

Enerhauggata 1



Velkommen til

Enerhauggata 1



Salgsoppgaven produsert 26. mars 2025

ENERHAUGEN

Lys og Sentral 2-Roms leilighet med balkong | Høy 1.Etg | Ingen Dok.Avgift | Fyr&Vvann i felleskost | Garasjemulighet

Prisantydning	3 790 000,-
Fellesgjeld	87 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	3 886 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 413,-
BRA-i	34 kvm
Totalt BRA	36 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1964

Megler	Kristoffer J.S Johannessen
Telefon	951 27 617
E-post	k.johannessen@nordvikbolig.no

Megler 2	Aksel Bredesen
Telefon	468 89 847
E-post	a.bredesen@nordvikbolig.no


P
THINGS


POETRY



Kort fortalt

- 2-roms lelighet med balkong i høy 1.etg
- Solrik balkong på dagtid
- Leiligheten har smarte løsninger
- Perfekt førstegangskjøp uten dok.avgift
- Leiligheten ligger sentralt til på Enerhaugen
- Kort vei til kollektiv
- Soverom med plass til hjemmekontor
- Åpen kjøkken- og stue løsning med hvitevarer
- Mulighet for å leie garasjeplass
- Fyring, varmtvann, kabel-tv og internett inkludert i felleskostnadene
- Fellesvaskeri i Enerhauggata 3
- Garasjeplass til leie for 1250 kr pr mnd i samme bygg
- Rabattert treningsavgift på Tøyen Fitness i Smedgata 32
- Mulighet for dyrking av parsellhager ved Smedgata 3
- Kontakt megler for spørsmål om både boligen og forkjøpsrett.

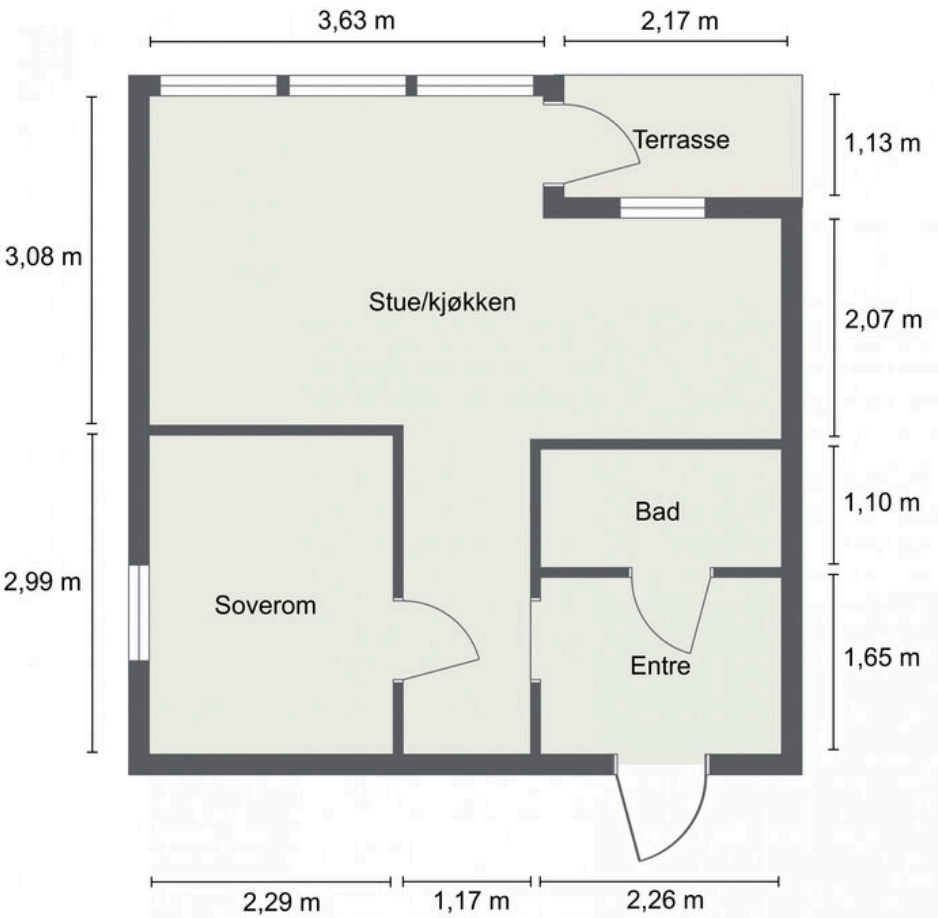
Arealer og innhold

BRA-i:	34 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	36 kvm
TBA:	2 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 34 kvm. Entre, stue og kjøkken, Soverom
Total BRA: 34 kvm.
TBA: 2 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod i kjeller
Total BRA: 2 kvm.

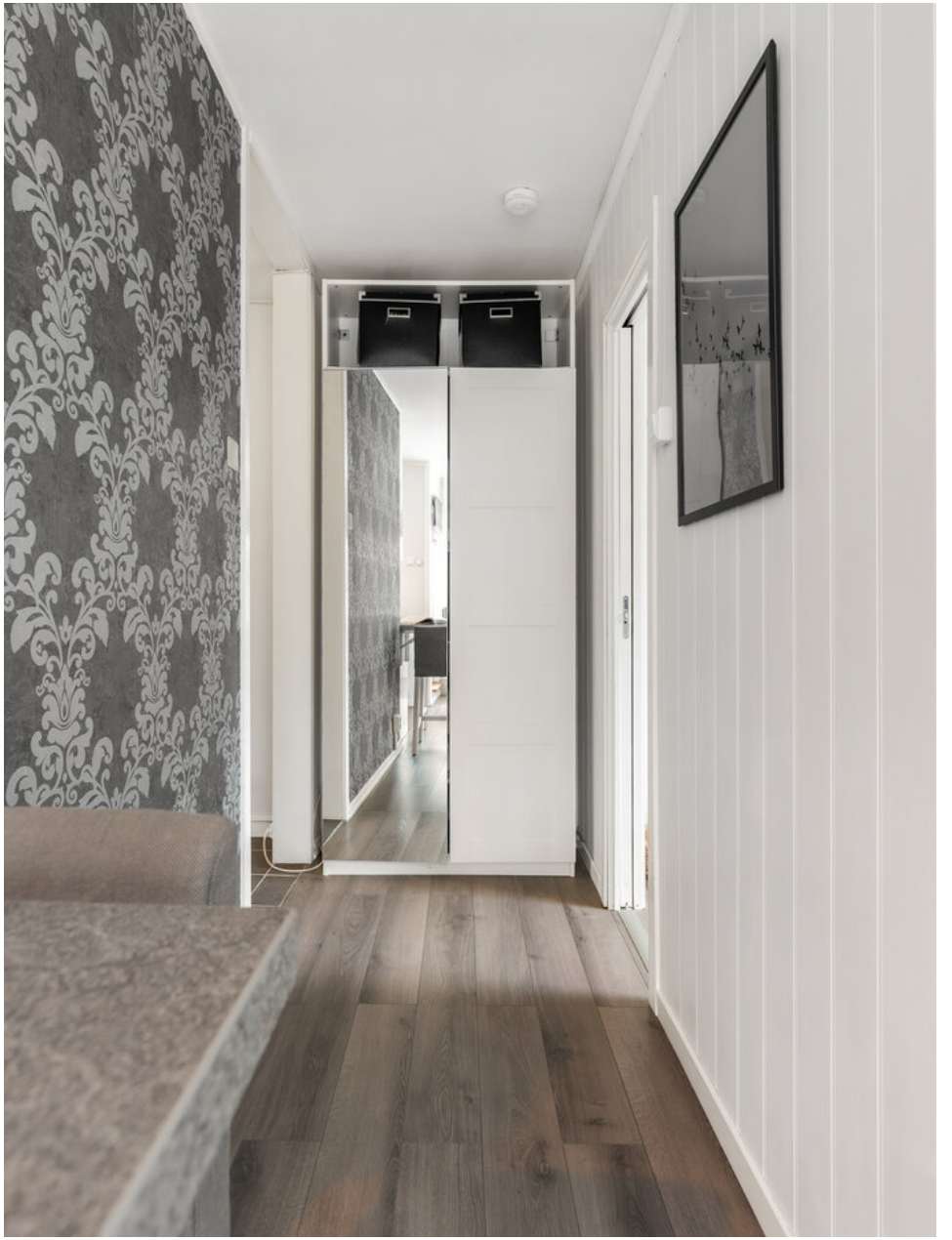


Plantegningen er ikke målbar, avvik kan forekomme.










THINGS




POETRY













Informasjon

Enerhauggata 1

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
44-0034/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Enerhauggata 1, 0651 OSLO
Gnr 230, bnr 305 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 68 i Enerhaugen Borettslag, org.nr. 948152525

Selger
Niklas Johansen

Kjøpesum og omkostninger
3 790 000,- (Prisantydning)
87 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 877 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 886 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 895 862,- (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
1964

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 34 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 36 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 34 kvm. Entre, stue og kjøkken, Soverom
Total BRA: 34 kvm.
TBA: 2 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod i kjeller
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 borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmålingen er utført med laser.
Det gjøres oppmerksom på at Soverom er inkludert i stue sett utifra originale plantegninger. Det er oppført vegger i stue for å etablere et soverom. Oppføring av innervegger i varig opphold er ikke søknadspliktige men det kan anbefales å melde inn ny planløsning til kommune.

Solforhold

Boligen har solforhold på balkongen på dagtid.

Innhold

Pen og usjenert 2-roms m/balkong i høy 1.etg der fyring, varmtvann, kabel-tv og internett inkludert i felleskostnadene. Leiligheten har smarte løsninger og og er et perfekt førstegangskjøp. Leiligheten ligger sentralt til på Enerhaugen i høy 1.etg. Kortvei til kollektiv. Leiligheten har entre med skapplass, soverom med vindu, åpen kjøkken stue løsning med hvitevarer. Utgang til usjenert solrik balkong på dagtid fra stuen. Mulighet for å leie garasjeplass gjennom borettslaget.

Standard

Entre med skyvedørsgarderobe. Fliser på gulv. Praktiske løsninger for oppheng av klær.

Kjøkken med hvite høyglansfronter, benkeplater, benkemontert oppvaskmaskin og integrert komfyr med koketopp.
Kjøkkenventilator med kullfilter. Komfyr og Kjøleskap. Praktisk spiseplass med barstoler som følger boligen.

Stue med plass til sofa. Det er installert kabel-tv og raskt Opennet internett i leiligheten. Utgang til solrik balkong på dagtid. Høy 1.Etasje.

Baderom med fliser på gulv, dusjkabinett, heldekkende servant i skapinnredning, speilskap og toalett. Opplegg for vaskemaskin i entre.

Soverom med plass til dobbeltseng og skap, alternativt dagens løsning med 1,40 bred seng og hjemmekontor. Stor vindusflate og høy 1.etasje.

Romhøyde:
2,46 m i entré. 2,43 m på bad. 2,46 m på soverom. 2,46 m i stue/kjøkken.

Gulv:
Fliser i entré, bad og kjøkken. Laminat på øvrige rom.
Vegger:
Fliser på bad. Panel og slette tapetserte overflater i øvrige rom.
Tak:

Panel på soverom. Slette malte overflater i øvrige rom.

Parkering

Det følger ikke parkeringsplass med boligen men det er det er mulig å leie garasjeplass i borettslaget.
Det er pr. nå noe ledig kapasitet.
Pris for standard plass er 1250,-, hvis man ønsker elbillader tilkommer det 250 kr.
Alle plasser er borettslagets eiendom og leies ut. Leie kan ikke videreføres til ny eier eller eksterne eiere.
Oppgraderingen av Garasjeanlegget under i Enerhauggata 1 er ferdigstilt.

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/.

Sammendrag selgers egenerklæring

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: Garasjeanlegget under blokken ble rehabilitert mellom 2021 og 2024 av Eida, PBC
og Norconsult

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? Det ble utført radonmålinger i februar 2014. Resultater og
dokumentasjon fra målingen er ikke funnet av eier.

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: To barnehager ligger i nærheten av leiligheten. Noe støy kan forekomme på dagtid

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften
/?fellesutgiftene/?fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Telenor har varslet en økning i kabel-Tv prisen med 75kr fra 1.april. Felleskostnadene vil dermed øke tilsvarende.

Bygningssakkyndig

Bror Werner Werenskiold

Byggemåte

Støpt plate mot grunn.
Bærende konstruksjoner oppført av mur/betong, kledd utvendig med teglstein og plater.
Etasjeskille av betong.
Flatt tak, antatt tekket med papp/folie.

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt pa befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 i Eierskifterapporten:

BAD OG VÅTROM:
Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.
Det er ventiler som kan åpnes.
Flislagte vegger og malt himling.
Innredning med slette fronter og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Overskap med
speil.
- Dusjkabinett.
- Gulvmontert toalett.
Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom under fliser, riss eller sprekker av betydning.
TG2 vurderes grunnet alder.

OVERFLATER VEGG OG GULV
Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.
Gulv kledd med flis.
Fall på gulv ble kontroller med laser. Det registreres tilfredsstillende fall til sluk, viktig å merke seg at det er definerte
fall forhold fra da badet ble oppført som ligger til grunn. 14 mm fall mot sluk over en lengde på 50 cm.
Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkelt funksjonstest av flisene. Overflatene fremstår i
god stand i forhold til alder, og det ble ikke avdekket hulrom under fliser, riss eller sprekker med behov for tiltak.
TG2 vurderes grunnet alder.

MEMBRAN TETTESJIKT og SLUK
Membranen er fra Ukjent
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Se under.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.
Membran av ukjent alder.
Sluk av støpejern med synlig membran i sluk. Sluket har ikke klemring. Det er tatt hull i vegg for avløp fra vaskemaskin
i tilstøtende rom. Denne gjennomføringen er utett.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere
fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.
Det ble ikke boret hull fra tilstøtende vegg for våtsone da det er betongvegger.
Det ble foretatt fuktsøk ved
overflatemåling fra tilstøtende vegg i stue. Det ble ikke avdekket synlige tegn til fuktskader eller unormale fuktverdier.
TG2 vurderes da det er støpejernsluk uten klemring.

