jeg har bodd i borettslaget siden 2004/2005. Jeg jobber til daglig i selskapet Swedish Match Sales Norway AS, hvor jeg har vært ansatt i 17 år og har hatt flere ulike stillinger. Jeg er engasjert, sosial, god til å håndtere ulike personligheter, organisert og pliktoppfyllende.

Mine kvalifikasjoner er blant annet prosjektledelse/administrasjon. Jeg er vant til å innhente og vurdere tilbud, samt ha oversikt over budsjetter og se på kostnader og være kostnadsbevisst. I min daglige jobb er jeg også vant til å jobbe med kontrakter som både som skal inngås, påløpende og utgående. Jeg er vant til å jobbe i team, god til å delegere, men er også en person som er "action oriented", jeg har ikke noen problemer med å delta for å få ting gjennomført. Jeg liker å se det store bildet, samtidig være detaljorientert. Har god kontroll på digitale verktøy og jeg har også erfaring fra HMS arbeid. Ønsker å gjøre det beste for fellesskapet og at byggeselskapet skal ha en sunn drift og skape vekst, samtidig som det skaper trygghet/stabilitet for beboerne. Avslutningsvis vil jeg si at jeg er opptatt av at vi skal ha et sameie som er åpent og inkluderende uansett alder, kjønn, etnisitet og religion. Samt at vi skal ha et sameie som respekterer vedtekter/regler som er til det beste for fellesskapet og den enkelte beboer.
Cesilie har suttet som styreleder inneværende år og tar gjenvalg.

Nils Gunnar Skretting

Jurist. Arbeider som universitetslektor ved Det juridiske fakultet (UiO). Har erfaring fra styrearbeid og lignende prosesser fra tidligere. Ønsker å bidra positivt til styrets arbeid for å ivareta beboernes felles interesser i selskapet.

Nils Gunnar har 4 år i styret nå, og tar også i år gjenvalg.

Kristoffer Johan Fylling

Mitt navn er Kristoffer Johan Fylling og jeg flyttet inn til Christian Michelsens gate 24 i oktober 2020. Ønsker å søke meg inn i styret for å engasjere meg i styret for å bidra til den videre driften og

uviklingen av Dæhlenengen Byggeselskap AS. Jeg er utdannet grafisk designer, men jobber for tiden med å bygge mitt eget selskap spillgutta.no, samt freelance grafisk designer ved siden av dette.

Kristoffer har suttet i styret i 2 år og tar gjenvalg.

Maren Voldsnes Iversen

29 år, fra Oslo. Jobber som kommunikasjonsrådgiver i Oslobygg KF, kommunens Bygg- og Eiendsomsforetak. Har god erfaring fra ulike styrer, råd og utvalg ved Universitetet i Bergen, hvor jeg var studentrepresentant. Jeg er opptatt av skriftlighet og at man sørger for at nødvendig informasjon kommer ut til beboerne. Jeg er veldig glad i Dælenenga, og trives veldig godt i borettslaget. Jeg vil være en pådriver for at de sosiale aktivitetene rundt dugnad, julelystenning og korps på 17. mai skal fortsette. Jeg setter pris på et naboskap som bryr seg om å ta vare på omgivelsene sine og ønsker å være med å videreføre dette.

Maren har suttet i styret i 1 år og tar gjenvalg.

Agnes Dalgard Holt

Jeg bor i Christian Michelsens gate 40 sammen med mannen min Einar og vår lille gutt Gunnar på 4 måneder. Vi har bodd her i 1 år og trives veldig godt.

Jeg er 31 år, utdannet arkitekt fra NTNU, og jobber som byggesaksbehandler i Plan- og bygningsetaten. Jeg har derfor god kjennskap til plan- og bygningsloven og TEK17, som jeg tror kan komme godt med i styret. Jeg er veldig glad i administrativt arbeid, det erfarte jeg også fra mine år ved Studentersamfundet i Trondheim. Akkurat nå er jeg i mammapermisjon fram til august.

Jeg setter stor pris på godt naboskap og samhold, og vil gjerne være med å bidra til borettslagets og styrets gode arbeid. Med min erfaring og bakgrunn, tror jeg at jeg vil passe perfekt til å sitte i styret og håper mine naboer vil stemme på meg!

Agnes er ny kandidat til styret.

Tom-Johnny Karoliussen

Jeg har lyst å gjøre en innsats for Dæhlenengen Byggeselskap ved å stille til valg i styret.

Mitt navn er Tom-Johnny Karoliussen. 49 år. Samboer. Bor i Stockholmgata 29.

Jeg jobber som selger/kunderådgiver i Lista Treindustri AS. Det er en produsent av garasjeporter hvor fabrikk og administrasjon ligger på Lista i Agder fylke. Min jobb består i stor grad av oppfølging av eksisterende kunder samt oppsøkende salg. Våre kunder er f.eks Byggmakker, Monter, XL BYGG, Byggtorget, Byggfag osv. Jeg har også kontakt med kjedekontorene.

Min store interesse er friluftsliv, og bruker mye tid på å være ute. Jeg er styremedlem i Flekkefjord og Oplands Turistforening som er medlem av DNT. Jeg har tidligere hatt styreverv i en lokal Vel-forening i Farsund og i Farsund Motorbåtforening. Så jeg er vant til å delta i styrearbeid.
Jeg kan bidra innen økonomi og kommunikasjon, men ønsker kanskje mest å bidra i uteområdene med dugnad osv.

Tom-Johnny har suttet i styret som varamedlem i 1 år og tar gjenvalg som vara.

VALGKOMITE

Følgende stiller til valg som valgkomite:

Elise Morch Sørensen

Har bodd i selskapet siden 2020, og har tidligere i 2 år vært både styremedlem og styreleder. Har god kjennskap til både hva som kreves av medlemmer i styret og også hatt kontakt med beboere. Har opparbeidet god innsikt i hvilke ressurser det finnes blant oss. Jobber som bærekraftansvarlig i det daglige.

Elise har suttet som leder i valgkomiteen i 1 år, og tar gjenvalg som leder.

Helge M. Moldver

Har bodd i borettslaget siden 2014 og vært i valgkomiteen siden 2020. Jobber som daglig leder i et produksjonsselskap. Jeg er interessert i å bidra, på de måtene jeg kan, til at byggeselskapet vårt forblir et hyggelig sted å bo. Jeg har god innsikt i den tidvis store arbeidsmengden som styret utfører på vegne av oss beboere, og jeg ønsker å legge til rette for at de får best mulig forutsetninger for å gjøre denne jobben.

Helge har vært med i valgkomiteen i 5 år og tar gjenvalg.

Anders Lager

Har bodd i selskapet siden 2017, og har tidligere i 4 år vært både medlem og leder av styret. Har god kjennskap både til hva som kreves av medlemmer i styret og har også hatt mye kontakt med beboere i selskapet i mange ulike saker, og gjennom dette fått god innsikt i hvilke ressurser det finnes blant oss. Jobber til hverdags som arkitekt.

Anders har vært med i valgkomiteen i 2 år og tar gjenvalg.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.03.25
Selskapsnummer: 7321 **Selskapsnavn:** DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

HUSORDEN
for
DÆHLENENGEN
BYGGESELSKAP A/S

RO OG ORDEN

1. Beboerne plikter å holde ro, orden og vise hensyn til andre beboere. Mellom kl. 23.00 og kl 07.00 skal det være ro.
2. Støyende arbeid eller bruk av støyende verktøy skal ikke forekomme etter kl. 21.00 på hverdager, kun mellom kl. 10.00 og 17.00 på lørdager og aldri på søn- og helligdager. Ved omfattende ombygging eller oppussing av leilighet må eier henge opp nabovarsel i egen og tilstøtende oppgang. På nabovarselet skal info om hvor lenge arbeidet vil pågå og kontaktinformasjon til eier fremgå.
3. Høy musikk skal ikke forekomme mellom kl 23.00 og kl 10.00. Vis hensyn ved bruk av musikkinstrumenter, inkludert stemmen, radio, TV og lignende Hvis det fremkommer berettiget klage på sjenerende støy har Styret rett til å gripe inn.
4. Lek og støy i trapper, kjellere og loft skal ikke forekomme.
5. Beboerne plikter å vise hensyn til andre ved bruk av hageanlegget, og behandle planter og installasjoner med forsiktighet. Unødig sykling og bruk av rulleskøyter, rullebrett og lignende bør ikke forekomme. Ballspill er kun tillatt på plenen nedenfor midtparken.

BRANNVERN

6. Den enkelte leilighet skal være utstyrt med enten fungerende vannslange under kjøkkenbenk eller på annet egnet sted, eller fungerende brannslukningsapparat. Vedlikeholdet av brannslangen eller brannslukkingsapparatet påhviler den enkelte beboer.
7. Eier av leiligheten plikter å utstyre leiligheten med minst én røykvarsler og sørge for at den fungerer til enhver tid.

DYREHOLD

8. Dyrehold er tillatt og kjæledyr er velkommen i aksjelaget. Styret skal ha en skriftlig melding om at man flytter inn med, eller anskaffer seg, et husdyr.

   Dyreholdet skal ikke være til ulempe for andre brukere av eiendommen. Plenen og rekreasjonsområdene i anlegget kan benyttes av firbeinte i sosiale settinger, men skal ikke brukes til toalettbesøk: ved uhell plukkes ekskrementer opp umiddelbart. Hunder skal holdes i bånd. Dersom det

kommer berettiget klage på dyreholdet fra naboer, kan styret kreve at det iverksettes tiltak for forbedring. Hvis iverksatte tiltak ikke forbedrer situasjonen kan styret kreve at dyret fjernes fra boligsameiet.

MOTORKJØRETØY

9. Kjøring med motorsykkel eller moped på selskapets eiendom er forbudt. Den som leier parkeringsplass i bakgårdene for motorsykkel eller moped skal skru av motoren på utsiden, og trille kjøretøyet inn i bakgården.

10. Parkering av bil på selskapets eiendom er forbudt. Styret har rett til å sørge for borttauing uten varsel. Kortere stans for av- og pålessing og hjulskift er tillatt.

ORDEN I FELLESAREALENE

11. Inngangsdører, lofts- og kjellerdører samt dører til søppelrom skal holdes låst.

12. Oppdager man innbrudd, plikter man å melde fra til Styret. I tillegg må hver fornærmet part selv anmelde innbrudd til politiet. Styret har ikke fullmakt til å gjøre dette.

13. Det elektriske lyset i kjellerne og på loftene skal slukkes etter bruk. Bruk av bart lys og fyrstikker i kjellere og på loft er forbudt.

14. Personlige eiendeler skal ikke etterlates på fellesarealene. Dette gjelder overalt; i trapper, inngangsparti, på loft, i kjellere og i hageanlegg. Vaktmester og styre har rett til å fjerne hensatte gjenstander uten varsel.

15. Barnevogner som er i bruk kan plasseres under trapper og i inngangsparti, men må ikke være til hinder for alminnelig ferdsel.

16. Sykler skal parkeres i leilighetenes egne boder, på merkede områder i kjellere eller i sykkelstativer ute og ingen andre steder.

17. Ingen gjenstander skal settes på brannbalkongene.

18. Søppel og aske skal tømmes i søppelkassene, og ikke i toalett eller vask. Det må ikke være glør i asken. Pappesker skal flatpakkes/deles opp og legges i papircontainerne.

19. Farlig avfall og spesialavfall, som flytende stoffer, malingsbokser, glass, flasker, elektronikk og hvite- og brunevarer skal ikke legges i søppelkassene eller hensettes i søppelrommene. Beboer plikter selv å levere dette på miljøstasjon eller lignende.

20. Montering av utvendige antenner, markiser, skilt og lignende er forbudt. Se for øvrig § 45.

21. Foring av fugler og oppsetting av kornnek er forbudt.

22. Ved skal ikke kastes inn gjennom kjellervinduene, men bæres inn.

RENHOLD

23. Beboer har ansvar for innvendig rengjøring av egne lofts- og kjellerboder.

24. Eier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter eier straks å melde fra skriftlig til boligselskapet.

    Ved mistanke om insekter og insekter og skadedyr må eiendeler ikke bringes ut av leiligheten før leiligheten er dokumentert fri for skadedyr. For eksempel må det ikke flyttes eiendeler fra leiligheten til loft og kjellerbod, vaskekjeller må ikke benyttes og klær må ikke tørkes på loftet. Eier plikter å gjøre leiligheten tilgjengelig for inspeksjon av skadedyrkontroll før og etter behandling av leiligheten. Ved overlating av bruk av leiligheten er eier selv ansvarlig ovenfor boligselskapet for ovennevnte forpliktelser.

    Såfremt ovennevnte punkter følges vil boligselskapet dekke kostnader knyttet til bekjempelse av skadedyrene i de berørte leiligheter og fellesareal. Ved brudd på ovennevnte punkter vil eier av leiligheten bli holdt ansvarlig for samtlige kostnader for fjerning av insekter og skadedyr, herunder også kostnader knyttet til fjerning av insekter

FELLESVASKERIENE

25. Bruken av vaskeriene reguleres av vaskelistene. Det er ikke anledning til å bruke verken vaske- eller tørkemaskinene i det tidsrommet en annen har skrevet seg opp for.

26. Vaskeriene kan kun benyttes i tiden fra kl. 07.00 til 22.00 på hverdager, 10.00 til 22.00 på lørdager og søndager 12.00 til 22.00.

27. Maskinene skal behandles forsiktig, og de instrukser som er gitt skal følges nøye. Lommer skal tømmes og småvask bør legges i vaskepose slik at det ikke skader eller blir liggende igjen i maskinene.

28. Når vaske- og tørkemaskinene er i bruk, skal dørene til kjellergangen holdes lukket. Lufting må bare foretas gjennom vinduet, men ikke om vinteren.

29. Maskinene skal gjøres rene og vaskerommene ryddes etter bruk.

TØRKING OG LUFTING AV TØY

30. Tørking av tøy kan skje i tørketromlene, på tørkeloftet eller på tørkeplassene i gårdsrommene. Henges det til tørk, skal det tas ned med en gang det er tørt, slik at andre kan slippe til.
31. Tørking, risting eller lufting av tøy fra vinduer og trappeoppganger er forbudt.
32. Banking av tepper, sengeklær o. l. skal kun foregå på tørkeplassene i gårdsrommene.

BALKONGENE

33. Opphold på balkongene etter kl 23.00, skal være stille. Jf. § 1.
34. Folk ferdes under balkongene, så ingenting må kunne falle ned.
35. Sigaretter og annet søppel skal ikke kastes ut over rekkverket.
36. Det er ikke anledning til å male eller på annet vis endre på glassflatene eller rekkverket på balkongen uten godkjenning fra Styret.
37. Eventuell demontering og skifte av glassflater og rekkverk skal utføres av fagfolk.
38. Beboer er ansvarlig for at avløp fra egen balkong ikke er tett. Løv, is og snø skal fjernes jevnlig fra balkongen. På de øverste balkongene er det et plastlokk i gulvplaten som løftes opp for tilgang, mens på de underliggende balkongene er det et teleskoprør som løftes opp.
39. Beboer er også ansvarlig for istapper ned fra egen balkong og disse skal fjernes jevnlig. Når istapper fjernes skal en person stå nede og påse at ingen går under. Det samme gjelder ved fjerning av snø.
40. Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill på balkongen. Det er ikke tillatt å grille med kull, ved, gass eller tennvæske.
41. Det er tillatt å tørke og lufte tøy på balkongen, men det må ikke henges over rekkverket eller ristes slik at støv kommer inn på naboers balkonger eller gjennom naboers vinduer.
42. Balkongen skal ikke brukes som lagringsplass for søppel, tomflasker, hvitevarer, sportsutstyr og liknende.
43. Det er ikke anledning til å montere permanente installasjoner på balkongen, som levegger, innglassing og antenner.
44. Det er ikke anledning å montere markiser eller blomsterkasser på balkongen, uten godkjenning fra Styret.
45. Det er ikke tillatt å plante klatreplanter som vil klatre på selve bygningen.

Overtredelse av husordensreglene kan berettige Styret til å kreve erstatning for kostnader som er påløpt som følge av regelbrudd og i ytterste konsekvens å kreve fravikelse fra boligen, jmf § 10 – siste ledd – i vedtektene for Dæhlenengen Byggeselskap A/S.

Oslo, august 2021

Sist endret på ordinær generalforsamling 22.05.2019

Sist endret på generalforsamling 22.05.2019

Sist endret på generalforsamling 31.05.21-04.06.21

V E D T E K T E R

FOR

DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS

Endret på generalforsamling 31.05-04.06.21, 03.05.2022, 25.04.2024

§ 1.
Selskapets navn, registrering og forretningssted

Selskapets navn er Dæhlenengen Byggeselskap AS.

Selskapet er registrert 11. februar 1931. Dets org.nr. er 933 893 863.

Forretningskontoret er i Oslo.

Selskapet er et aksjeselskap (boligaksjeselskap) som faller inn under aksjeloven av 13. juni 1997 nr. 44. Ellers gjelder deler av borettslagsloven av 6. juni 2003 nr. 39, jfr. borettslagsloven § 1-4, 2. ledd.

§ 2.
Formål

Dæhlenengen Byggeselskap AS har til formål å sikre aksjonærene borett og tilgang til fellesarealer gjennom eierskap og forvaltning av boligeiendommene.

> Dælenenggt. l7 (gnr. 227, bnr. 89), l9 (227/90), 21 (227/92), 21b (227/93), 21c, (227/94), 21d (227/95), 23 (227/97), 23b (227/98), 23c (227/99), 23d (227/100), 25 (227/103) og 27b (227/106)
>
> Stockholmsgt. 27 (227/394), 29 /227/395), 31 (227/397), 33 (227/398)
>
> Chr. Michelsensgt. l7 (227/26), l8 (227/28), 20 (227/31), 22 (227/33), 24 (227/35), 26 (227/37), 28 (227/39), 30 (227/41), 32 (227/43), 34 (227/45), 36 (227/47), 38 (227/49), 40 (227/51)
>
> Fjellgt. 42 (227/163), 44 (227/165), 46 (227/167), 48 (227/168), 50 (227/169).

Det samme gjelder eiendommene Dælenenggt. 21e, gnr. 227, bnr. 96 (østre gårdsrom), Dælenenggt. 23e, 227/101 (midtparken), Dælenenggt. 25d, 227/104 (vestre gårdsrom) og Stockholmsgt. 29b, 227/396 (grøntanlegget mot Stockholmsgate).»
Se fullstendig saksbeskrivelse i innkallingen

§ 3.
Aksjekapital

Aksjekapitalen er kr. 593.900 - femhundreognittitretusennihundre - fordelt på 5.939 aksjer a kr. l00, fullt innbetalt og lydende på navn.

§ 4.
Borett/bruksrett

Aksjonær i selskapet har enerett til bruk av én bolig i én av selskapets bygninger, og rett til å nytte fellesarealer til det de er tenkt eller vanligvis brukt til.