KJØKKEN
Vanninstallasjonen er fra Ukjent
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.
Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate.
Enkel oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Integrert komfyr og koketopp med ventilator med kullfilter. Benkmontert oppvaskmaskin. Frittstående kjøle/frys.
Det er registrert skade i benkeplate og noe bruks slitasje, men ikke mer enn man kan forvente i forhold til alder.
Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.
TG2 vurderes grunnet ventilator med kullfilter og skade på benkeplate.

VINDUER
Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.
Vinduer med 2- lags isolerglass, ukjent alder, antatt fra byggeår.
Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av vinduer i boligen.
Det er foretatt en enkelt test av lukkemekanismen til vinduene, der det registreres at vinduene butter i karm ved
åpning/lukking. Det må påregnes justering av karmer i tiden som kommer. Det er ikke avdekket punkterte
vindusglass eller øvrige svekkelser under befaringen.
Balkongdør med 2 lags glass, ukjent alder, antatt fra byggeår.
Døren ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av døren.
Døren butter i karm ved åpning/lukking. Det må påregnes justering av karm i tiden som kommer. Det er ikke avdekket
punkterte
vindusglass eller øvrige svekkelser under befaringen.
Inngangsdør av treverk med brann klasse B-30 og lydklasse 35 dB, av ukjent alder.
Døren ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av døren.
Døren fungerer som normalt.
Viktig å merke seg at vinduer og dører er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid,

der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye
vinduer.
TG2 vurderes da vinduene og balkongdør har passert av sin forventede levetid og er harde og åpne og lukke.
Merknader: Forventet levetid på vinduer er 40 år.

VVS:
Innvendige vann og avløpsrør er fra Ukjent
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
Stoppekran er plassert i kjeller og er ikke fuktionstestet. I leiligheten er det 2 stoppekraner, disse er funksjonstestet og
fungerer etter hensikten.
Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykktestet.
Det finnes ikke dokumentasjon på røropplegget.
Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt av betydning fra vann og avløpsrør, men en bør være
oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet levetid, slik at oppgradering bør påregnes i
tiden som kommer. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg inne i på badet og kjøkkenet som er
kontrollert.
TG2 vurderes grunnet ukjent alder og manglende dokumentasjon.
Merknader: Anbefalt levetid på kobberrør er 40-50 år.

VENTILASJON
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.
Naturlig avtrekk på bad, med tilluft til badet fra spalte under dørblad.
Ventilator med kullfilter på kjøkken.
Tilluft til oppholdsrom via ventiler i vinduer.
TG2 vurderes da badet er tilkoblet naturlig avtrekk. Krav til mekanisk avtrekk på våtrom.

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det elektriske anlegget ble installert i ukjent
Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i -
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt
egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.
Sikringsskap plassert i fellesgang med automatsikringer og 4 kurser ihht oversikt.
Det er jordfeilbryter på alle kurser.
Hovedsikring på 2x50 amp
Sikringsskapet er ikke branntett da det savnes brannkitt ved gjennomføring for ledninger. Det ble ikke avdekket løse
ledninger med behov for tiltak.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for noen arbeider ved det elektriske anlegget

Innbo og løsøre

Oppvaskmaskin og trommel følger boligen. Benkeoppvaskmaskin følger boligen. Fryser følger boligen. Mikro følger boligen. Seng kan hvis ønskelig følge boligen.

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.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier 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

E - grønn
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

Hafslund Celsio. Boligen varmes opp via vannbåren varme i radiator i stue og rør på baderom. Radiator i stue er på fra September til Mai, mens vannrørene på badet også er på i sommermånedene.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Ellers opplyser selger å ha et strømforbruk på 3289 KWh for 2024 utenom. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 413,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann og fyring, Nedbetaling andel fellesgjeld og renter, forretningsførsel, kommunale avgifter, trappevask, Kabel Tv og Internett,

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 801 651,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 206 605,- 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.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel Tv fra Telenor og Bredbånd fra OpenNet.

Borettslaget

Om borettslaget

Enerhaugen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948152525, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune. Borettslaget består av 471 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. A. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.
Borettslaget er forsikret hos Protector Forsikring ASA. Forsikringen til borettslaget dekker bygningene og fellesareal.

Borettslaget har en egen nettside på Vibbo. Her deles nyheter fra styret og praktisk informasjon for beboere. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret. Siden kan besøkes på: https://vibbo.no/enerhaugen/om

PRAKTISK INFORMASJON | Greit å vite!
- Borettslaget har avtale med OBOS Opennet om kollektiv leveranse av internett til alle beboerne. Avtalen gir en teoretisk hastighet inntil 1000/1000 Mbps (nedlasting/opplasting) per leilighet. Dette faktureres sammen med felleskostnadene.
- Borettslaget har avtale med Telenor om kollektiv leveranse av TV-signaler til alle beboerne på coax-nett. TV-avtalen inneholder en fast kanalpakke med de vanligste norske TV-kanalene. I tillegg har beboerne mulighet til selv å velge egne kanaler, samt et utvalg strømmetjenester, ved å logge seg inn på www.telenor.no/minesider/ Dette faktureres sammen med felleskostnadene.
- Det er fellesvaskeri i Enerhauggata 3, 5 og 7, samt i Smedgata 34. Beboerne i Enerhauggata 1 bruker vaskekjelleren i Enerhauggata 3 og beboerne i Smedgata 32 benytter seg av fasilitetene i Smedgata 34. I fellesvaskeriet er det vaskemaskiner, tørketromler og sentrifuge. Fellesvaskeriene er åpent alle dager fra klokken 07 til 23. Vaskeriene fikk nytt reservering- og betalingssystem i 2019: Smart Laundry. Påfylling av vaskeripenger kan gjøres ved hjelp av bankkort og Vipps.
- Driftsleder og vaktmesterne ivaretar den daglige driften og det løpende vedlikeholdet i borettslaget. Vaktmester kan kontaktes på telefon 923 02 123. E-

postadresse: vaktmester@ebrl.no. Telefonen er betjent i ordinær arbeidstid (mandag - fredag fra kl. 07:30 -15:30). (Vaktmesterne jobber på vegne av fellesskapet og skal ikke ta på seg private oppdrag for beboerne.)
- Har du behov for ekstra nøkler, se nettsiden for nøkkelbestilling www.ebrl.no for mer informasjon og bestillingsskjema. Det er viktig at tapte nøkler meldes til vaktmester@ebrl.no slik at disse kan bli sperret umiddelbart.
- Borettslaget har garasjeplasser (bil og MC) og noen få biloppstillingsplasser utendørs som leies ut til beboerne. Se Vibbo for priser og informasjon. Ta kontakt per e-post garasje@ebrl.no for å leie plass.
- Det er også noen få boder som leies ut til beboere mot en månedlig kostnad. Ta kontakt på eivind@ebrl.no for mer informasjon og for å bestille.
- Parkeringsplass til sykler finnes i utvalgte rom i Enerhauggata 3, 5 og 7, i tillegg til Smedgata 34. Flere av rommene har de siste årene fått ett nytt strøk maling og nye sykkelstativ med vesentlig bedre kapasitet. Rommene har også fått bedre tilgjengelighet med dørautomatikk og lavere dørterskler.
- Tøyen Fitness holder til i egne lokaler i kjelleren på Smedgata 32. Beboerne på Enerhaugen får ekstra gunstige priser på medlemskap og treningsveiledning.
- Borettslaget tilbyr utleie av parseller til dyrking av planter og grønnsaker. Vi har til sammen 90 plasser til utleie og parsellene er samlet bak St. Hallvard Kirke og ved Smedgata 32. For informasjon om priser og tilgjengelighet se Vibbo.
- Borettslaget får levert fjernvarme fra Hafslund Celsio til oppvarming av radiatorene i leiligheter og fellesarealer, samt oppvarming av varmtvann. Ved feil på anlegget i din leilighet ta kontakt med vaktmester på e-post vaktmester@ebrl.no

ÅRSMØTE | 2024

Rehabilitering:
Det pågår en del utredninger vedrørende fremtidig rehabilitering i borettslaget. Styret har innhentet rapport fra MultiConsult og kommet frem til følgende foreløpige prioriteringsrekkefølge, men denne kan endre seg:
• 1) Garasjeanlegg - Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 29.09.20
• 2) Tak
• 3) Fasader
• 4) Våtrom, ventilasjon og varmeanlegg

Ifølge styret forventes det ikke å gjøre noe felles tiltak på VVS den nærmeste tiden slik det ser ut i dag. Egen renovering av baderom kan gjøres etter avtale med styret som refunderer kr 5.000,- ved skifte av originalt sluk fra 1960, se brl hjemmesider under vedlikehold og oppussing av bad. Når borettslaget på et senere tidspunkt ser seg nødt til å skifte/utbedre soilrør og vannrør så kan det være at alle badene må rives, men dette kan styret ikke si noe eksakt om på nåværende tidspunkt. For ytterligere informasjon se årsberetning og protokoll samt borettslagets hjemmeside: www.ebrl.no

Kommentar megler:
Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, oppgraderinger i regi av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.
Kabel TV og Internett vil sannsynligvis øke til kr 563 pr mnd. pr. andel. (per nå er det: 494kr)
Ved vedtak om igangsettelse av tiltak i ovvenevnte rapport vil Fellesgjeld og felleskostnader sannsynlighet øke i årene fremover.

Nyt/utvidet låneopptak ifm. garasjerehabiliteringen
Krav til flertall:
Alminnelig (50%)
Rehabiliteringen av garasjeanleggene hadde en kostnadsramme på inntil 50 millioner kroner (tidligere anslått til 45 millioner kroner i 2020). På grunn av

forsinkelser, generell prisstigning og eter hvert store samarbeidsproblemer med entreprenør er prosjektet sterkt forsinket, og blit langt dyrere i forhold til opprinnelig plan. For å kunne ferdigstille garasjeanlegget i Smedgata 32/34 er det behov for ekstra låneopptak.
Styrets innstilling: Det er innhentet pristilbud på nyt låneopptak.
Iht. styrets beregninger vil leieinntekter fra S32/S34 betjene kostnadene for nyt låneopptak.
Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til å ta opp ekstra lån/utvidelse av dagens lån med inntil 25 MNOK
for å kunne fullføre garasjeanlegget i S32/S34.
Forslag til vedtak: Nyt/utvidet låneopptak ifm. garasjerehabiliteringen.
Vedtak: Klart flertall for. Vedtatt.

I forbindelse med garasjerehabilitering har styret vedtatt et nytt oppsett for garasjeplasser. Ordinær Generalforsamling avholdt 03.04.2024. Styret har fått et vedtak om å kunne låne opp inntil kr 25MNOK for ferdigstillelse av garasjerehabilitering.

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERINGSARBEIDER | (1998 - 2024)
2024
Garasjerehabilitering S32/S34 (BT2)

2023
Garasjerehabilitering E1 og E7 (BT1)
Automatiske døråpnere
Oppgradert uteområdet i S32/34
Sykkelstativ

2022
Automatiske døråpnere
Nye lamper i fellesarealer
Pusset opp utleielokalet i E1

2021
Oppstart garasjerehabilitering
Rehabilitering bunnledninger
Skifte av hovedstoppekraner
Petrine Ryghs Vei
Rensing av ventilasjonskanaler

2020 Oppgradering låssystem
2019 Tilbakerømningssystem
2018 Fiber
2017 Uteområder og fasader
2016 Dører og Parseller
2014 Heiser og låssystem
2013 Betong- og fasaderehabilitering
2012 Inngangsdører og kameraovervåking
2011 Oppussing av korridor og trapperom
2010 Nytt fiberanlegg
2009 Callingsystem. Varmeanlegg
2007 Skifte av stoppekraner
2007 Oppgradering utomhus Enerhauggata 5 og 7
2006 Brannslukker og røykvarsler
2006 Heisdører og nytt tak Smedgata 34
2004 Utomhus Enerhauggata 1-3@
2004 El-arbeid og asbestsanering
2003 Taknedløp og fjernvarme

Megler oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning som ligger vedlagt prospektet. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i styret og/eller på generalforsamling.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten parallellavklares. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. 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.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 87 000,- pr. 19.03.2025

SELSKAPETS TOTALE LÅN:
Lånenummer: HABA01-83987243115
Type: A
Restsaldo: 66.857.538,-
Restløpetid: 29 år 4 mnd.
Term pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,49%

Lånenummer: HUS601-11438783
Type: A
Restsaldo: 3.353.926,-
Restløpetid: 2 år 6 mnd
Term pr. år: 2
Type rente: Fast
Rente: 1,08%

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesformue

Kr 8 421,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et underskudd på kroner 23 974 261 ,-. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kroner 16 603 000,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen, men man trenger ikke være medlem for å by på boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget. Innmelding i Obos koster 500,-.

Dyrehold

Alle med dyr boende hos seg i Enerhaugen borettslag forplikter seg til å sørge for at dyrene ikke er til plage for naboene.

Borettslagets forsikring

Protector AS
Polisenr. 1680824

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 27 200 kvm (Eiertomt)
Skrånende tomt med asfalterte gang og kjøresoner rundt på tomten.
Asfalterte parkerings områder.
Fellesarealer er gressbelagt med beplantning bestående av trær og busker.
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Leiligheten har adkomst gjennom felles oppgang på bakkeplan.
Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmeglere til annonserte visninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har meget sentral beliggenhet i en lite trafikkert gate på toppen av Enerhaugen, ved Tøyen, Botanisk hage og Munch museet. Området har en unik kombinasjon av en meget skjermet og rolig beliggenhet, og en sentral plassering med alle
byens fasiliteter i umiddelbar nærhet. Offentlige kommunikasjoner i gangavstand. Tøyen T-banestasjon, Bussterminalen og Oslo sentralstasjon ligger alle en kort gåtur unna, det
samme gjør Flytogterminalen med hyppige avganger til Oslo Lufthavn på Gardermoen.
Området har flere cafeer, restauranter og butikker, med døgnåpen dagligvare i umiddelbar
nærhet. Gangavstand til Sentrum, Grønland, Grünerløkka, Middelalderparken, Bjørvika
med Operaen, Ekeberg med flott turterreng. Det er også kort vei til øvrige service- og
handelstilbud i Karl Johans gate, Byporten Shoppingsenter og Oslo City. Det er barnehager samt skoler i alle trinn i nærmiljøet. Parkene i nærheten.