Aksjonær/aksjonærer som eier 16 aksjer har rett til en bolig på 2 værelser, kjøkken, bad og WC. Aksjonær/aksjonærer som eier 19 aksjer har rett til en større bolig på 2 værelser, kjøkken, bad og WC. Aksjonær/aksjonærer som eier 24 aksjer har rett til en bolig på 2 værelser, hall, kjøkken, bad og WC. Aksjonær/aksjonærer som eier 27 aksjer (uten innskuddsbevis) har rett til en bolig på 3 værelser, kjøkken, bad og WC. Aksjonær/aksjonærer som eier 31 aksjer har rett til en bolig på 3 værelser, hall, kjøkken, bad og wc. Aksjonær/aksjonærer som eier 27 aksjer sammen med et innskuddsbevis for kr. 700 har rett til en bolig på 4 værelser, kjøkken, bad og WC. Denne bestemmelsen viser til antall rom som opprinnelig var en del av boligen, og gjenspeiler ikke nødvendigvis dagens romfordeling.

Bare fysiske personer kan være aksjonærer. Aksjonær/aksjonærer kan bare eie det antall aksjer (med eller uten innskuddsbevis) som gir rett til én bolig. Dog kan stat, fylkeskommune, kommune eller andre spesielt oppregnede juridiske personer i borettslagslovens § 4-2 eie aksjer som gir rett til bruk av inntil 10% av selskapets boliger.

I forhold til selskapet kan bare den eller de som bor eller skal bo i boligen bli sameiere i aksjene på annen måte enn ved arv.

§ 5.
Overdragelse av aksjer

Overdragelse av aksjer forutsetter at overdragerens borett/bruksrett bortfaller samtidig. Aksjeovertageren får de samme rettigheter og forpliktelser som aksjeoverdrageren hadde.

Aksjeoverdragelse forutsetter skriftlig samtykke fra styret. Aksjeovertageren skal gi opplysninger om f.- og p.nr., yrke, arbeidssted og antall husstandsmedlemmer.

Aksjonærer har ikke forkjøpsrett ved avhendelse av aksjer. Det samme gjelder ved enhver annen form for eierskifte.

§ 6.
Overlating av borett/bruksrett til andre

Aksjonærer som ikke selv bor i boligen kan ikke overlate bruken av boligen til andre uten å ha innhentet styrets godkjennelse på forhånd.

Med styregodkjennelse kan bruken av boligen overlates andre for en periode opp til 3 år, dersom aksjonæren selv, ektefelle eller registrert partner, slektning i rett opp- eller nedadstigende linje eller fosterbarn har bodd i boligen i minst ett av de 2 siste årene. Godkjennelse kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjonær i selskapet.

Ellers kan aksjonærer med styrets godkjennelse overlate bruken av boligen til andre, dersom det foreligger slike særlige grunner som fremgår av borettslagsloven.

Søknad om godkjennelse skal skje skriftlig. Er søknaden ikke besvart innen en måned etter at søknaden er kommet frem til styret, skal brukeren regnes som godkjent.

Bruksoverlating reduserer ikke aksjonærens plikter i forholdet til selskapet. Aksjonæren skal holde styret kjent med hvor han/hun til enhver tid befinner seg, så lenge bruken av boligen hans/hennes er overlatt til andre.

§ 7.
Aksjonærens bruk og vedlikeholdsplikt

Aksjonæren skal behandle boligen og fellesarealene med forsiktighet og aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjonærer.

Det må ikke foretas bygningsmessige inngrep i boligen uten at styrets godkjennelse er innhentet. Dette gjelder også inngrep eller flytting av ildsted som påvirker kobling til pipene.

Det er ikke tillatt å koble avtrekksvifter til luftekanalene i boligselskapet. Det er heller ikke tillatt å installere kjøkkenvifteventilator da det kun er tillatt å benytte kullfilter på kjøkkenviften. Det er ikke tillatt å blende eller dekke til ventiler i yttervegg.

Aksjonærer plikter å gi styret, vaktmester eller andre med fullmakt fra styret, tilgang til sin leilighet for kontroll av avtrekksvifte og kjøkkenventilator mot luftekanal. Styret må gi aksjonærene forvarsel innen rimelig tid.

Montering av parabolantenner og andre utvendige installasjoner er ikke tillatt.
Det er heller ikke tillatt å koble fryser, kjøleskap eller lignende innretninger til strøm på byggeselskapets fellesareal, herunder i lofts- og kjellerbodene.

Aksjonærer kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til andre formål enn til boligformål.

Styret fastsetter vanlige husordensregler for eiendommene.

Aksjonærene skal holde boligene sine i forsvarlig stand. Alt innvendig vedlikehold påhviler aksjonærene. De må foreta de utbedringer og utskiftinger av rørledninger og elektriske ledninger i boligen som er nødvendige eller ønskelige. Det samme gjelder utbedring eller utskifting av toalett, baderomsinnredning, kjøkkenbenk med røropplegg og radiatorer. I samsvar med tidligere praksis skal aksjonærene også vedlikeholde vinduene, herunder utskifting av vindusglass.

I samsvar med tidligere praksis skal aksjonærene også vedlikeholde vinduene, herunder ved utskifting av vinduer og vindusbrett, vindusglass, maling mv. Når det er nødvendig for å oppfylle aksjonærens vedlikeholdsplikt, kan styret pålegge den enkelte aksjonæren å utbedre boligens vinduer. Ved slikt pålegg skal styret stå for den praktiske gjennomføringen av utbedringstiltaket, men styret kan pålegge aksjonæren helt eller delvis å dekke kostnadene ved tiltaket

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ved mislighold av vedlikeholdsplikten kan selskapet kreve erstatning.

§ 8.
Selskapets vedlikeholdsplikt

Selskapet skal holde bygningene og eiendommene ellers i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på aksjonærene.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde vedlike. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen, dersom dette ikke er til vesentlig ulempe for aksjonæren.

Styret skal til enhver tid ha adgang til boligene for utføring av denne type arbeider, ettersyn og reparasjon eller utskifting.

Aksjonærene kan kreve erstatning av selskapet for oppstått tap, dersom selskapet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt.

§ 9.
Dekning av fellesutgifter

Fellesutgiftene i selskapet skal deles mellom aksjonærene i samme forhold som de tidligere har betalt husleie.

Styret fastsetter betalingen.

For krav på dekning av fellesutgifter og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjene fremfor alle andre heftelser. Pantekravet kan ikke være større enn hva som tilsvarer 2 ganger grunnbeløpet i Folketrygden på det tidspunkt tvangsdekning ble vedtatt gjennomført. Panteretten har vern uten registrering.

§ 10.
Bortfall av bruksretten

Aksjonærene kan si opp boretten med 6 mndr. frist, men svarer for andel fellesutgifter for hele perioden frem til boretten er falt bort, dersom ikke en ny aksjonær har tatt over betalingsansvaret tidligere.

Dersom boretten ikke er oppgitt når oppsigelsesfristen er ute, og aksjene ikke avhendet, faller oppsigelsen bort.

Opprettholdes oppsigelsen, og aksjene ikke er avhendet innen fristen, kan selskapet kreve at aksjene blir solgt, eventuelt tvangssolgt. Krav på dekning av fellesutgifter som faller på angjeldende aksjer er omfattet av selskapets panterett, uten hensyn til om aksjonæren hefter for kravet.

Dersom en aksjonær tross advarsel misligholder pliktene sine vesentlig, kan selskapet pålegge aksjonæren å selge sine aksjer. Pålegg om salg skal være skriftlig og inneholde opplysninger om at aksjene kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke kan settes kortere enn 3 mndr. fra pålegget er mottatt.

Oppfører en aksjonær seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av selskapets eiendom, kan selskapet kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens regler. Det samme gjelder dersom aksjonærens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen.

§ 11.

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Innkallelse skjer med minst l4 dagers varsel.

Det påligger den ordinære generalforsamlingen:

a. fastsette resultatregnskapet og balansen.
b. bestemme anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd i h.h.t. den fastsatte balanse, og treffe bestemmelse om utdeling av utbytte.
c. meddele styret ansvarsfrihet,
d. foreta valg av styre og varamedlemmer til styret og fastsette deres godtgjørelse,
e. foreta valg av revisor og fastsette godtgjørelsen,
f. foreta valg av 3 medlemmer til selskapets valgkomité, herunder komitéens formann, samt varamann til komitéen,og
g. behandle og avgjøre de saker som ellers er nevnt i innkallelsen, eller som etter lov eller vedtekt hører under generalforsamlingen.
h. behandle og avgjøre salg eller utleie av selskapets eiendom som innebærer bruksendring.

En aksjeeier har rett til å få behandlet på generalforsamlingen spørsmål som meldes skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallelsen.

§ 12.
Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling holdes etter styrets bestemmelse når styret finner det nødvendig. Ekstraordinær generalforsamling skal også innkalles innen 2 uker når det til behandling av bestemt angitt emne kreves skriftlig av revisor eller av aksjeeiere som representerer minst en tiendedel av aksjekapitalen.

Den ekstraordinære generalforsamling innkalles på samme måte som den ordinære generalforsamlingen, og behandler bare de saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 13.
Generalforsamlingens vedtak

På generalforsamlingen har hver aksje 1 stemme. Aksjonær kan møte med fullmektig, som må fremlegge skriftlig og datert fullmakt.

Generalforsamlingen velger møteleder.

Er ikke annet bestemt i aksjeloven eller i selskapets vedtekter, gjelder som generalforsamlingens beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for.

Det føres protokoll for generalforsamlingen. Den undertegnes av møtelederen og minst en annen person som utpekes av generalforsamlingen blant de tilstedeværende. Kopi av protokollen sendes aksjonærene.

§ 14.
Styret

Selskapets styre består av 5 medlemmer og 1 varamedlem, som velges av generalforsamlingen. Den velger også styreleder. Styret velger selv sin nestleder, som trer i styrelederens sted i dennes fravær.
Styrets medlemmer og eventuelt varamedlemmer må alle være aksjonærer i selskapet og brukere av selskapets boliger.