Bebyggelse

Borettslaget består av 470 andelsleiligheter, fordelt på seks bygninger. I tillegg kommer to tjenesteleiligheter. Borettslaget holder løpende vedlikehold. Per nå ferdigstillelse opprustning av garasjeanlegg som genererer inntekter til

borettslaget. På sikt vurderes fasade og våtrom som mulige prosjekter i regi av borettslaget.

Offentlig kommunikasjon

Kort snarvei gjennom borettslagets tomt og ned til Platous gate, her har man bredt utvalg av Kommunikasjon med Grønland som utgangspunkt.

Skoler og barnehager

Eksempelvis Langleiken barnehage 1-5 år Tøyen skole 6-12 år
Vahl skole 6-12 år Sofienberg skole 13-15 år Jordal skole 13-15 år Elvebakken vgs
Etterstad vgs

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på bygg datert 03.12.1965.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til fra Oslo kommune datert 11.03.2025
med tilhørende reguleringsbestemmelser i S-2255 vedtatt
28.07.1977, samt kommunedelplan KDP-17
(områdeavgrensning for indre Oslo). Reguleringsplan S2255 har blitt helt eller delvis opphevet som en følge av
kommuneplanen "Oslo mot 2030".
Oslo kommune vedtok 23.09.2015 kommuneplanen "Oslo
mot 2030: Smart, trygg og grønn". Dette får betydning for
en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.
Planen legger opp til fortetting av indre by og utvikling
rundt Oslos sentrale knutepunkter. Fortetting av dagens
bebyggelse kan bli aktuelt i disse områdene. Mer
informasjon finnes på kommunens hjemmeside: https://
www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/
politikk/kommuneplan/

Vedlegg til salgsoppgave vil inneholde kopi av reguleringskart og bestemmelser.
Det oppfordres til å
sette seg inn i reguleringer og kommuneplan, samt hvilken
betydning de har for eiendommen. Det gjøres oppmerksom
på at området er under utvikling og at endringer og
oppføring av nye bygg vil kunne skje. Det anbefales
spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår
for området via Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser i eiendomsrett:
1826/900012-1/105 04.08.1826 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Overført fra Smedgt.40
1885/992773-1/105 20.10.1885 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
Overført fra Enerhauggt.23
1898/903387-1/105 16.06.1898 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra Sørligt 1
Bestemmelse om gjerde
1919/912774-1/105 25.11.1919 BEST OM GARASJE/PARKERING
Overført fra Enerhauggt.15
1925/993829-1/105 14.07.1925 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Overført fra Enerhauggt.15
1930/902705-1/105 22.04.1930 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra Enerhauggaten.25.
1944/303777-1/105 22.08.1944 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra Enerhauggata.3b.
1944/303787-1/105 23.08.1944 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra Enerhauggata.3b.
1944/908685-1/105 23.08.1944 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Overført fra Enerhauggt.3B
1945/907410-1/105 02.06.1945 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra Enerhauggt.15
1946/303953-1/105 23.09.1946 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.
bryggerhus
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra Smedgata 48.
1947/301936-1/105 16.04.1947 BESTEMMELSE OM GJERDE
Overført fra Enerhauggata.3b.
1947/916451-1/105 16.04.1947 BESTEMMELSE OM GJERDE
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra Enerhauggt.3B
1958/510511-2/105 10.07.1958 SKJØNN
Overført fra Enerhauggata.13.
1961/518163-1/105 24.01.1961 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
1961/506894-1/105 25.04.1961 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
1961/518164-1/105 24.11.1961 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
1962/511968-1/105 13.08.1962 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
1962/516202-1/105 23.10.1962 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
1963/514982-1/105 09.10.1963 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
1970/506492-1/105 17.04.1970 FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.
Beløp: NOK 6 037 800
Panthaver: OSLO BOLIG OG SPARELAG AL
LØPENR: 7279778

UTEN OPPTRINNSRETT
PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN OG / ELLER
ANDRE BANKER OG KREDITINSTITUSJONER.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1987/47143-1/105 17.07.1987 ** TRANSPORT AV PANTHAVER
FRA: CHRISTIANIA BANK OG KREDITTKASSE AS
LØPENR: 7256591
TIL: OSLO BOLIG OG SPARELAG AL
LØPENR: 7279778
2001/20259-1/105 10.04.2001 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 2001/20257-1
VEKET FOR: OBLIGASJON 2001/20258-1
2003/72660-1/105 05.11.2003 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 1998/61854-1
2004/30429-1/105 05.05.2004 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2004/30425-1
2004/52821-1/105 04.08.2004 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2004/48820-1
2004/73871-1/105 28.10.2004 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2004/73869-1
2002/3821-1/105 18.01.2002 OBLIGASJON
Beløp: NOK 22 340 000
Panthaver: HUSBANKEN
ORG.NR: 942 114 184
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2002/3821-2/105 18.01.2002 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
Veket for to lån til BN-kreditt på hhv kr.5.500.000,
- og
kr.5.500.000,-.
2024/1702992-1/200 15.07.2024
12:51
PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 74 000 000
Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA
1867/900041-1/105 13.08.1867 OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE
1961/921195-1/105 14.10.1961 SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:
Sundegt.6,12, 14, 16, 16b, 18, 22, 24, 36, 38, 42,
44, 46 og
48.
Johannesgt.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13,
14, 15,
16, 17 og 18.
Langleiken.1, 2, 3, 4, 5, 6, 6b, 7, 8b, 9, 10, 11,
13, 14 og
15.
Enerhauggata.2, 4, 5, 6, 7, 8, 8b, 10, 11, 12, 14,
16, 17,
18 og 20.
Enerhaugsplassen.1 og 2.

Stupinngt.2, 3, 6, 8, 10, 12, 14, 16 og 18.
Sørligt.1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 19, 23, 25, 27 og
31.
Flisberget.1, 2, 4, 4b, 5, 6, 8 og 9.
Samfundsgt.2 og 4.
1962/517834-3/105 16.11.1962 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 230
BNR: 35
GNR 230 BNR 35 ER OGSÅ FRADELT FRA JOHANNESGT 9 OG
19
1966/924385-1/105 07.03.1966 SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:
Smedgt.8 og 40.
Langleiken.8 og 12.
Enerhauggt.3b, 9, 13, 15, 19, 21, 23, 25 og 27.
Stupinngt.1, 4 og 5.
Johannesgt.9.
1966/517340-2/105 27.09.1966 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 230
BNR: 311
2011/274187-1/200 07.04.2011 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 230
BNR: 473

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Servitutter:
1990/71308-1/105 23.11.1990 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 256
Rett til adkomst m.v. samt rett til å anlegge og
vedlikeholde div. ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samt. fra Oslo kommune
v/direktør for
Eiendom og Utbygging.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1990/77697-1/105 20.12.1990 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 254 FNR:
0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 254 FNR:
0 SNR: 2
Rett til adkomst,vedlikeh. av ledninger, plikt til
utbedr.
etter komm. krav (30 år) Fl. best. Kan ikke slettes
uten
samtykke fra Oslo Kommune v/dir. for Eiendom og
Utbygging
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men

andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

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

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 38 770,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Medium kr. 5 900,-
Tilrettelegging kr. 4 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 328,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 120 188,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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 26. mars 2025

Megler

Kristoffer J.S Johannessen, Eiendomsmegler
Tlf. 95127617

Megler 2

Aksel Bredesen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46889847

Meglerforetaket

Nordvik Nordstrand
Ekebergveien 233
1162 OSLO
Juridisk navn: Meglerhuset Nordstrand AS
Org. nr.: 833671642

Vedlegg

Enerhauggata 1

Enerhauggata 1

Nabolaget Enerhaugen - vurdert av 140 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	5 min 0.4 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	7 min 0.6 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	12 min 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	15 min 1.3 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	9 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	16 min 1.3 km

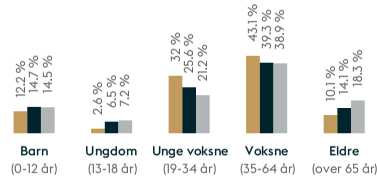
Offentlig transport

Tøyenkirken Linje 5N, 60	4 min 0.3 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.6 km
Heimdalsgata Linje 17	10 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	36 min

Barnehager

Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	1 min 0.1 km
Langleiken barnehage (1-5 år) 29 barn	1 min 0.1 km
Min Árbi	4 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Enerhaugen	1 530	909
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 74/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Kvalitet på skolene
Bra 52/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Gående

Sport

Schubelersgate friområde balløp...	4 min
Tøyen skole	4 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	1 min
Fresh Fitness Grønland	4 min

«Sentralt, hyggelig og kult»

— 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

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Enerhauggata 1
0651 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Bror Werner Werenskiold
Dato: 24/03/2025

Haneborgveien 52
Fjellhamar 1463
98814264
bror@lltakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:230, Bnr: 305
Hjemmelshaver:	Niklas Johansen
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	68
Byggeår:	1964
Tomt:	27 200 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Niklas Johansen
Befaringsdato:	20.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:
Skrånende tomt med asfalterte gang og kjøresoner rundt på tomten.
Asfalterte parkerings områder.
Fellesarealer er gressbelagt med beplantning bestående av trær og busker.

OM BYGGEMETODEN:
Støpt plate mot grunn.
Bærende konstruksjoner oppført av mur/betong, kledd utvendig med teglstein og plater.
Etasjeskille av betong.
Flatt tak, antatt tekket med papp/folie.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt pa befaringsdagen.
Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:
Oppvarming:
Fjernvarme med radiator.
Frittstående elektriske ovn på soverom.

Romhøyde:
2,46 m i entré. 2,43 m på bad. 2,46 m på soverom. 2,46 m i stue/kjøkken.

Parkering:
Parkering i gate, med mulighet for leie av garasjeplass.

Adkomst til leiligheten direkte fra bakkenivå, via felles gang.

DOKUMENTKONTROLL:
Grunnboka, godkjente tegninger og ferdig attest.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv:
Fliser i entré, bad og kjøkken. Laminat på øvrige rom.
Vegger:
Fliser på bad. Panel og slette tapetserte overflater i øvrige rom.
Tak:
Panel på soverom. Slette malte overflater i øvrige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Det er ikke blitt utført vesentlige endringer siden byggeår.
Det har blitt utført vedlikehold av boligen, men ikke mens dagen eier har bebodd boligen. Det finnes ikke dokumentasjon på dette.

FELLESKOSTNADER:
Se prospekt.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

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

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller		2				
1. Etasje	34			2		
SUM BYGNING	34	2		2		
SUM BRA	36					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Entré, bad, soverom og stue/kjøkken.

BRA-e:
Bod i kjeller

MERKNADER OM AREAL:
Arealmålingen er utført med laser.
Eier opplyser om at bod i kjeller følger med leiligheten. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bod følger leiligheten. Boden ansees som fellesareal, og bruken av denne kan reguleres av styret.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Øvrige rom vurderes
å ha normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Niklas Johansen

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Bror Werner Werenskiold

Bygningsingeniør, byggmester, takstmann

24/03/2025

Bror Werner Werenskiold

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 BAD

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.
Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt himling.
Innredning med slette fronter og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Overskap med speil.
- Dusjkabinett.
- Gulvmontert toalett.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom under fliser, riss eller sprekker av betydning.

TG2 vurderes grunnet alder.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv kledd med flis.
Fall på gulv ble kontroller med laser. Det registreres tilfredsstillende fall til sluk, viktig å merke seg at det er definerte fall forhold fra da badet ble oppført som ligger til grunn. 14 mm fall mot sluk over en lengde på 50 cm.
Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkelt funksjonstest av flisene. Overflatene fremstår i god stand i forhold til alder, og det ble ikke avdekket hulrom under fliser, riss eller sprekker med behov for tiltak.

TG2 vurderes grunnet alder.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Se under.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membran av ukjent alder.
Sluk av støpejern med synlig membran i sluk. Sluket har ikke klemring. Det er tatt hull i vegg for avløp fra vaskemaskin i tilstøtende rom. Denne gjennomføringen er utett.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.
Det ble ikke boret hull fra tilstøtende vegg for våtsone da det er betongvegger. Det ble foretatt fuktsøk ved overflatemåling fra tilstøtende vegg i stue. Det ble ikke avdekket synlige tegn til fuktskader eller unormale fuktverdier.

TG2 vurderes da det er støpejernsluk uten klemring.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 2 2.1 KJØKKEN

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate.
Enkel oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Integrert komfyr og koketopp med ventilator med kullfilter. Benkmontert oppvaskmaskin. Frittstående kjøle/frys.
Det er registrert skade i benkeplate og noe bruks slitasje, men ikke mer enn man kan forvente i forhold til alder.
Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

TG2 vurderes grunnet ventilator med kullfilter og skade på benkeplate.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår hovedsakelig i bra stand. Enkelte sår/hakk/rift i overflater forekommer.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vinduer med 2- lags isolerglass, ukjent alder, antatt fra byggeår.
Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av vinduer i boligen.
Det er foretatt en enkelt test av lukkemekanismen til vinduene, der det registreres at vinduene butter i karm ved åpning/lukking. Det må påregnes justering av karmer i tiden som kommer. Det er ikke avdekket punkterte vindusglass eller øvrige svekkelser under befaringen.

Balkongdør med 2 lags glass, ukjent alder, antatt fra byggeår.
Døren ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av døren.
Døren butter i karm ved åpning/lukking. Det må påregnes justering av karm i tiden som kommer. Det er ikke avdekket punkterte
vindusglass eller øvrige svekkelser under befaringen.

Inngangsdør av treverk med brann klasse B-30 og lydklasse 35 dB, av ukjent alder.
Døren ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av døren. Døren fungerer som normalt.

Viktig å merke seg at vinduer og dører er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye
vinduer.

TG2 vurderes da vinduene og balkongdør har passert av sin forventede levetid og er harde og åpne og lukke.

Merknader: Forventet levetid på vinduer er 40 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Utgang fra stue/kjøkken til terrasse, vendt mot sydøst.
Støpt dekke med trefliser og rekkverk av av mur.
Terrassen fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende høyde på rekkverk med 101 cm og sluk i gulv for avrenning av overvann.

Merknader: Gjeldende krav til rekkverks høyde er 100 cm.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Ukjent

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Stoppekran er plassert i kjeller og er ikke fuktionstestet. I leiligheten er det 2 stoppekraner, disse er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.
Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykktestet.
Det finnes ikke dokumentasjon på røropplegget.
Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt av betydning fra vann og avløpsrør, men en bør være oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet levetid, slik at oppgradering bør påregnes i tiden som kommer. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg inne i på badet og kjøkkenet som er kontrollert.