Det enkelte styremedlem og varamedlem tjenestegjør i 1 – ett – år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Godtgjørelse til styrets medlemmer og varamedlemmer fastsettes av generalforsamlingen.

Utenom den daglige ledelse forpliktes selskapet av styrets leder sammen med et annet styremedlem.

Styret kan si opp og inngå avtale med forretningsfører

Ved aksjeoverdragelser med tilknyttet bruksrett, pantenotifikasjoner og andre typer registreringer i selskapets bøker skal det betales gebyrer til forretningsføreren. Av gebyrene svares merverdiavgift.

Styret legger kvartalsvis ut kortfattede sammendrag om relevante vedtak i styret, om vesentlige saker styret arbeider med, og om status på eventuelle generalforsamlingsvedtak som ikke er gjennomført

Styret gjennomgår alle avtaler minst hvert år, og henter inn nye tilbud fra minst tre (3) tilbydere for alle avtaler med en verdi over 50.000kr med samme frekvens. Avtalene og instruksen som beskriver avtalene aksjelaget har til enhver tid og når disse revideres gjøres tilgjengelig for aksjelagets eiere fortløpende

§ 15.
Endring av vedtekter

Endring av selskapsvedtektene krever 2/3 flertall på generalforsamlingen så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

§ 16.
Aksjeloven og borettslagsloven

For så vidt angår spørsmål som det ikke er truffet bestemmelser om i disse vedtektene, gjelder aksjeloven og de deler av borettslagsloven som også omfatter boligaksjeselskaper.

Vedtatt endret på generalforsamling 8.juni 2005 og med tilføyelse i §7, 6. ledd vedtatt på generalforsamling 10. juni 2008. Pkt. h) i § 11 tilføyet på generalforsamling 14.juni 2012.
Vedtatte endringer i §14 og tillegg i §7 på generalforsamlingen 03.05.2016
Vedtatte endringer i §7 og §11 på generalforsamlingen 22.05.2019
Vedtatte tilføyelse i §14 generalforsamling 31.05-04.06.21
Vedtatte tilføyelse i §14 generalforsamling 25.04.2024

Retningslinjer for valgkomiteen

1. Valgkomiteens skal ta utgangspunkt i framtidige oppgaver for boligaksjeselskapet og innhente relevant informasjon fra styret. Slik informasjon kan være revidert langtidsplan, årsmelding og andre opplysninger av strategisk betydning.

2. På bakgrunn av status skal valgkomiteen opplyse aksjonærene om hvilke kvalifikasjoner som søkes til neste års styre og kommunisere dette åpent.

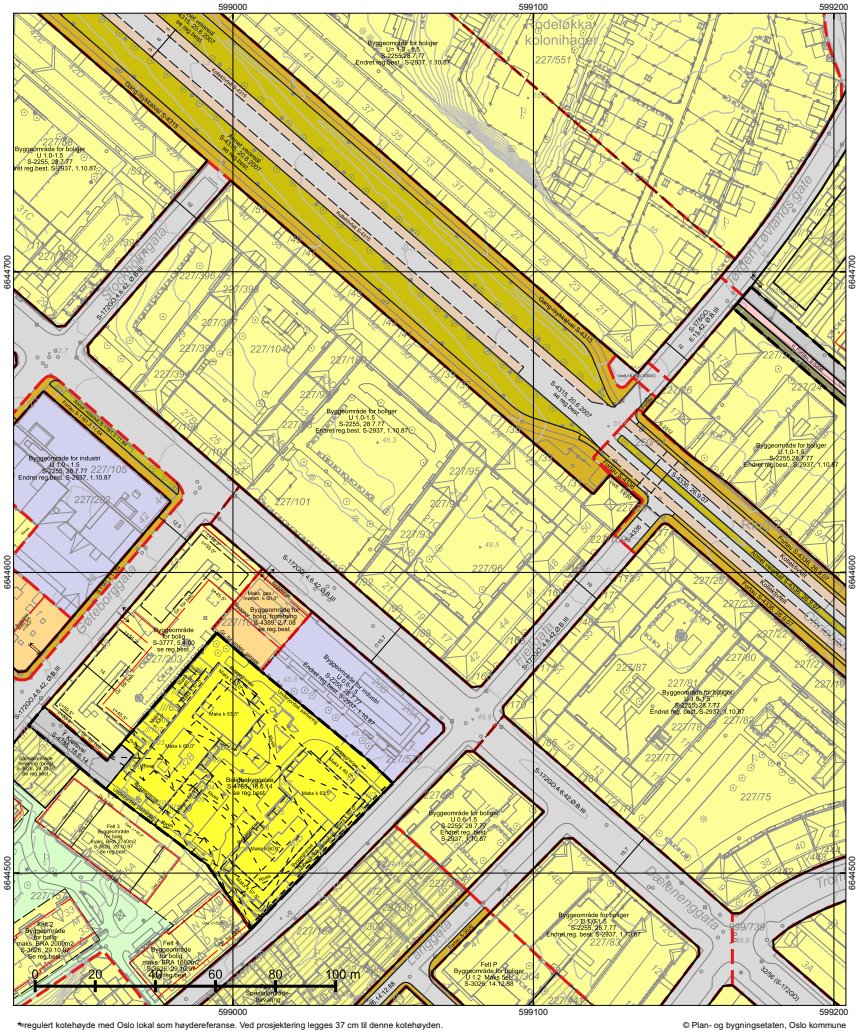
3. Aktuelle kandidater, inkludert de i sittende styre som ønsker gjenvalg, skal intervjues og føres samtaler med for å finne fram til en best mulig sammensetning, der også bla god kjønns- og alderssammensetning blir vurdert som viktig.

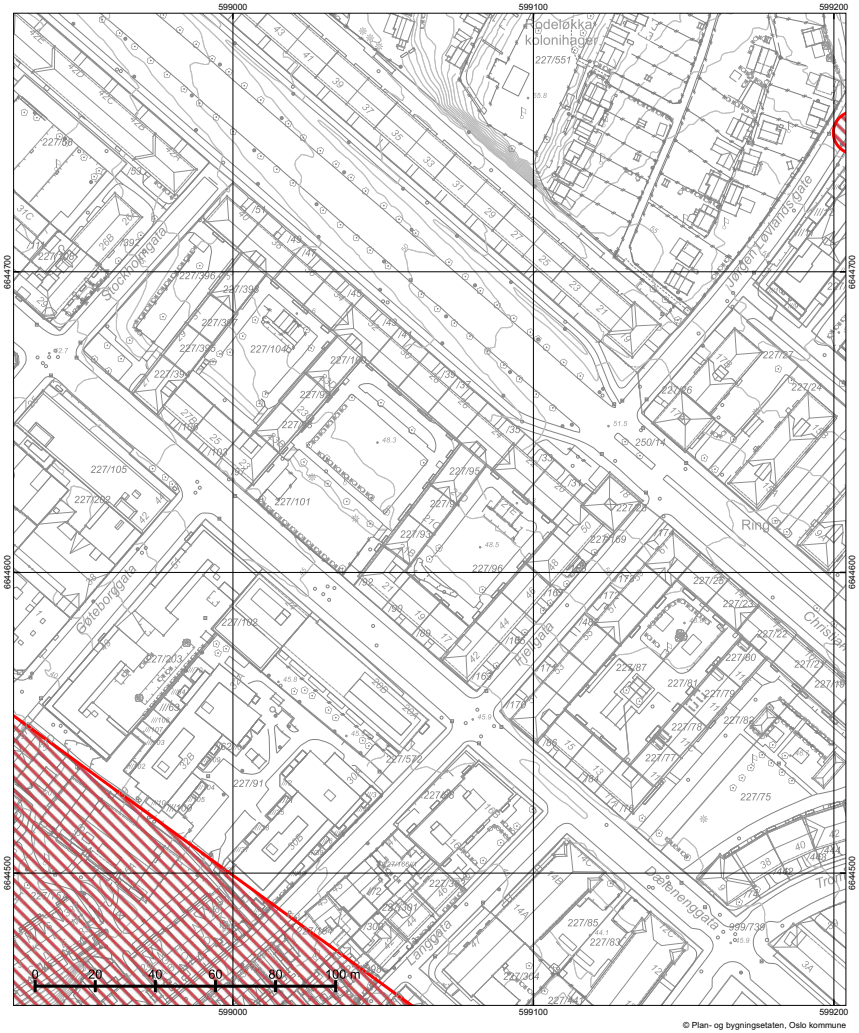
4. Innstillingen fra valgkomiteen skal begrunnes for generalforsamlingen i tråd med punkt 1-3.

5. Valgkomiteen innstiller ny valgkomite, jmf vedtektene § 11 f.

6. Valgkomiteen skal forholde seg til regler som er vedtatt av generalforsamlingen (denne instruksen og § 11 f i vedtektene). Når det gjelder valgkomiteen er det ingen regler i loven som regulerer habilitet for valgkomite.

Ved et eventuelt habilitetsspørsmål innad i valgkomiteen skal det søkes råd fra forretningsfører.