TG2 vurderes grunnet ukjent alder og manglende dokumentasjon.

Merknader: Anbefalt levetid på kobberrør er 40-50 år.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Hjemmelshaver opplyser at det er felles varmtvannsbereder.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig avtrekk på bad, med tilluft til badet fra spalte under dørblad.
Ventilator med kullfilter på kjøkken.

Tilluft til oppholdsrom via ventiler i vinduer.

TG2 vurderes da badet er tilkoblet naturlig avtrekk. Krav til mekanisk avtrekk på våtrom.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det elektriske anlegget ble installert i ukjent
Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i -
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.
I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no

Sikringsskap plassert i fellesgang med automatsikringer og 4 kurser ihht oversikt. Det er jordfeilbryter på alle kurser.
Hovedsikring på 2x50 amp
Sikringsskapet er ikke branntett da det savnes brannkitt ved gjennomføring for ledninger. Det ble ikke avdekket løse ledninger med behov for tiltak.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for noen arbeider ved det elektriske anlegget.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det er oppført vegger i stue for å etablere et soverom. Oppføring av innervegger er ikke søknads pliktig, men det anbefales at ny planløsning meldes inn til kommunen.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 BAD Overflate vegger og himling
TG2 vurderes grunnet alder.

1.1.2 BAD Overflate gulv
TG2 vurderes grunnet alder.

1.1.3 BAD Membran, tettesjiktet og sluk
TG2 vurderes da det er støpejernsluk uten klemring.

2.1 KJØKKEN KJØKKEN
TG2 vurderes grunnet ventilator med kullfilter og skade på benkeplate.

4.1 Vinduer og ytterdører
TG2 vurderes da vinduene og balkongdør har passert av sin forventede levetid og er harde og åpne og lukke.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
TG2 vurderes grunnet ukjent alder og manglende dokumentasjon.

6.3 Ventilasjon
TG2 vurderes da badet er tilkoblet naturlig avtrekk. Krav til mekanisk avtrekk på våtrom.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Johansen, Niklas	9578-5995-4-2110419	2025-03-25 16:07:31

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
25. mar. 2025

Oppdragsnummer
44-0034/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Enerhauggata 1, 0651 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nordstrand

Selgere
Niklas Johansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. mai 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: 1680824-1.1
Forsikret i: Protector Forsikring ASA

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
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: Garasjeanlegget under blokken ble rehabilitert mellom 2021 og 2024 av Eida, PBC og Norconsult.

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?
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.?
Nei

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?
Nei

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

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? Det ble utført radonmålinger i februar 2014. Resultater og dokumentasjon fra målingen er ikke funnet av eier.

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?
Nei

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?
Nei

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?
Ja

Beskriv: Sluk på bad og sluk på kjøkken har gått tett 2 ganger siden 2019. Mudin og stakefjær løste problemet begge gangene.

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.
Nei

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?
Ja

Beskriv: Ekstra fryser i yttergang er vasket og luftet, men har fortsatt noe utilfredsstillende lukt.

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 fra takstmann mars 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: To barnehager ligger i nærheten av leiligheten. Noe støy kan forekomme på dagtid.

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?

Ja

Beskriv: Telenor har varslet en økning i kabel-Tv prisen med 75kr fra 1.april. Felleskostnadene vil dermed øke tilsvarende.

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?

Nei

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: 44-0034/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Johansen, Niklas	**2025-03-25**

Identifikasjon

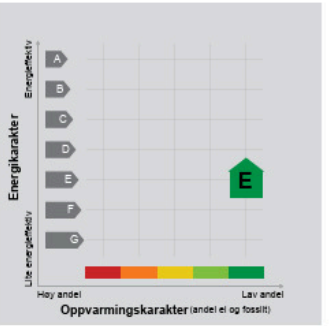
bankID Johansen, Niklas

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Enerhauggata 1
Postnummer	0651
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	230
Bruksnummer	305
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81473498
Bruksenhetsnummer	H0107
Merkenummer	Energiattest-2025-94796
Dato	20.03.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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	1965
Bygningsmateriale:	
BRA:	34
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

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 svaren@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Enerhauggata 1	81473498	H0107	0	0	68

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1965

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	29 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	34 m²
Totalt BRA	34 m²
Oppvarmet luftvolum	83 m³
U-verdi for yttervegger	0,33 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,32 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	23,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	217,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,73 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	29.10.2023

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	112,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,5 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	181,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 184 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	208,85 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 828 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	208,85 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 184 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 357 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5 828 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 184 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
Nordvik Nordstrand v/Kristoffer Johannessen
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: k.johannessen@nordvikbolig.no

8386555 54/2028 19.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 19.03.2025.

Boligselskap:	54 Enerhaugen Borettslag
Organisasjonsnr:	948.152.525
Andelseier:	Niklas Johansen
Leieobjektnr:	2028
Adresse:	Enerhauggata 1, 0651 OSLO
Andelsnummer:	68
Borettsinnskudd:	kr 5.400,–
Hjemmeside:	http://www.ebrl.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Protector AS - polisenummer 1680824.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Rehabilitering: Ifm fremtidig rehabilitering har styret en rapport fra MultiConsult med følgende foreløpige prioriteringsrekkefølge, men denne kan endre seg:
- 1) Garasjeanlegg
- 2) Tak
- 3) Fasader
- 4) Våtrom, ventilasjon og varmeanlegg
- Egen renovering av baderom kan gjøres etter avtale med styret som refunderer kr 5.000,- ved skifte av originalt sluk. Når borettslaget på et senere tidspunkt ser seg nødt til å skifte/utbedre soilrør og vannrør så kan det være at alle badene må rives
- Garasje/parkering følger leilighet: Nei, En måneds oppsigelse. Garasjen skal sies opp skriftlig ved fraflytting og nøkkel skal levers tilbake til garasjekomiteen. Administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser, ved tidling av plass.
- BRL hjemmeside: www.ebrl.no
- Ansvarlig for nøkkel: vaktmester
- M-felleskost: Internett øker med 6,7% og tv/kabelanlegg øker med 19,28%. Begge fra 01.01.2025
- Ordinær Generalforsamling 03.04.24. Styret har fått et vedtak om å kunne låne opp inntil kr 25MNOK for ferdigstillelse av garasjerehabilitering
- Styret kontaktes på styret@ebrl.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HABA01-83987243115	A	66.857.538,-	29 år 4 md.	12		Flyt	5,49%
* HUS601-11438783	A	3.353.926,-	2 år 6 md.	2		Fast	1,08%

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:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.413,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	2.925,-
Internett	191,-
TV / Kabelanlegg	297,-

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. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	550,-	3.907,-	8.421,-	83.680,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* HABA01-83987243115	82.431,-	472,-
* HUS601-11438783	4.128,-	145,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 87.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2025

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anders Nicolai Trætteberg tlf.22 86 83 78 ev. pr. e-post: anders.nicolai.traetteberg@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:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Ron A Emil Bakke Postboks 2726 St.hanshauge, 131 OSLO, e-post: styret@ebrl.no.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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.

Hilsen OBOS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett
Forkjøpsrett kan avklares ved at:
1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:
- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):
- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:
- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
  - Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
  - Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
  - Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
  - Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
  - De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
  - Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
  - **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 54
Enerhaugen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Enerhaugen Borettslag

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

Dato for årsmøtet:
3. april 2024 kl. 18:30, St. Halvards Kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fastsettelse av andre honorarer
8. Nytt/utvidet låneopptak ifm. garasjerehabiliteringen
9. Styreprotokoll legges åpent ut
10. Ombygging av utsiktsplattformen på brannveien
11. Overdragelse av uteareal tilknyttet Langleiken Barnehage
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Enerhaugen Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christina Moestue er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Anders Nicolai Trætteberg foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital

Vedlegg

1. 54 Enerhaugen Borettslag Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 500 000

Sak 7

Fastsettelse av andre honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I likhet med tidligere år ønsker styret å tildele honorar til bodansvarlig, parkeringsansvarlig og valgkomité.
Følgende fordeling ligger til grunn:
Bodansvarlig: Kr 15 000,-

Parkeringsansvarlig: Kr 45 000,-

Valgkomité: Kr 15 000,-

Forslag til vedtak
Godtgjørelse til bodansvarlig, parkeringsansvarlig og valgkomité utbetales som beskrevet.

Sak 8

Nytt/utvidet låneopptak ifm. garasjerehabiliteringen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Rehabiliteringen av garasjeanleggene hadde en kostnadsramme på inntil 50 millioner kroner (tidligere anslått til 45 millioner kroner i 2020).

På grunn av forsinkelser, generell prisstigning og etter hvert store samarbeidsproblemer med entreprenør er prosjektet sterkt forsinket, og blitt langt dyrere i forhold til opprinnelig plan.

For å kunne ferdigstille garasjeanlegget i Smedgata 32/34 er det behov for ekstra låneopptak.

Styrets innstilling
Det er innhentet pristilbud på nytt låneopptak.

Iht. styrets beregninger vil leieinntekter fra S32/S34 betjene kostnadene for nytt låneopptak.

Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til å ta opp ekstra lån/utvidelse av dagens lån med inntil 25 MNOK for å kunne fullføre garasjeanlegget i S32/S34.

Forslag til vedtak
Nytt/utvidet låneopptak ifm. garasjerehabiliteringen

Sak 9

Styreprotokoll legges åpent ut

Forslag fremmet av:
Ingvill Gjellesvik Sande

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønske om at protokoll fra styremøter legges fortløpende ut på vibbo etter gjennomførte styremøter.

det hadde vært nyttig for beboere og styret, om protokoll fra styremøter (med unntak av informasjon som ikke er taushetsbelagt eller kan knyttes til enkeltbeboere,) legges ut på vibbo

Protokoll skrives ved hvert møte, det vil være lite heft å publisere denne på vibbo, slik at beboere får best mulig og åpen informasjon om styrets pågående arbeid.

Styrets innstilling
Forslagsstiller påpeker korrekt at en protokoll utarbeides ved hvert styremøte. Protokollene kan derimot inneholde en del informasjon som ikke bør legges ut åpent.

Det vises til EUs personvernforordning (*GDPR* - General Data Protection Regulation)og hensynene som styret må ivareta. Det vil da ofte ikke være naturlig/mulig for styret å publisere protokoller.

Det blir mye ekstraarbeid for styret å granske hver protokoll og fjerne informasjon styret mener ikke bør offentliggjøres. Dette i en situasjon med allerede mange og krevende oppgaver.

Styret mener at det opprettholdes god dialog med beboere. Det kommer mange henvendelser til styret om alle mulige temaer, som blir besvart etter beste skjønn. Saker som trenger mer opplysning blir også lagt ut på Vibbo som nyhetsoppdatering.

Forslaget støttes ikke.

Forslag til vedtak
Styreprotokoll legges åpent ut

Sak 10

Ombygging av utsiktsplattformen på brannveien

Forslag fremmet av:
Anders Vold

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei, er det mulig å se på muligheten for å omgjøre det lille tårnet som er laget på platået foran E5/E7. Da planene ble lagt for å bekle dette luftetårnet for t-banen, var et av forslagene å ha planter der, kanskje klatreplanter. Dette lille platået (altså der man kan gå en trapp opp) er blitt et populært sted for gjenger å samle seg. Noen

ganger er det uproblematisk, men spesielt på sommerkvelden kan det være en del støy fra akkurat det området. Andre ganger får man slengbemerkninger når man går forbi på nedsiden.

Ønsker at det kan vurderes tiltak for å omgjøre akkurat denne delen, så det ikke blir så populært å samle seg der som "konger på haugen". Styret står fritt til å komme med andre forslag, der formålet er å skape et tryggere og stillere område for beboere og besøkende.

Styrets innstilling

Problemer med støy fra Brannveien er et tilbakevendende tema på generalforsamlinger i borettslaget. Diverse forslag til løsninger har blitt foreslått, og stemt ned av generalforsamlingen hver gang. Styret tolker det dit at det er et stort og stabilt flertall som setter pris på Brannveien slik den er i dag.

Styret minner også om at Borettslaget har mottatt tilskudd for prosjektet og særlig «tårnet» var et av hovedpunktene i prosjektet. Endringer kan medføre at Borettslaget må tilbakebetale støtten.

Forslaget støttes ikke.

Forslag til vedtak

Styret bes se på tiltak for å redusere støy fra utsiktsplattformen

---

Sak 11

Overdragelse av uteareal tilknyttet Langleiken Barnehage

Forslag fremmet av:
Randi Solhjell og Mari Winsents

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Borettslagets styre har via advokat Dalan fremmet et krav til Oslo kommune om å overta en del av utearealet til Langleiken barnehage. Ifølge borettslagets styre er borettslagets beboere «avhengig av å kunne bruke dette arealet for å kunne ferdes fra leilighetsbyggene og ned til parsellhagen, samt (for) at borettslagets grunneiendommer og bebyggelse skal kunne fungere sammen.» Styret har vært veldig sparsommelige med både informasjon og kommunikasjon med beboerne i denne saken, men på telefon har vi fått opplyst at en del av hensikten er å kunne kjøre borettslagets traktor fra S32/34 og til eiendommene i Enerhauggata uten å krysse offentlig vei mer enn nødvendig.

Langleiken barnehage ble oppført samtidig som resten av borettslaget, og er tegnet av samme arkitekt. Arealet det er snakk om har aldri vært disponert av borettslaget, har alltid vært brukt til barnehage og området er også regulert til barnehageformål uten at borettslaget, så vidt oss bekjent, på noe tidspunkt har hatt innsigelser til dette.

Enerhaugen borettslag ble til da den gamle trehusbebyggelsen på Enerhaugen ble sanert. Kommunen og OBOS samarbeidet om å føre opp byggene slik vi kjenner dem i dag, med grøntarealer, luft, lys og trær. I forkant av at Enerhaugen Borettslag kjøpte tomtene av Oslo kommune på 1980-tallet, ble den nå omstridte stripen med areal mellom Langleiken barnehage og Villa Enerhaugen forsøkt overdratt til eiendommen Enerhauggata 2. Denne overdragelsen ble ved en feil imidlertid ikke tinglyst, og når kommunen oppdaget dette var tomten solgt

til Enerhaugen borettslag. Hendelsen underbygger imidlertid at kommunens hevd på området er sterk, og ikke tidligere har vært bestridt av borettslaget.