599000
599100
599200
6644700
6644600
6644500
Fagerheimveien
Dælenenggata
Dælenengata
Gjøteveien
Gjøteveien
Gjøteveien



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

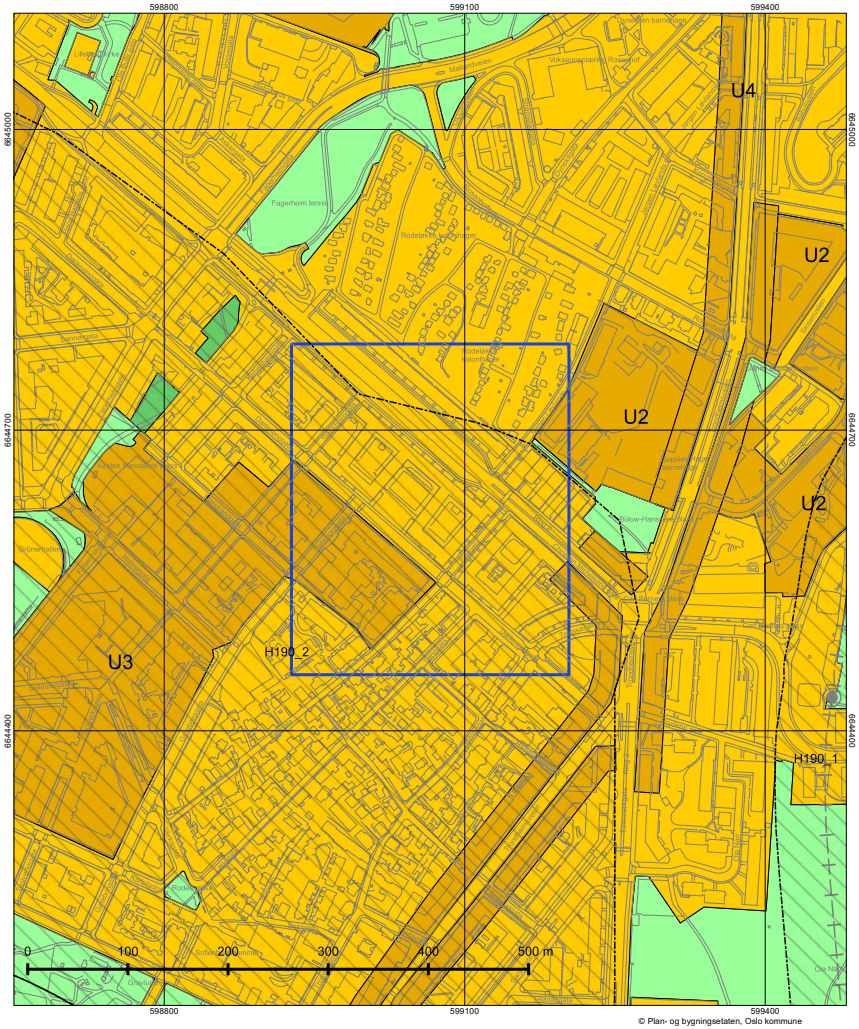
Dato: 28.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 146027/ 86516064
Deres ref.: 41553/ VEEL@MSNOP
Adresse: DÆLENENGGATA 21C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/94

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146027/86516064
Deres ref.: 41553/ VEEL@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

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

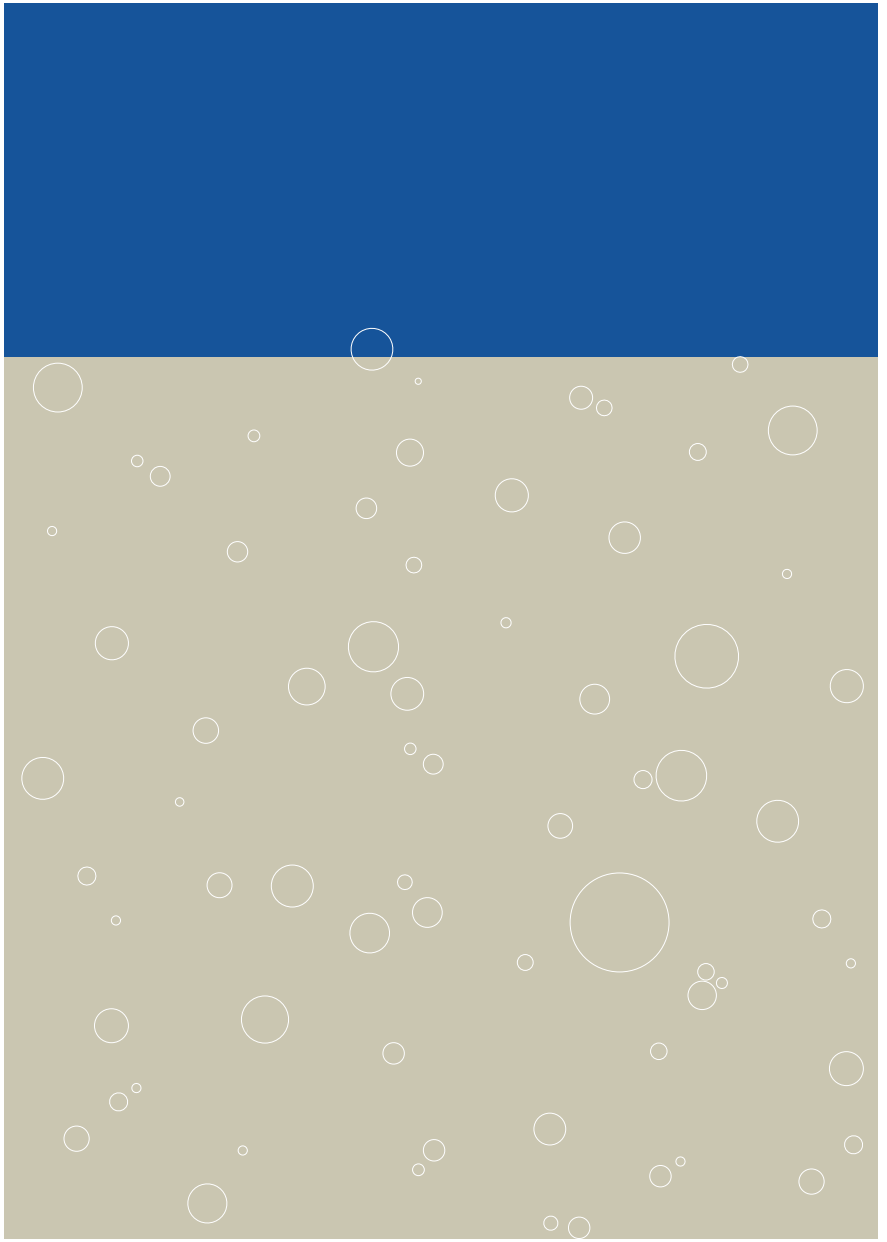
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

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 uteareale 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 utearealer. 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 solinnfall 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 uterealer skal være entydige. Materialbruk og høydeforskjeller kan bidra til tydeligere lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private uterealer.

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.

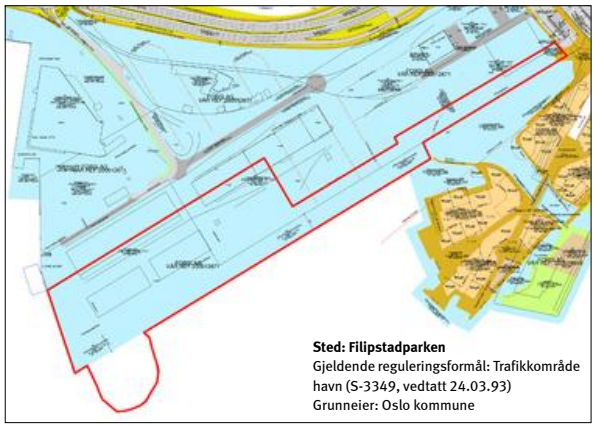
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

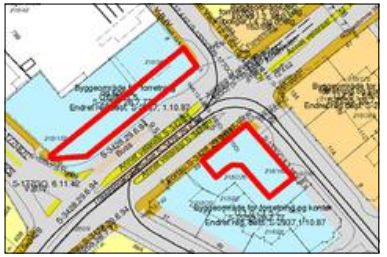


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



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

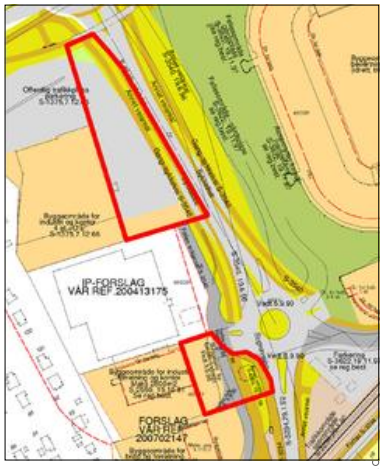
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS



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 reguleringsbe-
stemmelser, S-2864, vedtatt
14.05.86)
Grunneier: Oslo kommune



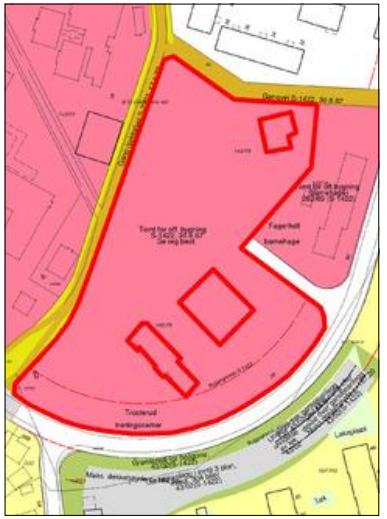
Bydel Stovner

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



Bydel Alna

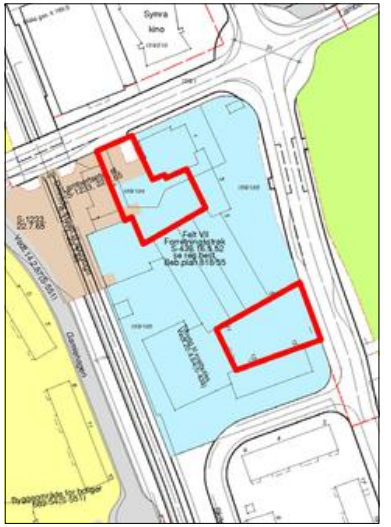
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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	Kommunedelplan	Oslo			X	(X)
Kdp Alna miljøpark	Under arbeid	Kommunedelplan	Langs Alna				X
Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo	Under arbeid	Kommunedelplan	Indre Oslo			X	X
Samarbeidsprosjektet "Levende Oslo"		Samarbeidsprosjekt Oslo kommune og private aktører	Sentrum + +			X	X
Fjordbyplanen	2008	Planprogram	Sjøfronten	X		X	
Helhetlig utviklingsplan for Groruddalen (HUG)	2006	Ikke lovfestet strategiplan	Groruddalen	X	X		
Strategisk grønnstrukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Groruddalen	X	X		
Vedtatte reguleringsplaner/kommunedelplaner (kdp) for avgrensete områder	Vedtatt	Reguleringsplaner/kdp	Ulike delområder	X			
Reguleringsplaner under arbeid	Under arbeid	Reguleringsplan	Ulike delområder			X	X
"Vakker by"	2005	Handlingsprogram	Oslo		X		
Designmanual for Oslo – Indre by. Versjon 01	Under arbeid	Handlingsprogram	Oslo			X	X
Gatebruksplanen	Under arbeid	Handlingsprogram	Sentrum + Hausmannskvartalene			(X)	(X)
Program for gateopprusting – Indre Oslo	Revideres	Handlingsprogram	Indre Oslo				X
Stasjoner og tilgjengelighet T-bane (T-baneprosjekt)		Handlingsprogram	Oslo			X	X
Belysningsplan for Oslo	Under behandling	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 sideareale 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.

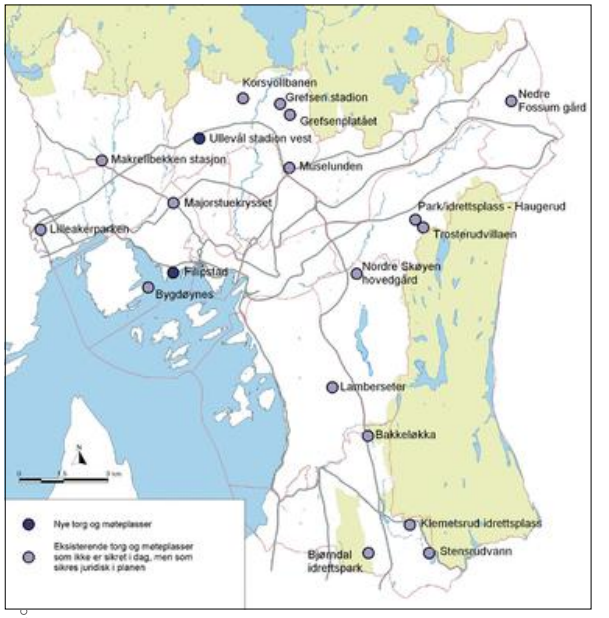
I sentre som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygd del av tomta, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra, 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.



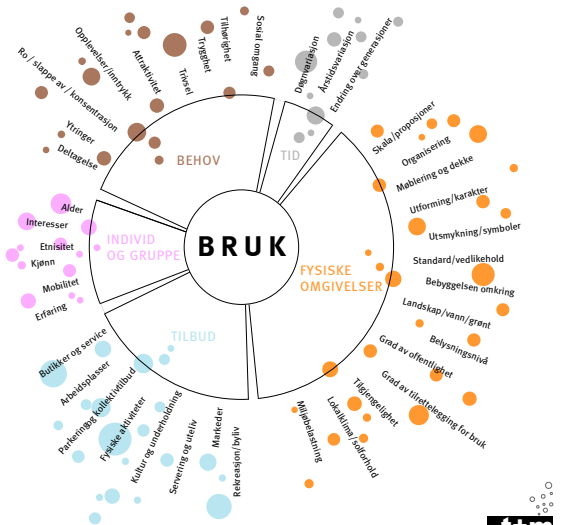
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan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

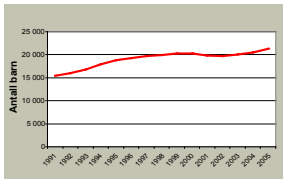
BY- OG BYLIV I ENDRING

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 uterarealer. 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 Grorud-dalen 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.

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.

Klart lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom.



PLANSTRATEGI

I bestemmelsene fastlegges at fysisk overdekking og innsjerding 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.

Hvorvidt skillet mellom allment tilgjengelige og private arealer er visuelt definerte eller uklare, påvirker oppfattelsen og bruken av byrommene.

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 uteareelene. 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.

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.

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

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.





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.



Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:
- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skiktning av vegetasjonen



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.

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.

Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode offentlige uteområder.

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.

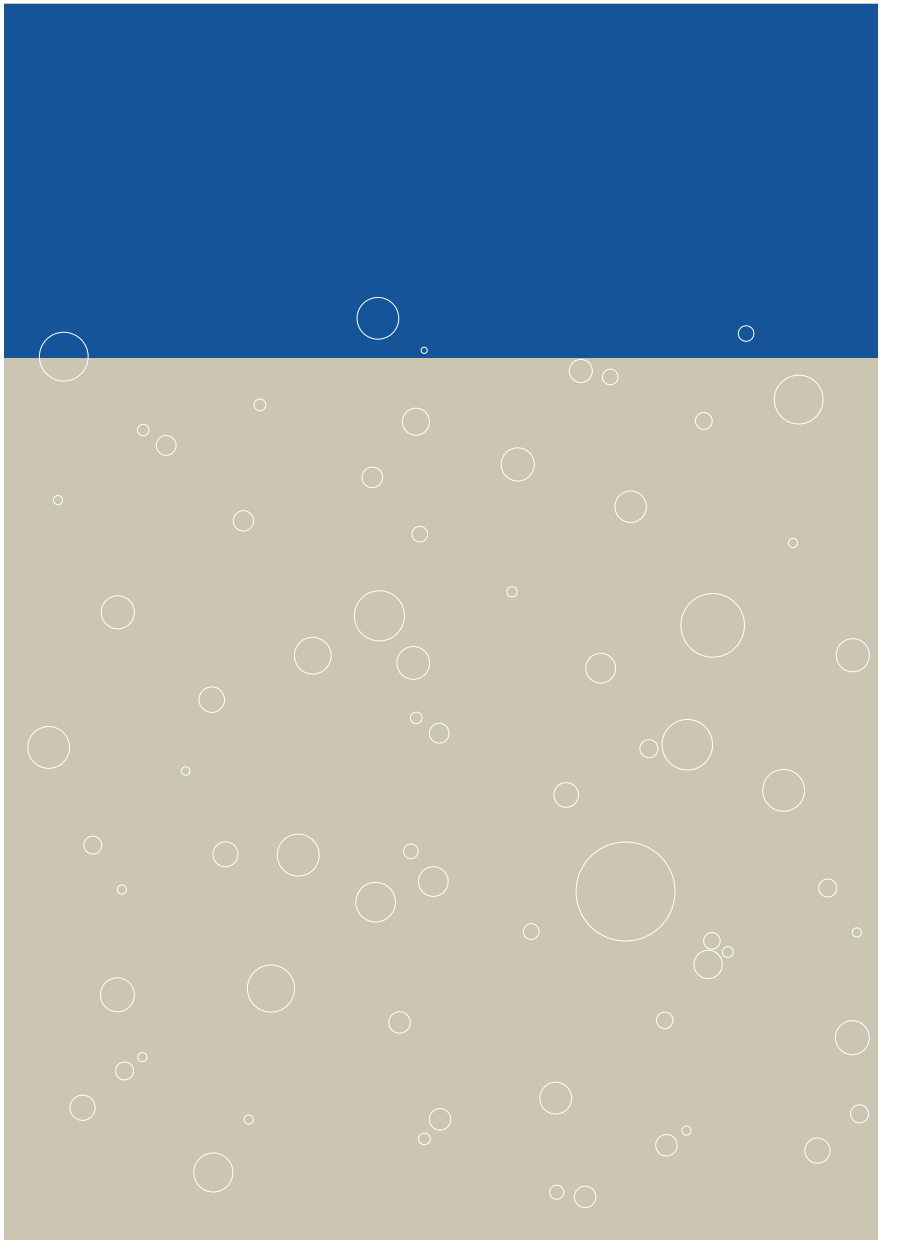
Verktøykasse, januar 2009.

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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Vetle Thon Ellingsen

Dato: 29.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516064
41553/ VEEL@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Ahmed, Nosheen

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.227 BNR. 94

Vi viser til bestilling av 20250728 for D¿LENENGGATA 21C.

GNR. 227 BNR. 94

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.12.1931.