For barnehagen vil konsekvensen av en slik overdragelse være en kraftig forringelse av barnehagens uterealer. Det er flere trær som står inntil muren mot Villa Enerhaugen, disse er verdifulle både for barnehagen som klatretrær og skygge om sommeren, og for beboerne i borettslaget i form av grøntpreg og fugleliv i vårt nærområde. Det aktuelle arealet er også svært verdifullt for barnehagen fordi det er flatt, og det finnes ikke tilgang på erstatningsareal til barnehagen som er tilsvarende flatt og dermed egnet til lek, spesielt for de minste barna. De to barnehagene i området er veldig populære blant borettslagets beboere og et viktig trekkplaster for området. Hvis Langleikens uterealer reduseres, risikerer vi at Langleiken må redusere kapasitet. Dermed forringes både kvaliteten og antallet plasser i barnehagen som er en verdi for borettslaget.

Styrets advokat fremmet i samme brev andre krav til Langleiken barnehage som ikke dreier seg om tomteeierskap. I brevet kreves det at «adkomst til barnehagen skjer via barnehagens innkjørsel fra Enerhauggata», før det senere slås fast at dette gjelder særlig, men ikke utelukkende, med bil. Advokaten slår fast at «Barnehagen har ikke lovlig tilkomst via borettslagets eiendom.»

Påstanden er altså todelt. For det første påstås det at foreldre i barnehagen bruker bil for å levere. Påstanden mangler dokumentasjon, og det er nærliggende å tro at det skyldes at dette ikke er noe problem.

Den andre delen av påstanden er mer graverende: ifølge borettslagets styre er det altså uønsket at om lag 15 barn uten adresse i borettslaget skal få lov til å gå over borettslagets parkeringsplass på vei til og fra barnehagen. Vi oppfordrer styret til å forsvare rimeligheten i dette kravet. På Vibbo skrev representant for styret at «bruk av bil og tilkomst til barnehagen via borettslagets eiendom, er uansett underordnede momenter».

Det er ikke poengtert at dette er underordnet i måten saken er lagt fram på i borettslagets krav til kommunen. Det er heller ikke tydelig i praksis, da styret i februar 2024 har fått satt opp en bom mot S32 som hindrer ferdsel for rullestolbrukere og barnevogner, uten at beboere er informert. I forbindelse med renoveringen av dekket på S32-plassen holdt tidligere styreleder i Ebrl tett dialog med barnehagens styrer for å informere om når ansatte, foreldre og barn igjen kunne bruke passasjen ved S32. At det nye styret i Ebrl plutselig anser denne bruken for ulovlig, er for oss vanskelig å forstå all den tid passasjen mellom Smedgata og Sørligata brukes av mange flere enn borettslagets beboere. Dette gjelder også flere stikkveier på borettslagets eiendom, som trappa mellom E3 og E5 og Brannveien.

Vi ønsker at styret i Ebrl, ved styreleder redegjør for følgende i generalforsamlingen:

- Hva ønsker styret i Ebrl skal være utfallet av denne saken? Skal området selges tilbake til kommunen til markedspris eller skal det lages en vei gjennom uteområdet til barnehagen?

- Da området aldri før har vært brukt til formålet skissert av advokaten/styret i Ebrl lurer vi på om styret kan utdype det endrede behovet, og hvordan dette er vurdert opp mot verdien av en attraktiv barnehage for Ebrl?

- Kravet om at foreldre og barn i Langleiken barnehage ikke skal kunne gå over Ebrls eiendom ved henting og levering. Er dette noe styret har fått klager på, og er det et reelt problem? Hvordan skal et slikt forbud håndheves, og betyr det at ingen andre enn borettslagets beboere skal kunne ta snarveien mellom Smedgata og Sørligata?

- Hvilke kostnader har denne saken har påført borettslaget?

- Hva er bakgrunnen for bommen ved S32, hva har den kostet og hvordan skal man sikre tilgang for ambulanse, rullestolbrukere, lastesykler osv?

Styrets innstilling
Styrets redegjørelse:

Utgangspunktet var å rydde opp i en uklar eiendomssituasjon (en gang for alle). Av matrikkelen fremkom det at det var EBRL som eide «parsellen» som binder vår grunneiendom sammen. Styret så at det var mange fordeler om EBRL kunne få mulighet til å krysse parsellen ved å anlegge en sti (ikke kjørevei eller bilvei som flere har uttrykt det) opp langs muren til «Villa Enerhaugen» som bandt vår eiendom sammen. Dette kunne igjen gi muligheter som bl.a.:

· Sikre en mer effektiv drift ved at vaktmesterkontoret kan kjøre motorredskapene via en slik sti (i dag kjøres det ulovlig langs vei. Redskapene våre har lov å krysse off. vei/gate, ikke *kjøre* på vei/gate. Det er forskjell på motorkjøretøy og motorredskap).

· Mulighet for å motta jord, planter og gjødsel, samt ta ut kompost m.m. via torget i S32 (i dag må dette gjøres ved E5, og Enerhauggata må krysses konstant.

· Håp om å få til makebytte med kommunen for å sikre at nybygd mur i avkjørsel ved S34 blir stående på EBRLs eiendom.

· Hele parsellhagen for borettslaget kunne samles bak St. Hallvard kirke. Dette åpner igjen for;

· Store muligheter og inntektsmuligheter ved bruk av arealene i 1. et. i S32. Dette som et ledd i å sikre inntekter/egenkapital for de store prosjektene som står i kø og dermed redusere behovet for at alt må tas via økning av felleskostnader.

I dialogen med kommunen har EBY funnet gamle dokumenter i sine arkiver som tilsier at «parsellen» er kommunens eiendom. Dette er nye opplysninger og noe styret tar til etterretning. Styret ønsker likevel å ha dialog med kommunen om de kan være interessert i et makebytte på deler av arealet.

Styrets oppgave er å forvalte borettslagets eiendom og verdier, ikke Oslo kommunes. Den dialogen (som flere har ønsket å karakterisere som en konflikt) hadde som formål å finne en løsning som var god også for kommunen. Dialogen mellom styret og kommunens representanter har vært konstruktiv og god, også gjennom to befaringer.

Når det gjelder adgangen for persontransport ved å gå gjennom EBRLs avkjørsel/bakgård/eiendom så var det aldri styrets intensjon å forhindre dette. Dette har vi beklaget. I ettertid ser vi at brevet til kommunen kunne vært bedre kvalitetssikret.

Bakgården/torget var i utgangspunktet bilfritt frem til rehabiliteringen av garasjeanleggene. Da måtte vi ta i bruk alle muligheter for utendørs parkering. Det var tidligere før rehabiliteringen bom.

I forbindelse med rehabiliteringen av takhagen/membranen ble kapasiteten på dekkene beregnet (etter krav fra entreprenør. Det er to etasjer med kjeller under bakgården). Det ble da sterkt frarådet å kjøre på dekkene med store anleggsmaskiner, lastebiler o.l. Den nye bommen som er satt opp er for å redusere faren for svikt i dekker og nye problemer med lekkasjer gjennom membranen. I tillegg for å redusere trafikk, feilparkeringer o.l. da det nettopp er mange gående som krysser torget/bakgården.

Ved en inkurie ble bomarmen for lang (standard lengde). Den vil derfor reduseres slik at man kan forsere bommen på to steder for ytterligere å lette passeringer med sykler, barnevogner o.l.

Styrets innstilling:

Styret støtter ikke forslaget fra forslagsstillerne.

Bakgrunnen for at styret ikke støtter innstillingen er følgende;

Det er en god dialog mellom borettslaget og Oslo kommune, og kommunen har signalisert at de ønsker å fortsette dialogen.

Eiendomsforholdene knyttet til parsellen mellom barnehagen og Villa Enerhaugen er imidlertid pr i dag uavklarte, og kommunens anførsler passer dårlig med makeskiftet på 90 tallet. Styret jobber for å få klarhet i faktum. Dersom det viser seg at hjemmelsforholdene ikke stemmer med faktisk eiendomsrett vil styret/borettslaget selvsagt forholde seg til det som er riktig.

Styret ønsker videre dialog med kommunen for å se om partene kan finne gode og fleksible løsninger som i varetar de ulike behovene til partene/brukerne av arealene.

Styret vil komme tilbake og be om eventuelle fullmakter fra generalforsamlingen dersom det blir aktuelt å overføre eiendom fra borettslaget ell.

Barnehagen bruker uansett området som før inntil saken er avklart med kommunen.

Saksopplysning: Forslag til vedtak 1 (forslagsstillers vedtak) krever 2/3 flertallskrav. Forslag til vedtak 2 (styrets forslag til vedtak) krever 50% flertall.

Forslag til vedtak 1

Forslagsstillers forslag til vedtak: Enerhaugen borettslag trekker alle krav på eiendomsstripen mellom Langleiken barnehage og Villa Enerhaugen, og styret går umiddelbart i dialog med kommunen for å få overført arealet tilbake til barnehagen. Enerhaugen borettslag setter pris på naboskapet med Langleiken barnehage, og styret skal umiddelbart kontakte barnehagen og rette opp i misforståelsen skapt av borettslagets advokat, blant annet om ferdsel over borettslagets eiendom.

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag til vedtak: Generalforsamlingen ber styret om å jobbe videre med å avklare de faktiske eiendomsforhold og rettigheter hva gjelder areal omfattet av tidligere makeskifter og arealet mellom barnehagen og Villa Enerhaugen, så langt det er hensiktsmessig. Styret bes utrede/fremforhandle mulige løsninger og legge disse frem for en senere generalforsamling.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling og kandidater til valg vil bli gjort tilgjengelig så fort denne er klar. Den vil også bli presentert på Generalforsamlingen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 4 valgkoimté Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Valgkomiteens innstilling og kandidater til valg vil bli gjort tilgjengelig så fort denne er klar. Den vil også bli presentert på Generalforsamlingen.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ron A Emil Bakke	Smedgata 34
Nestleder	Geir Erik Moen	Enerhauggata 3
Styremedlem	Miriam Holiløkk Blåmoli	Enerhauggata 1
Styremedlem	Thomas Dragsnes	Smedgata 34
Styremedlem	Marte Austvik Letnes	Enerhauggata 7
Varamedlem	Jonas Brenna	Enerhauggata 3
Varamedlem	Krzysztof Sikorski	Enerhauggata 7

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Ron A Emil Bakke	Smedgata 34
Varadelegert	
Geir Erik Moen	Enerhauggata 3

Valgkomiteen

Araceli Rivera S Emblemsvåg	Enerhauggata 3
Cecilie Gulliksen	Enerhauggata 1
Frode Lagset	Enerhauggata 7
Carl Fredrik Tjeransen	Enerhauggata 3

Kontaktinformasjon
Styret
Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Enerhaugen Borettslag
Borettslaget består av 471 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Enerhaugen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948152525, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
230 305 311

Første innflytting skjedde i 1964. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Enerhaugen Borettslag har 3 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak reduksjon grunnet tomme leieforhold.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak avsatt tap til leverandør.

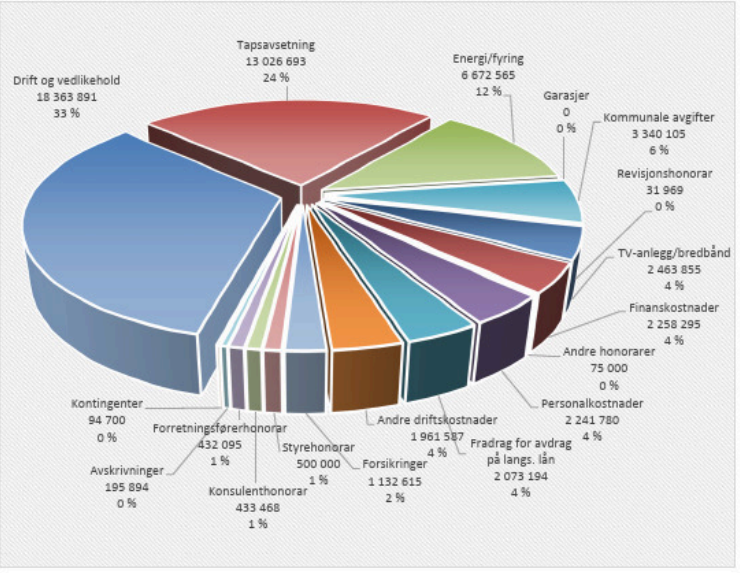
Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkninger.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2024. Styret vil vurdere behovet for låneopptak avhengig av utfallet av saken med Eide Entreprenør. Budsjett er samtidig basert på en økning av felleskostnader på 10%. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024". Se for øvrig note 25 og 26.

Diagrammet under viser en oppstilling av alle kostnader i Enerhaugen BRL i 2023 sammen med fordelingen kostnadene imellom. Merk at tapsavsetningen er trukket ut som et eget felt for å illustrere hva som er kostnadsført i løpet av året. Per. Generalforsamling er ikke saken avgjort, og det har enda ikke vært en reell kostnad for borettslaget, men det inkluderes i regnskapet.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 21 000 000 til større vedlikehold som omfatter ferdigstilling av garasjeprosjektet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Enerhaugen Borettslag.

Lån
Enerhaugen Borettslag har to lån. Ett i Handelsbanken og ett i Husbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret er økt i henhold til forretningsførerkontrakten.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024. I tillegg er det medregnet økte inntekter fra garasjene som følge av ferdigstillelse av rehabiliteringen av E1 og E7.

Ferdigstillelsen av garasjerehabiliteringen har blitt vesentlig dyrere enn først forventet og styret ser det hensiktsmessig å vurdere ytterligere låneopptak.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Enerhaugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Enerhaugen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 14. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ENERHAUGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 152 525, KUNDENR. 54

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**12 316 870**	**12 688 827**	**12 316 870**	**-418 734**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-23 974 261	-30 300 492	-15 868 000	-16 603 000
Tilbakeføring av avskrivning	17	195 894	170 352	150 000	200 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	17	-500 750	-205 625	0	0
Kapitalutvidelse ny andel		0	4 596 430	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	21	13 635 000	36 365 000	13 600 000	25 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	21	-2 073 194	-11 005 388	-2 576 000	-3 189 000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	11 400	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-15 385	-2 535	0	0
Utlån langsiktig fordring		-2 907	-1 199	0	0
Investering i aksjer/andeler		0	100	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-12 735 603**	**-371 957**	**-4 694 000**	**5 408 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	28	**-418 734**	**12 316 870**	**7 352 870**	**4 989 266**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		18 728 300	18 941 510
Kortsiktig gjeld		-19 147 034	-6 624 640
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	28	**-418 734**	**12 316 870**

ENERHAUGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 152 525, KUNDENR. 54

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	27 529 030	26 174 801	27 857 000	30 284 000
Innbetalinger		0	1 000	0	0
Vaskeri	10	187 475	197 661	200 000	200 000
Garasjer	11	327 700	979 650	1 080 000	1 500 000
Ladeinntekter EL-bil		14 594	0	0	0
Andre inntekter	3	820 781	797 540	381 000	420 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**28 879 579**	**28 150 652**	**29 518 000**	**32 404 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 241 780	-2 038 238	-2 200 000	-2 500 000
Styrehonorar	5	-500 000	-450 000	-500 000	-500 000
Avskrivninger	17	-195 894	-170 352	-150 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-31 969	-25 500	-20 000	-30 000
Andre honorarer		-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Forretningsførerhonorar		-432 095	-414 680	-435 000	-458 000
Konsulenthonorar	7	-433 468	-128 567	-60 000	-200 000
Kontingenter		-94 700	-94 200	-94 000	-94 000
Drift og vedlikehold	8	-31 390 584	-39 187 580	-24 500 000	-25 030 000
Forsikringer		-1 132 615	-1 074 713	-1 175 000	-1 245 000
Kommunale avgifter	9	-3 340 105	-2 773 695	-3 313 000	-3 833 000
Garasjer		0	-61 189	0	0
Energi/fyring	12	-6 672 565	-6 864 431	-6 740 000	-6 740 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 463 855	-2 241 595	-2 265 000	-2 610 000
Andre driftskostnader	13	-1 961 587	-2 245 627	-2 362 000	-2 002 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-50 966 217**	**-57 845 366**	**-43 889 000**	**-45 517 000**
DRIFTSRESULTAT		**-22 086 638**	**-29 694 714**	**-14 371 000**	**-13 113 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	370 671	111 943	0	0
Finanskostnader	15	-2 258 295	-717 721	-1 497 000	-3 490 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 887 624**	**-605 778**	**-1 497 000**	**-3 490 000**
ÅRSRESULTAT		**-23 974 261**	**-30 300 492**	**-15 868 000**	**-16 603 000**

Overføringer:		
Fra opptjent egenkapital	0	-24 871 774
Udekket tap	-23 974 261	-5 428 718

ENERHAUGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 152 525, KUNDENR. 54

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16	27 438 000	27 438 000
Tomt		1 623 875	1 623 875
Andre varige driftsmidler	17	1 277 696	972 840
Miljøbankkonto, øremerket		726 362	508 561
Langsiktige fordringer	18	81 485	78 578
SUM ANLEGGSMIDLER		**31 147 418**	**30 621 854**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		1 535	106
Forskuddsbetalte kostnader		130 080	1 250 145
Andre kortsiktige fordringer	19	-52 677	323 806
Driftskonto OBOS-banken		7 263 633	6 529 921
Skattetrekkskonto OBOS-banken		98 317	76 698
Sparekonto OBOS-banken		10 824 523	10 310 129
Sparekonto OBOS-banken II		462 890	450 705
SUM OMLØPSMIDLER		**18 728 300**	**18 941 510**
SUM EIENDELER		**49 875 718**	**49 563 363**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 471 * 100		47 100	47 100
Udekket tap	20	-29 402 980	-5 428 718
SUM EGENKAPITAL		**-29 355 880**	**-5 381 618**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	54 320 522	42 758 716
Borettsinnskudd	22	4 975 400	4 975 400
Annen langsiktig gjeld	23	80 200	80 200
Avsetning bomiljøtiltak		708 442	506 026
SUM LANGSIKTIG GJELD		**60 084 564**	**48 320 342**

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 637 144	4 251 662
Skyldige offentlige avgifter	24	180 982	151 087
Påløpte renter		108 311	73 097
Påløpte avdrag		475 739	445 075
Annen kortsiktig gjeld	25, 26	14 744 858	1 703 720
SUM KORTSIKTIG GJELD		**19 147 034**	**6 624 640**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**49 875 718**	**49 563 363**
Pantstillelse	27	82 427 800	82 427 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2024
Styret i Enerhaugen Borettslag

Ron A Emil Bakke /s/ Geir Erik Moen /s/ Marte Austvik Letnes /s/

Thomas Dragsnes /s/ Miriam Holiløkk Blåmoli /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	24 650 352
TV / Kabelanlegg	1 410 336
Internett	1 016 004
Forretningslokale	519 360
Garasje	460 950
Parkering	82 600
Leie	65 556
Oppstillingsplass	63 300
Bodleie	59 900
Eiendomsskatt	50 848
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**28 379 206**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-460 950
Forretningslokale	-169 788
Parkering	-82 600
Felleskostnader	-64 152
Oppstillingsplass	-60 300
Bodleie	-7 250
TV / Kabelanlegg	-2 988
Internett	-2 148
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**27 529 030**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Parkering	153 100
Automatpenger	8 650
Andre leieinntekter	119 786
Varmeovner	39 888
Tilskudd Oslo Kommune	354 799
Protector forsikring	31 350
Innkrevningsetaten	1 000
Filming borettslag	7 500
Leie ICE	53 358
Nøkler	15 900
Utleie	35 450
SUM ANDRE INNTEKTER	**820 781**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 516 088
Overtid	-65 304
Påløpte feriepenger	-202 115
Fri bolig	-53 496
Naturalytelser speilkonto	53 496
Arbeidsgiveravgift	-347 978

Pensjonskostnader innskudd	-39 577
AFP-pensjon	-32 625
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 318
Refusjon sykepenger	12 940
Kantinekostnader	972
Arbeidsklær	-33 352
Andre personalkostnader	-17 335
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 241 780**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 3 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjons-ordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 500 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 615, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 31 969.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-316 649
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 225
Aa Arkitekter Antoine Fadel	-93 594
SUM KONSULENTHONORAR	**-433 468**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjekt & Byggherre Consult AS (garasjeprosjekt E1-E7)	-321 750
Prosjekt & Byggherre Consult AS (garasjeprosjekt S32-S34)	-64 188
Eide Enteprenør, Nordic guarantee, Christiania Oppmerking AS (E1-E7)	-8 584 286
Norconsult (E1-E7)	-4 261 528
Energima AS, Asfalt Remix AS (S32-S34)	-700 000
Aker Lås og Nøkkel (S32-S34)	-55 171
Infrastruktur elbil	-275 001
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-14 261 923**
Drift/vedlikehold bygninger	-1 501 532
Drift/vedlikehold VVS	-873 310
Drift/vedlikehold elektro	-213 098
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-460 303
Drift/vedlikehold heisanlegg	-284 051
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-386 181
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 804
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-96 495
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-27 240

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-166 150
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-16 586
Kostnader leiligheter, lokaler	-60 219
Avsatt tap rehabiliteringsprosjekt	-13 026 693
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-31 390 584**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-50 930
Vann- og avløpsavgift	-2 208 147
Renovasjonsavgift	-1 081 028
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 340 105**

NOTE: 10
VASKERI

INNTEKTER VASKERI

Inntekter	187 475
SUM INNTEKTER VASKERI	**187 475**
SUM VASKERI	**187 475**

NOTE: 11
GARASJER

INNTEKTER GARASJER

Leieinntekter	327 700
SUM INNTEKTER GARASJER	**327 700**
SUM GARASJER	**327 700**

NOTE: 12
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-830 974
Fjernvarme	-5 841 591
SUM ENERGI / FYRING	**-6 672 565**

NOTE: 13
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-125 143
Verktøy og redskaper	-25 545
Driftsmateriell	-106 107
Lyspærer og sikringer	-5 760
Vakthold	-413 704
Renhold ved firmaer	-1 009 523
Andre fremmede tjenester	-60 452
Kontor- og datarekvisita	-6 488
Trykksaker	-23 731
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 615
Andre kontorkostnader	-42 518
Telefon, annet	-31 497
Porto	-1 380
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 600
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-87 572
Bank- og kortgebyr	-3 174
Velferdskostnader	-12 779
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 961 587**

NOTE: 14
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	54 538
Renter av sparekonto i OBOS-banken	310 199
Andre renteinntekter	5 934
SUM FINANSINNTEKTER	**370 671**

NOTE: 15
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 192 398
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-65 897
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 258 295**

NOTE: 16
BYGNINGER

Kostpris 1966	27 438 000
SUM BYGNINGER	**27 438 000**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.230/bnr.305 M. flere
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 3020.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 17
VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin nr. 2		
Tilgang 2012	46 936	
Avskrevet tidligere	-46 935	
		1
Gressklipper nr. 3		
Tilgang 2015	62 250	
Avskrevet tidligere	-62 249	
		1
Sandspreder 1		
Tilgang 2003	20 956	
Avskrevet tidligere	-20 955	
		1
Sandsilo		
Tilgang 2016	31 219	
Avskrevet tidligere	-31 218	
		1
Traktor		
Tilgang 2003	435 318	
Avskrevet tidligere	-435 317	
		1
Inform. tv/skjerm		
Tilgang 2019	99 300	
Avskrevet tidligere	-99 299	
		1
Ladebokser elbil		
Tilgang 2023	424 062	
Avskrevet i år	-10 601	
		413 461
Sykkelstativ		
Kostpris	41 875	
Tilgang 2022	205 625	
Tilgang 2023	76 688	
Avskrevet tidligere	-64 493	
Avskrevet i år	-86 565	
		173 130
Klatrepark		
Tilgang 2021	987 283	
Avskrevet tidligere	-197 456	
Avskrevet i år	-98 728	
		691 099
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 277 696**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-195 894**

NOTE: 18
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Til gode hos eierne	81 485
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**81 485**

NOTE: 19
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Refusjon objekt30029	1 600
Baseleie 2024	-54 277
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**-52 677**

NOTE: 20
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 21
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2022	-36 365 000	
Økning i år	-13 635 000	
Nedbetalt tidligere	-6 165 000	
Nedbetalt i år	-12 904 794	
		-49 269 794
Husbanken		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 1,09 %. Løpetiden er 23 år.		
Opprinnelig 2002	-22 340 000	
Nedbetalt tidligere	15 946 284	
Nedbetalt i år	1 342 988	
		-5 050 728
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-54 320 522**

NOTE: 22
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i år	-11 400
Opprinnelig 1966	-4 964 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-4 975 400**

NOTE: 23
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum lokaler	-52 500
Innskudd garasjer	-27 700
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-80 200**

NOTE: 24
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-98 317
Skyldig arbeidsgiveravgift	-82 665
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-180 982**

NOTE: 25
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-202 115
Avsatt tap rehabiliteringsprosjekt (E1-E7). Tvist med lev. som har gått konk.	-14 526 693
Påløpte kostnader	-16 050
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-14 744 858**

NOTE: 26
Rehabiliteringsprosjekt (E1-E7)
Selskapet har en pågående tvist med Eide Entreprenør AS som har stått for rehabilitering av garasjen (prosjekt E1-E7), og entreprenøren har nå gått konkurs. Kravet fra entreprenøren er på cirka 14,5 MNOK basert på utestående fakturaer, mens motkravet fra Enerhaugen borettslag er på cirka 7,1 MNOK. I forhold til forsiktighetsprinsippet er kravet fra entreprenøren avsatt som kortsiktig gjeld. Verst tenkelige scenario økonomisk er at bostyret «vinner frem» med opprinnelig krav i sluttoppgjøret mot EBRL. Det er iht. byggelederfirma og EBRL advokat likevel lite sannsynlig.

NOTE: 27
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 975 400
Pantelån	54 320 522
Påløpte avdrag	475 739
TOTALT	**59 771 661**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	27 438 000
Tomt	1 623 875
TOTALT	**29 061 875**

NOTE: 28
NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER
De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er økning av felleskostnader, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid 2023/2024

Det siste året har styret avholdt 13 ordinære styremøter. I tillegg kommer møter med eksterne aktører, befaringer og møter med vaktmester/driftsleder.

Arbeidene med rehabilitering av garasjeanleggene har vært det mest tidkrevende prosjektet med størst møtebelastning (byggemøter, prosjekteringsmøter, statusmøter med byggeleder, forhandlingsmøter og befaringer).
Planleggingen startet allerede i 2019 og oppstart av selve arbeidene startet høsten 2021. Rehabiliteringen av bunnledningene i borettslagets bygningsmasse måtte gjøres først, fordi disse går i grunnen bl.a. under garasjedekkene. Dette arbeidet ble forsinket pga. koronasituasjonen, som gjorde at oppstart av garasjeprosjektet måtte forskyves ift. opprinnelig plan.

Styret har også jobbet med å ferdigstille/reetablere hagen og utomhusarbeidene i S32/34 med beplantning og nye sykkelstativ, fullføre prosjektet med dørautomatikk på alle dører i fellesarealer i borettslaget, kartlegging og opprydding av bodsituasjonen, avklare eiendomsforholdene vedrørende parsellen mellom Villa Enerhaugen og barnehagen ved Smedgata 32, samt startet en energikartlegging av borettslagets bygningsmasse for å se på kost/nytte av de ulike rehabiliteringstiltakene. Det har også vært gjort nye forsøk på å leie ut arealer i E1 (tidligere butikk) og S32. Lokalene i E1 har styret vedtatt å benytte som «brakkerigg» for videre garasjerehabilitering. Dette da det vil spare oss for store summer, samt at vi unngår ny beslaglegging av hagearealer mellom E5 og E7 med de utfordringer og kostnader det medfører.

Borettslagets Facebook-gruppe ble også lagt ned i 2023. Dette som et tiltak for å tydeliggjøre hva som er borettslagets offisielle informasjonskanaler som nå er Vibbo og Styretavla/infotavla, foruten SMS spesielt ved hastesaker.

Endelig stenging av varmestigen på bad (tørkeskapene) ble foretatt høsten 2023. Dette som et resultat av at borettslaget de senere årene hatt flere større vannskadesaker på badene som har vært krevende med hensyn til kostnader og omfang, samt intern tidsbruk. Permanent nedstenging av varmestigen ble vedtatt av generalforsamlingen i 2021.