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

140 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Vi gjør oppmerksom på at eiendommen har grenser som er usikre. Det vil derfor kunne være uoverensstemmelse mellom arealet målt i kartet og arealet oppgitt i arealbekreftelsen.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

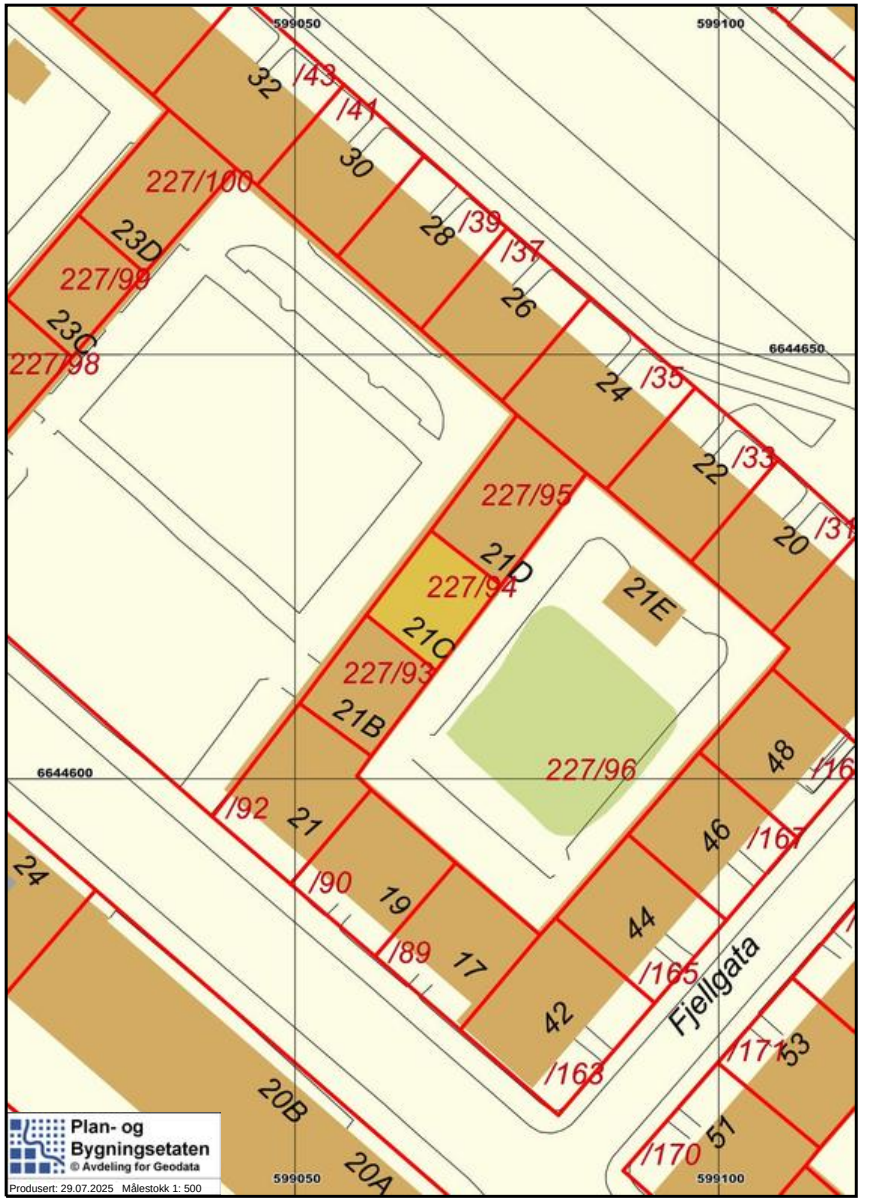
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





Dælenenggata 21 C Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 28.07.2025

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

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

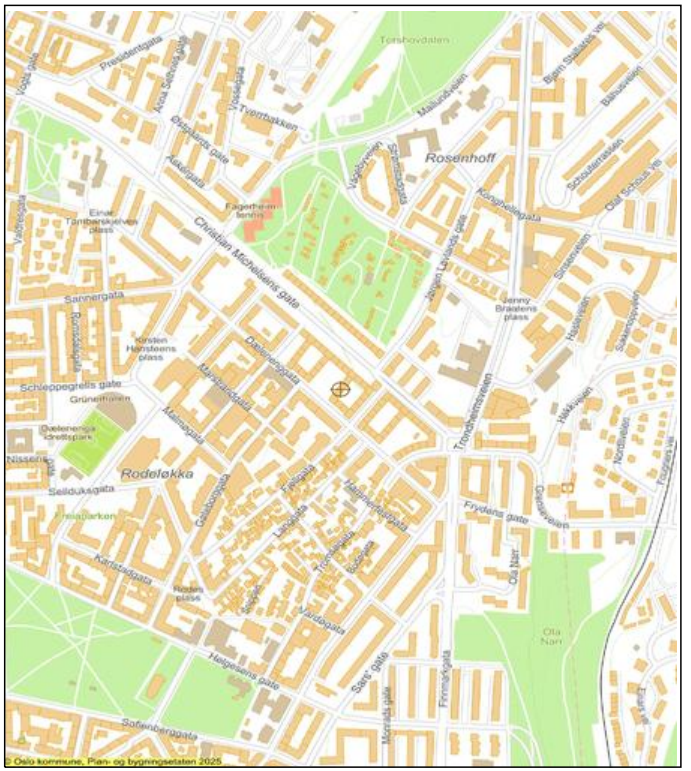
I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oversiktskart

Adr.: Dælenenggata 21 C
Gnr bnr : 227 / 94

Bydel : GRUNERLØKKA
Skolekrets (2020/2021): Grünerløkka



Dato: 28.07.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

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. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

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 bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, 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. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

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

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Opphevet helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

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

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

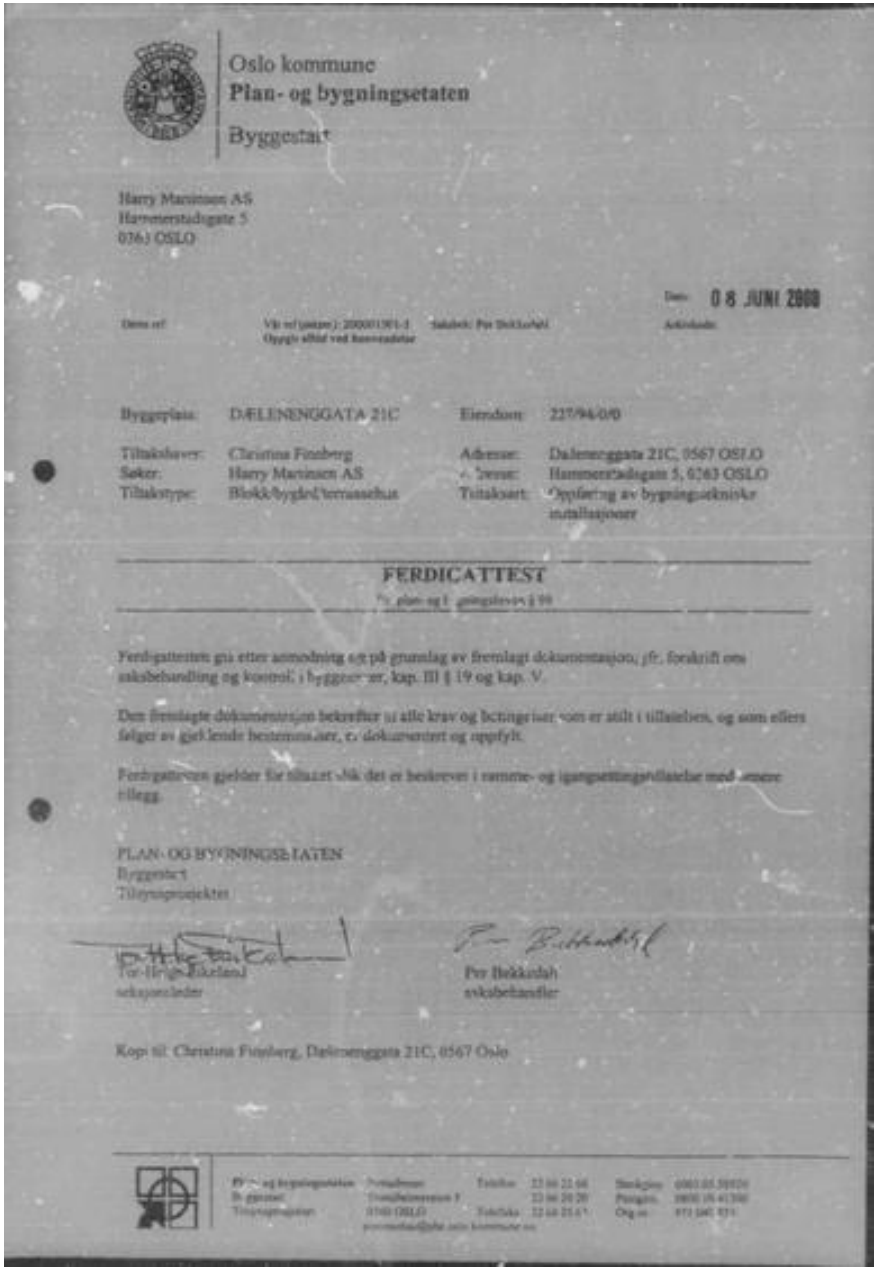
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	202125
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	28.07.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	DÆLENENGGATA 21C
Postadresse:	0567 OSLO
Matrikkel:	0301-227/94

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: 202125

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggesak

Harry Mariinsen AS
Hammerstadgate 5
0763 OSLO

Dato: 08 JUNI 2000

Deres ref: Vår ref (saksnr.): 200001301-1 Saksbeh: Per Bekkedahl Ark/dokdn:
Oppgis alltid ved henvendelser

Byggeplass: DÆLENENGGATA 21C Eiendom: 227/94/0/0

Tiltakshaver: Christina Finnberg Adresse: Dalenenggata 21C, 0567 OSLO
Søker: Harry Mariinsen AS Adresse: Hammerstadgata 5, 0763 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltakskort: Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

jf. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i rammé- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggesak
Tilsynsprosjektet

Per Bekkedahl
saksbehandler

Kopi til: Christina Finnberg, Dalenenggata 21C, 0567 Oslo

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Rodeo Arkitekter AS
Youngstorget 2 A
0181 OSLO

Dato: 20.12.2010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200902863-17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Mari Helene Slagsvold	Arkivkode: 531

Byggeplass:	FJELLGATA 42 - 50 - DÆLENENGGATA 17 - 21	Eiendom:	227/163
Tiltakshaver:	DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS c/o Advokat Svein Thorp	Adresse:	St. Olavs gate 28, 0166 OSLO
Søker:	Rodeo Arkitekter AS	Adresse:	Youngstorget 2 A, 0181 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

BRUKSTILLATELSE
- Fjellgata 44, 46 og 48, og Dælenenggata 17 - 21

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ følgende deler av tiltaket: balkonger i Fjellgata 44, 46 og 48 og Dælenenggata 17 – 19.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er justeringer vedrørende franske balkonger som gjenstår. Dette er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.05.2010.
Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.12.2010 av:

Mari Helene Slagsvold - Saksbehandler
Silje Grevle Ottesen - Enhetsleder

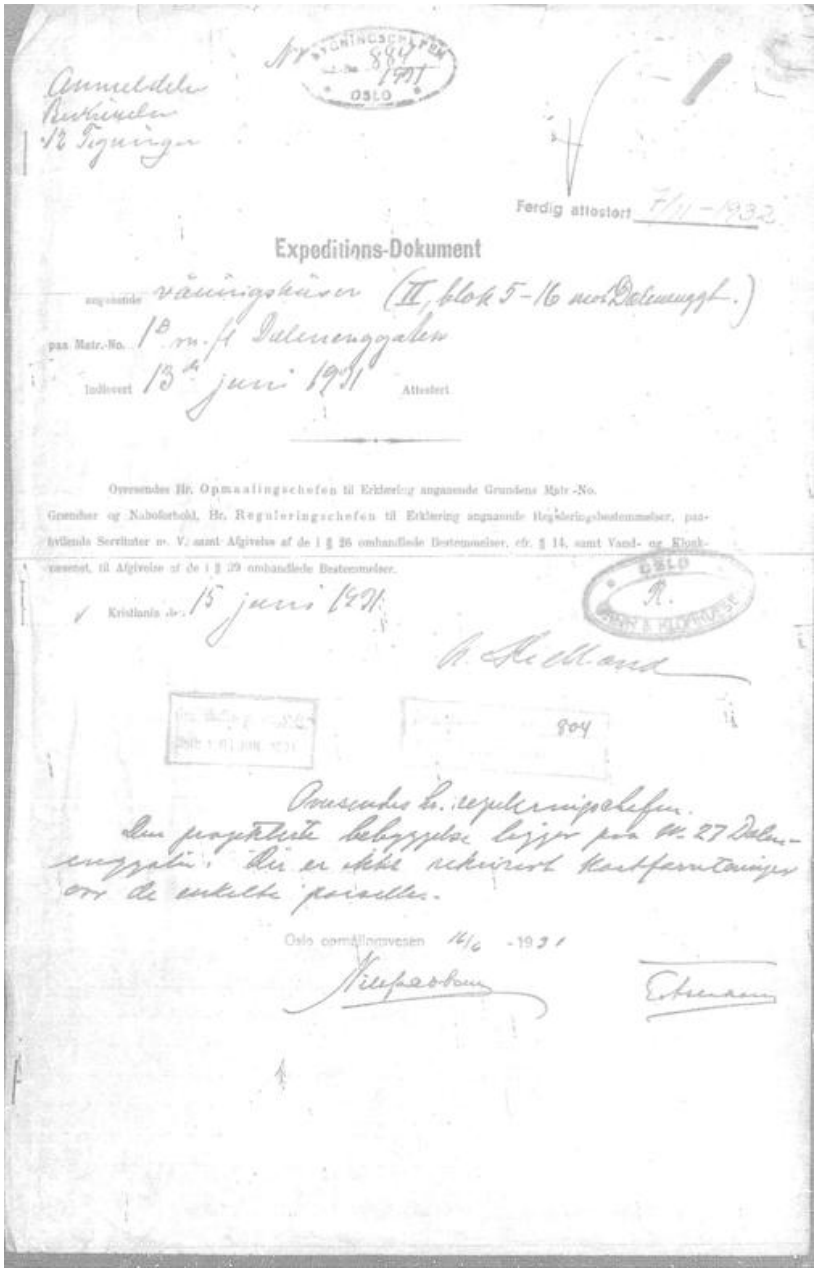
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Kopi til:
DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS c/o Advokat Svein Thorp, St. Olavs gate 28, 0166 OSLO



Ferdig attestert 7/11-1932

Expeditions-Dokument

angaaende Våningshuser (III, blok 5-16 med Balkonger.)

paa Matr.-No. 1b m.fl. Dalsengaten

indleveret 13de juni 1931 Attestert

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grænser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Bygningsbestemmelser, paatvilende Servitutter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 29 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania d. 15 juni 1931.

804

Overs. Hr. Reguleringssjefen.
Den projekterte bebyggelse ligger paa M. 27 Dalsengaten, der er ikke rekvirert Kartforretningen om de omtalte forhold.

Oslo communevesen 16/6 -1931

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

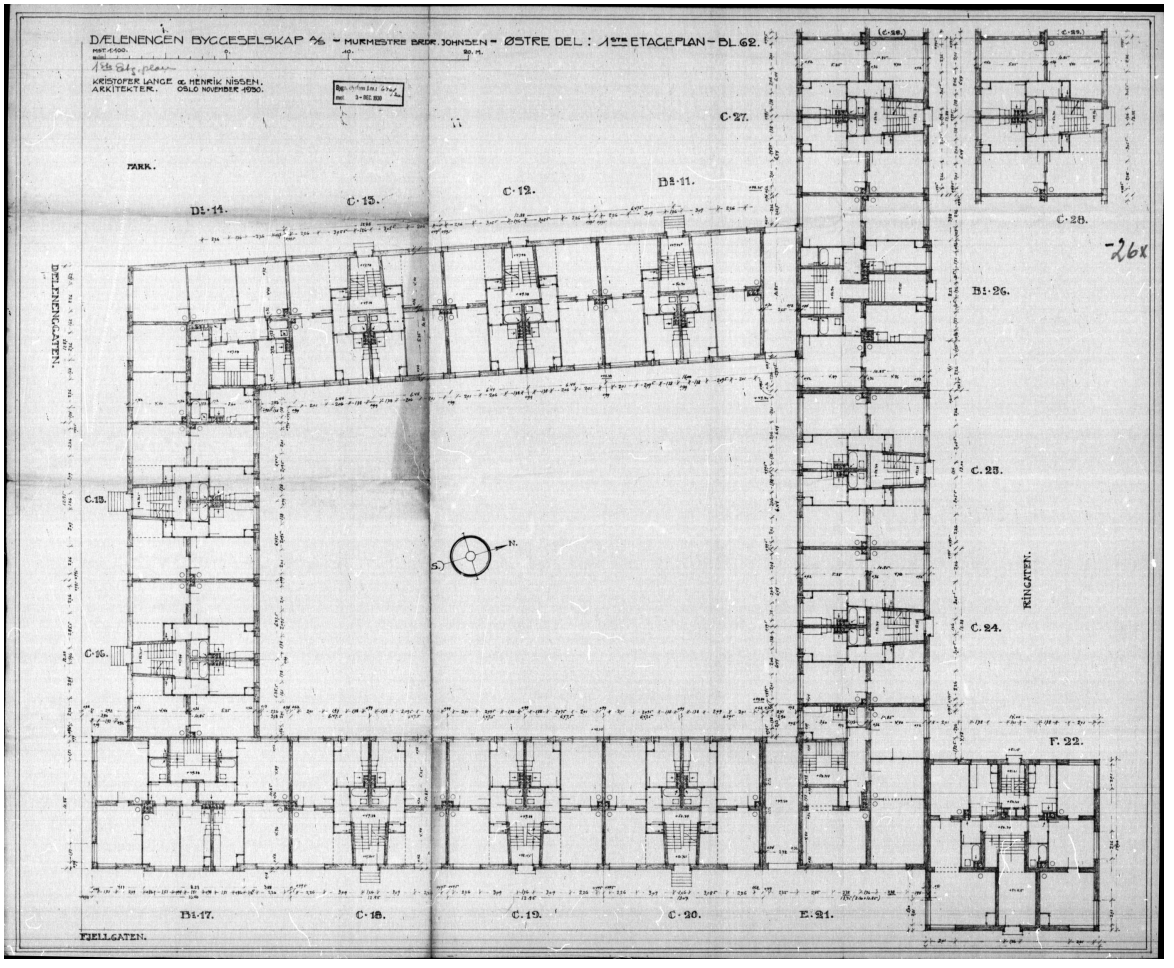
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	202125
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 1. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	28.07.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	DÆLENENGGATA 21C
Postadresse:	0567 OSLO
Matrikkel:	0301-227/94

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: 202125

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA


DÆLENENGEN BYGGESELSKAP A/S - MURMESTRE BRDR. JOHNSEN - ØSTRE DEL : 1STE ETAGEPLAN - BL 62.
KRISTOFER LANGE & HENRIK NISSEN, ARKITEKTER. OSLO NOVEMBER 1950.
PARK.
C·27.
C·12.
B1·11.
D1·14.
C·15.
C·28.
-26x
B1·26.
C·25.
C·13.
C·24.
C·16.
F. 22.
B1·17.
C·18.
C·19.
C·20.
E·21.
DÆLENENGGATEN.
RINGATEN.
FJELLGATEN.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

A. Stenberg & Søn Entreprenør AS v/ Gunnar Stenberg
Skovveien 35
0258 OSLO

Dato: 25 APR. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200503725-7 Saksbeh: Lissie Hagen | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	DÆLENENGGATA 17-21 D	Eiendom:	227/89
Tiltakshaver:	Dæhlenengen Byggeselskap AS v/ Eirik Kjernsli	Adresse:	Fjellgata 44, 0566 OSLO
Søker:	A. Stenberg & Søn Entreprenør AS v/ Gunnar Stenberg	Adresse:	Skovveien 35, 0258 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Endring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder

Lissie Hagen
saksbehandler

Kopi til:
Dæhlenengen Byggeselskap AS v/ Eirik Kjernsli, Fjellgata 44, 0566 OSLO
Kvale & Co advokatfirma ANS v/ Tom Friis-Møller, Pb 1752 Vika, 0122 OSLO

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8.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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Oppdragsnummer: 14-0440/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Dælenenggata 21C 0567 OSLO

Betegnelse: Gnr 227, bnr 94 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no