Styret tok etter tiltredelsen tak i problemet med manglende struktur, samhandling og sporbarhet i borettslagets dataarkiv. Det er utarbeidet en enhetlig fillagring og samhandlingsstruktur for data. Dette slik at f.eks. vaktmestre og styret jobber på samme struktur. Dette omfatter verktøy som Teams, Sharepoint og Planner. Resultatet er en sømløs informasjonsflyt, forbedret samhandling, økt sporbarhet, økt sikkerhet og en langt mer praktisk og effektiv løsning.

Rehabilitering av garasjeanleggene
Garasjeprosjektet ble opprinnelig vedtatt på en ekstraordinær, digital generalforsamling høsten 2020 med overveldende flertall. Rehabiliteringen av garasjeanleggene hadde en kostnadsramme på inntil 50 millioner kroner (tidligere anslått til 45 millioner kroner i 2020). Økningen skyldes uforutsette prisøkninger som følge av pandemien som medførte blant annet økt etterspørsel og høyere råvarepriser på verdensmarkedet.

Prosjektets sluttdato var opprinnelig satt til mars 2023, men ble forlenget frem til desember 2023. Forsinkelsene har flere forklaringer, men skyldes i hovedsak uforutsette utfordringer som ble avdekket underveis i prosjektet (f.eks. bl.a. brudd i flere konsoller/bærende konstruksjoner), samt produksjonsproblemer og en krevende ressurssituasjon som følge av internasjonale konjunkturer (bl.a. krigen i Ukraina og ettervirkninger fra pandemien).

Garasjene i E1 og E7
Arbeidene startet opp i november 2021 med graving i hagen mellom E5 og E7 som ble fullført på sensommeren 2022. Arbeidene i garasjen tilhørende E1 (øvre og nedre plan) pågikk i halvannet år og ble sterkt forsinket og var forventet fullført i løpet av våren/sommeren 2023. Arbeidene med graving og tekking i hagen og bakgården til Smedgata 32/34 ble fullført høsten 2022. E7 garasjen var forventet ferdigstilt innen august 2023.

Ferdigbefaring ble gjennomført i juli, men da det fortsatt gjenstod flere essensielle forhold, bl.a. ift. rømningsveier/branndører kunne ikke styret overta anlegget. Det manglet også midlertidig brukstillatelse. Ny ferdigbefaring ble gjennomført i august og til tross for flere mangler overtok vi anlegget, også siden midlertidig brukstillatelse nå forelå. Det var viktig å få garasjeanleggene i drift mht. parkeringssituasjonen og tapte leieinntekter.

Garasjen i S32/34
Garasjeanlegget ble tømt for biler og arbeidene startet opp i januar 2023. Funn av asbest medførte sanering før de videre arbeidene kunne gå i gang, bl.a. fresing av dekker og pigging.

Styret (det forrige) ble kjent med at generalentreprenøren hadde fått flere betalingsanmerkninger og hadde falt kraftig på kreditrankingen. Faren for konkurs var åpenbar. Dette i tillegg til at flere underentreprenører ikke fikk betalt for utført arbeid. I tillegg var samarbeidsklimaet mellom generalentreprenør, vårt byggelederselskap PBC og styret blitt ytterligere forverret.

Etter en samlet vurdering ble det derfor besluttet å ikke starte opp med full rehabilitering av garasjeanlegget i Smedgata 32/34, etter at asbestsaneringen var utført. Dette anlegget ble derfor trukket ut av kontrakten (negative endringsmeldinger).

Det ble satt i gang fresing av dekker med ekstern entreprenør etter anbefaling av byggelederfirmaet PBC og Norconsult. Dette arbeidet kunne ikke igangsettes før vi hadde hatt overtakelsesbefaring og overtatt byggetrinn 1(E1 og E7).

Høsten 2023 gikk dagens styre i gang med å vurdere videre entrepriseform og revidere opprinnelige anbudsdokumenter. En forutsetning var at eksisterende prosjektering skulle videreføres og benyttes. Det samme med opprinnelige anbudsdokumenter etter en gjennomgang og justering ift. ny entreprisemodell.

For de videre arbeidene er det valgt en totalentreprise hvor Norconsults prosjektering tiltransporteres ny entreprenør. Ny anbudsrunde ble gjennomført på nyåret 2024. Anbudene er nå under vurdering og vi forventer å komme i gang ganske raskt, under forutsetning av godkjenning fra generalforsamlingen.

Sluttoppgjør
Det som gjenstår fra byggetrinn 1 (garasjeanleggene i E1 og E7) er sluttoppgjøret.
Generalentreprenøren leverte sitt sluttoppgjør og byggelederfirmaet til borettslaget (PBC) leverte sitt tilsvar den 07.02.2024.
Generalentreprenøren gikk konkurs i denne prosessen og bostyret har overtatt dialogen.
Sluttoppgjøret fra entreprenør (nå bostyret) viser et krav mot borettslaget på ca. 14,3 MNOK. Etter en grundig gjennomgang av byggelederfirma mener de at det er entreprenøren som skylder EBRL ca. 7 MNOK. Normal prosedyre i slike saker er forhandlinger og en mulighet for at bostyret kan ta ut stevning mot borettslaget.

Andre praktiske opplysninger om driften av borettslaget

Informasjonskanaler fra styret
Styret benytter ulike informasjonskanaler for å nå ut med informasjon til beboerne. Dette kan være rundskriv i postkassen, SMS, oppslag på infoskjerm/styretavla og på Vibbo.no.

Vibbo
Nettsiden til borettslaget, (www.ebrl.no), er faset ut og blir ikke lengre oppdatert da styret har valgt Vibbo som primær informasjonskanal f.o.m januar 2023. Andelseierne bes følge med på www.vibbo.no/enerhaugen for å holde seg oppdatert. Vibbo inneholder relevant og praktisk informasjon om alt som angår deg som andelseier. Her finner du blant annet skjema for bestilling av nøkler og informasjon om reglene knyttet til utleie av leiligheten (bruksoverlating) og hvordan du søker om dette.
På Vibbo finnes også et eget diskusjonsforum og en oppslagstavle som er lukket for beboerne – her kan du både diskutere små og store saker som angår borettslaget eller varsle naboer om et planlagt bursdagsselskap o.l.

SMS-varsling
Vi tilbyr SMS-varsling til beboere av viktige hendelser i borettslaget. Tjenesten er gratis. Her kan du motta varsling ved hendelser som for eksempel stenging av vannet eller vannlekkasjer, påminnelse om arrangementer og viktige meldinger fra styret. Påmelding til SMS-tjenesten gjøres på Vibbo.

Internett - OBOS Opennet
Borettslaget har avtale med OBOS Opennet om kollektiv leveranse av internett til alle beboerne. Avtalen gir en teoretisk hastighet inntil 1000/1000 Mbps (nedlasting/opplasting) per leilighet. Dette faktureres sammen med felleskostnadene.

Kabel-TV - Telenor
Borettslaget har avtale med Telenor om kollektiv leveranse av TV-signaler til alle beboerne på coax-nett. TV-avtalen inneholder en fast kanalpakke med de vanligste norske TV-kanalene. I tillegg har beboerne mulighet til selv å velge egne kanaler, samt et utvalg strømmetjenester, ved å logge seg inn på www.telenor.no/minesider/
Dette faktureres sammen med felleskostnadene.

Fellesvaskeri – betaling og reservasjon
Det er fellesvaskeri i Enerhauggata 3, 5 og 7, samt i Smedgata 34. Beboerne i Enerhauggata 1 bruker vaskekjelleren i Enerhauggata 3 og beboerne i Smedgata 32 benytter seg av fasilitetene i Smedgata 34. I fellesvaskeriet er det vaskemaskiner, tørketromler og sentrifuge. Fellesvaskeriene er åpent alle dager fra klokken 07 til 23.

Vaskeriene fikk nytt reservering- og betalingssystem i 2019: Smart Laundry. Påfylling av vaskeripenger kan gjøres ved hjelp av bankkort og Vipps. Vi tilbyr også faktura for innbetaling av vaskepenger mot et gebyr (etter Obos sin til enhver tid gjeldende prisliste) og du kan få hjelp av driftsleder på vaktmesterkontoret.

Vasketid reserveres hjemmefra via din smarttelefon eller datamaskin på www.smartlaundry.no, eventuelt direkte på automaten i vaskeriet. I bookingløsningen ser du når vaskemaskiner og tørketromler er ledig.

Vi anbefaler ikke forhåndsreservering av tørketromler og ber beboerne aller helst benytte direktereservasjon av tørketromler i vaskeriet.

Renter og lånebetingelser
Styret gjennomfører jevnlig anbud på lån og sparing for å sikre at borettslaget har gunstige betingelser i markedet.

Forsikring
Borettslaget er forsikret hos Protector Forsikring ASA.
Forsikringen til borettslaget dekker bygningene og fellesareal. Den dekker også veggfast utstyr eiet av borettslaget, godkjente bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Avtalen omfatter også en skadedyrforsikring.

Melding om skade meldes til driftsleder som tar det videre med Protector Forsikring med kopi til styret.
Andelseier må selv regne med å betale egenandelen som p.t. er på kr 10.000.

Dersom det oppstår skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Er flere leiligheter berørt, noter hvordan berørte andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når skaden meldes. Husk å sette styret@ebrl.no på kopi.

Hver enkelt andelseier må tegne egen forsikring som dekker innbo og løsøre.

Ved vannlekkasje (radiator eller lekkasje på rør) ta umiddelbart kontakt med vaktmester innenfor ordinær kontortid (mandag – fredag kl 07:30 – 15:30) eller kontakt autorisert rørlegger for å stoppe lekkasjen snarest mulig. Husk å tørke opp vann fra gulvet og sørg for å varsle styret i borettslaget og eventuelle naboer som kan bli skadelidende.

Kontorsted for vaktmester og styret
Vaktmester og styret har kontorlokaler i Smedgata 32, næringsinngangen.

Styret
Styret er tilgjengelig på www.vibbo.no/enerhaugen, e-post eller telefon. Dersom du ønsker å møte en representant fra styret fysisk så forsøker vi å tilrettelegge for det på forespørsel.

Styret svarer på praktiske spørsmål som er relevant for deg som beboer i Enerhaugen Borettslag. Det kan være tema som for eksempel bruk av fellesvaskeri, søknader knyttet til oppussing, varmtvann/fyring, og andre ting du måtte lure på. De fleste temaene forsøker vi å informere om på Vibbo under fanen «Tema». E-post: styret@ebrl.no og telefon: 923 02 123. Styret eller vaktmester svarer telefonen på dagtid. Etter ordinær kontortid kan styret kontaktes på telefon ved viktige henvendelser (f.eks. vannlekkasje, heisstans, innbrudd o.l.).

Styret ønsker helst at beboerne kontakter styret på www.vibbo.no/enerhaugen. Vibbo er den primære informasjonskanalen for borettslaget og det fungerer som både arkiv, kontaktsenter og oppslagstavle.

Vaktmesterkontoret
Driftsleder og vaktmesterne ivaretar den daglige driften og det løpende vedlikeholdet i borettslaget. Vaktmester kan kontaktes på telefon 923 02 123. E-postadresse: vaktmester@ebrl.no.
Telefonen er betjent i ordinær arbeidstid (mandag - fredag fra kl. 07:30 -15:30).

Private oppdrag for beboerne
Vaktmesterne jobber på vegne av fellesskapet og *skal ikke* ta på seg private oppdrag for beboerne.

Vaktmesterkontoret har ansvaret for å vedlikeholde alt av felles infrastruktur både innendørs og utendørs i borettslaget, de fører tilsyn og vedlikeholder fyringsanlegget, ventilasjon, belysning, porttelefonanlegg, klipping og trimming av plener og busker, maling inne og ute mv.

Oppgavene er mange, og vaktmester skal derfor ikke kontaktes for å gjøre private oppdrag i den enkelte leiligheten med mindre det angår våre fellesløsninger. Hvis du har problemer med toalett, sluk eller ditt elektriske anlegg så må du kontakte fagmann (rørlegger/elektriker). Har du derimot problemer med radiatorer, så er rette instans å kontakte vaktmesterkontoret.

Tilbakerømningssystem på fellesdører
I tilknytning til felles dører i korridorene til borettslaget er det installert et tilbakerømningssystem. Løsningen er designet for å kun benyttes ved en nødsituasjon.

I alle felleskorridorene finnes det en grønn opplyst boks merket med *«Emergency Door Release»*. Ved å trykke inn det hvite glasset og aktivere knappen vil døren umiddelbart åpnes. Aktiveringen utløser en svært høy alarm som varsler om at rømningsveien er i bruk. Styrerepresentantene, bodansvarlig og vaktmester har nøkkel for å tilbakestille systemet dersom alarmen blir utløst.

Nøkler
Har du behov for ekstra nøkler, se nettsiden for nøkkelbestilling www.ebrl.no for mer informasjon og bestillingsskjema. Det er viktig at tapte nøkler meldes til vaktmester@ebrl.no slik at disse kan bli sperret umiddelbart.

Vektertjeneste
Borettslaget har en avtale om vektertjenester fra Avarn Security (tidl. Nokas). Vektere går to runder i borettslaget hver kveld/natt for å sjekke at dører og vinduer er forsvarlig låst og lignende. Dersom andelseier har behov for assistanse, kan vektertjenesten kontaktes på telefonnummer 907 84 680.

Renhold
Borettslaget har byttet renholdsavtale, og fra 1.1.2024 er det Østlandske Rengjøring AS som er vår avtalepart. Denne avtalen er langt gunstigere enn forrige avtale.

Garasjeplasser til utleie
Borettslaget har garasjeplasser (bil og MC) og noen få biloppstillingsplasser utendørs som leies ut til beboerne. Se Vibbo for priser og informasjon. Ta kontakt per e-post garasje@ebrl.no for å leie plass. Det er leietakers ansvar å si opp plassen ved flytting fra borettslaget. Garasjeansvarlig kan også nås på telefon 92 97 11 11 (send gjerne SMS).

Boder
Vi har noen få boder som leies ut til beboere mot en månedlig kostnad. Ta kontakt på eivind@ebrl.no for mer informasjon og for å bestille.

Sykkelparkering
Parkeringsplass til sykler finnes i utvalgte rom i Enerhauggata 3, 5 og 7, i tillegg til Smedgata 34. Flere av rommene har de siste årene fått ett nytt strøk maling og nye sykkelstativ med vesentlig bedre kapasitet. Rommene har også fått bedre tilgjengelighet med dørautomatikk og lavere dørterskler.

Det er også etablert flere sykkelparkeringsplasser i garasjeanleggene, noe som vurderes utvidet ved økt etterspørsel.

Treningssenter
Tøyen Fitness holder til i egne lokaler i kjelleren på Smedgata 32. Beboerne på Enerhaugen får ekstra gunstige priser på medlemskap og treningsveiledning.

Helhetlig helse og trening
I næringslokalet i første etasje av Smedgata 32 (inngang ved vaktmesterkontoret) har Studio HSM etablert seg. Hassan Sabaheddin Mohammad er utdannet kokk og personlig trener, og tilbyr ernæringsrådgivning, skaderehabilitering og treningsveiledning. Hassan nås på telefon 939 61 808 og e-post: studiohsm1@gmail.com

Parsellhager
Borettslaget tilbyr utleie av parseller til dyrking av planter og grønnsaker. Vi har til sammen 90 plasser til utleie og parsellene er samlet bak St. Hallvard Kirke og ved Smedgata 32. For informasjon om priser og tilgjengelighet se Vibbo.

Brannsikkerhet
Borettslaget har utlevert og montert godkjente røykvarslere i alle leiligheter. I tillegg er det plassert ut manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange i alle leiligheter og fellesområder. Utstyret kontrolleres og byttes regelmessig av borettslaget i henhold til forventet levetid, i tett samarbeid med godkjente leverandører. Det er allikevel beboernes ansvar å sørge for regelmessig tilsyn med slukkeutstyr og røykvarslere i egen leilighet. Meld umiddelbart fra til styret dersom noe av dette utstyret er defekt.

Et nytt brannvarslingssystem ble løpet av 2023 installert i fellesarealene i blokkene våre i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet i garasjeanleggene. Røykdetektorer og manuelle brannmeldere (røde bokser) ble installert i samtlige garasjeanlegg, fellesvaskeri, inngangspartier og andre felles oppholdsrom og korridorer. Utstyret er seriekoblet mot en egen brannsentral i hver blokk. Dette er et viktig bidrag for å styrke brannsikkerheten i borettslaget og sikre raskere respons dersom en brann oppstår i fremtiden.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS eller gjennom Vibbo.

Oppvarming
Borettslaget får levert fjernvarme fra Hafslund Celsio til oppvarming av radiatorene i leiligheter og fellesarealer, samt oppvarming av varmtvann. Ved feil på anlegget i din leilighet ta kontakt med vaktmester på e-post vaktmester@ebrl.no

Oversikt over større vedlikehold og rehabiliteringsarbeider i EBRL (1988-2024)

2024	Garasjerehabilitering S32/S34 (BT2)	Rehabiliteringen starter opp Q2/2024. Dette etter planlegging og anbudskonkurranse høsten 2023.
2023	Garasjerehabilitering E1 og E7 (BT1)	Rehabiliteringen ferdigstilt august 2023
2023	Automatiske døråpnere	Dørautomatikk installert i alle korridorer i blokkene hvor dette ikke var montert. F.eks. E1 og E3, samt montert i flere kjellerrom.
2023	Oppgradert uteområdet i S32/34	Utomhusområdet har fått nye sykkelstativ (sikkerhetsklasse 3), og takhagen er oppgradert med ny plen, hekk og blomsterkasser. Parseller er reetablert.
2023	Sykkelstativ	Montasje av sykkelstativ (høyeste sikkerhetsklasse) bl.a. utendørs ved E7, S32 og S34, samt i garasjeanlegg.
2022	Automatiske døråpnere Nye lamper i fellesarealer	Dørautomatikk installert i kjellerkorridorer og sykkelrom Installert led-lamper i inngangspartier og felleskorridorer. Sparer strøm og styrker brannsikkerheten.
2021	Oppstart garasjerehabilitering Rehabilitering bunnledninger Skifte av hovedstoppekraner Petrine Ryghs Vei Rensing av ventilasjonskanaler	Prosjekt startet opp høsten 2021 Rørfornying av bunnledningene til spillvann og overvann Hovedstoppekranene fra det kommunale ledningsnettet inn til hver blokk ble byttet. Etablering av buldrevegg, platå, rekkverk og belysning på uteområdet nedenfor høyblokkene Ventilasjonskanaler til alle leilighetene ble renset
2020	Oppgradering låssystem Maling av S32-fasaden	Nye nøkkellesere og forbedret skallsikring av borettslaget Maling av fasade og mur i Smedgata 32
2019	Tilbakerømningsystem	Tilbakerømningssystem i alle felleskorridorer
2018	Fiber	Skiftet fibermodem i alle leiligheter og oppgradert borettslagets internettsentral
2017	Uteområder og fasader	Belysning uteområder, Sikring av betongskader fasader, revet takskur høyblokker
2016	Dører og Parseller	Opprinnelig leilighetsdør fra 60-tallet er skiftet ut Ca 90 parseller er etablert.
2014 - 2015	Heiser og låssystem	Nye heiser i høyblokkene og nytt låssystem i alle fellesdører.

2013	Betong- og fasaderehabilitering	Enerhauggata 1
2012	Inngangsdører og kameraovervåking	Nye dører i inngangspartier og nye korridordører med dørautomatikk. Installering av kameraovervåking i fellesarealer
2011	Oppussing av korridor og trapperom	
2010	Nytt fiberanlegg	
2009	Callingsystem. Varmeanlegg	Nytt callingsystem. Innregulert varmeanlegg.
2007	Oppgradering utomhus Enerhauggata 5 og 7	
2006	Nytt tak Smedgata 34	
2004	Utomhus Enerhauggata 1-3	
2003 - 2004	El-arbeid og asbestsanering	El-arbeid av fellesanleggene og alle leiligheter
2003	Taknedløp og fjernvarme	Innvendige taknedløp. Innlagt fjernvarme i E1, 3, 5, 7
2001 - 2002	Balkongrehabilitering	
2000	Fjernvarme	Innlagt fjernvarme i Smedgata 32-34.
1999	Betongrehabilitering	Betongrehabilitring av garasjeanlegg og brystning mellom Enerhauggata 5 og 7, samt langs Sørligata
1993	Gavlveggene rehabilitert	
1988 - 1989	Kjøkken og soveromsvindu skiftet	

***

Valgkomiteens innstilling på tillitsvalgte i borettslaget

Valgkomitéen har i denne perioden bestått av Araceli Emblemsvåg (E3, fra 2021), Cecilie Gulliksen (E1, fra 2023), Frode Laget (E7, fra 2016) og Carl Fredrik Tjeransen (E3, fra 2023).

Etter vedtektene skal generalforsamlingen velge leder for et år, to styremedlemmer for to år, og to varamedlemmer for et år. I tillegg skal det velges delegert til OBOS generalforsamling og ny valgkomite for et år.

Valgkomitéen undersøkte først om de avgående tillitsvalgte ønsket å fortsette. Flere ønsket det. Ett av styremedlem som ble valgt for to år i fjor har flyttet fra borettslaget og ønsket å trekke seg. Valgkomitéen fremmer derfor også forslag på ett styremedlem for ett år. Formelt er dette et suppleringsvalg, med valgkomitéen har sett alle plassene i styret under ett i sin vurdering. Dette gjelder også varaplassene.

En uheldig kombinasjon av sykdom og travle jobbsituasjoner gjorde at valgkomitéen kom litt sent i gang i år. Responsen på plakater og meldinger på Vibbo har gitt færre forslag enn tidligere år. Komitéen har derfor arbeidet mer aktivt enn tidligere år.

Vi vil gjerne takke alle som har foreslått kandidater, og særlig til de beboerne som har foreslått kvinner. I år har to kvinner svart ja til å stille, og det gjør at vi nå øker kvinneandelen til 3 av 7 når en ser styret under ett. I arbeidet har vi lagt vekt på å innstille kandidater som har variert bakgrunn og kompetanse. Vi mener at de foreslåtte kandidatene er har et bredt spenn på erfaring og kompetanse slik at de sammen vil utgjøre et godt team for borettslaget.

Valgkomitéen har hatt fysiske samtaler med alle nye kandidater som er innstilt til stryret. Videre har vi hatt snakket med en rekke andre personer som har vært foreslått både fysisk og på telefon. Ofte har disse vært gode kilder til nye navn som vi kan ta kontakt med. Dette har gjort at valgkomiteen denne gangen har vært i den situasjonen at vi har kunnet velge mellom flere dyktige kandidater. Vi vil derfor takke for alle gode samtaler og møter vi har hatt med beboere i arbeidet vårt. Vi vil også spesielt takk de som har sagt ja til å gjøre en jobb for oss alle i styret.

Vi antar at mange beboere vil merke seg at Geir Erik Moen ikke er innstilt som kandidat. Han har vært både foreslått og forespurt, men har takket nei. I oversikten nedenfor står det at han har sittet i styret siden 2011, dette er bare den siste perioden han har bidratt i styret. Han ble første gang valgt inn i 1984. Han har altså bidratt over en periode på førti år. Valgkomitéen antar at dette er rekord i vårt borettslag. Komitéen vil benytte denne anledningen til å takke ham for en enestående innsats. Vi ser fram til fortsatt godt naboskap i årene som kommer.

Styret har siste år bestått av

Leder	Ron A Emil Bakke	(leder fra 2023, i styret fra 2018)
Styremedlem	Marte Austvik Letnes	(2022-2024)
Styremedlem	Miriam Blåmoli	(2023-2025)
Styremedlem	Thomas Dragsnes	(2023-2025) – trukket seg grunnet flytting
Styremedlem	Geir Erik Moen	(2023-2024, siden 2011)
Varamedlem	Krzysztof Sikorski	(fra 2023)
Varamedlem	Jonas Brenna	(fra 2023)

Valgkomitéen innstiller for årsmøtet at følgende personer blir valgt:

Til styret:

Leder	Ron A Emil Bakke (1 år)	
Styremdlem	Krzysztof Sikorski	(2 år)
Styremedlem	Jeanette Rød	(2 år – ny)
Styremedlem	Jonas Brenna	(1 år – suppleringsvalg)
Styremedlem	Miriam Blåmoli	(2023-2025 er ikke på valg)
Varamedlem	Elias Tschernutter	(1 år – ny)
Varamedlem	Sigrid Jacobsen	(1 år – ny)

Til OBOS' generalforsamling

Delegat:	Ron A Emil Bakke
Vara:	Krzysztof Sikorski

Til valgkomitéen: (alle gjenvalg)

Araceli Emblemsvåg	(E3, fra 2021)
Cecilie Gulliksen	(E1, fra 2023)
Frode Laget	(E7, fra 2016)
Carl Fredrik Tjeransen	(E3, fra 2023)

Presentasjon av kandidatene

Leder for ett år

Ron A. Emil Bakke (leder fra 2023 styret siden 2018) S34



Bodd i borettslaget siden 2011 og er 56 år. Utdannet sivilarkitekt fra NTH, bygningsingeniør, takstingeniør og håndverker innen tømring/forskaling/mur/betong. Diverse lederutdanning fra bl.a. NHH/AFF.

Bred erfaring fra privat og offentlig sektor. Erfaring fra, byggtilsyn, uavhengig kontroll, byggeplassoppfølging og taksering/tilstandsanalyse. Jobber i dag som leder i et statlig direktorat med ansvar for bygningsforvaltningen, drift, vedlikehold, prosjektering, økonomi/budsjett, og personal. Bred organisasjonserfaring gjennom styreverv i foretak, borettslag og boligsameie.

Opptatt av at borettslaget skal vedlikeholde bygningsmassen på en god og kostnadseffektiv måte. Vi skal være en god arbeidsgiver for våre ansatte, og gi best mulig informasjon til våre andelseiere og øvrige beboere. Borettslaget skal også bidra positivt til nabolaget og bydelen.

Fremover skal vi fullføre garasjerehabiliteringen, og forbedre våre uteareals. Det er viktig at vi også utreder og kommer i gang med flere av de store rehabiliteringsprosjektene som ligger foran oss (våtrom/bad, tak, vinduer, fasader og balkonger). God forståelse for de krevende oppgavene vi står overfor er avgjørende for at vi skal lykkes de kommende årene.

Styremedlem for to år



Krzysztof (Kris) Sikorski (vara siden 2023) E7

Flyttet til Enerhaugen i juni 2022. Jeg jobber som daglig leder og leder for forskning og utvikling i Calpro AS, en bedrift som produserer medisinsk utstyr. Jeg har doktorgrad i molekylær biologi og har tidligere jobbet på UiO som forsker. I min nåværende stilling har jeg ansvar for kostnader, personalansvaret og den generelle driften. Jeg ønsker å bidra i styret for å sikre at våre bygg rehabiliteres og at vi alle har et godt bomiljø.

Styremedlem for to år



Jeanette Rød (ny) E3

Jeg har bodd i borettslaget siden 2022 og er utdannet innenfor helse, økonomi og samfunnsfag. Akkurat nå så er jeg i mamma permisjon, men jobber til vanlig i hjemmesykepleien i Bærum kommune. Jeg har tidligere jobbet en del frivillig i en del forskjellige verv opp igjennom årene. I styret ønsker jeg å være med på å ta gode valg i forhold til den nødvendige rehabiliteringen og bidra til at borettslaget skal være et koselig sted for alle.

Styremedlem for ett år



Jonas Brenna (vara siden 2023) E3

Jeg har bodd i borettslaget i 12 år, 42 år gammel, utdannet journalist og ansatt i Aftenposten som produsent og innkjøpssjef for film siden 2013. Det har vært både krevende, givende og lærerikt å være vara i styret det siste året. Men det gjenstår mye arbeid for å styrke/ sikre borettslagets økonomi og gjøre den daglige driften bedre for både ansatte, beboere og bygningsmassen. I tillegg kommer de store rehabiliteringsprosjektene vi står overfor. Her ønsker jeg fortsatt å bidra. Ikke minst med tanke på styrets kommunikasjon med beboere og eksterne partnere.

Varamedlem for ett år



Anders Elias Tschernutter (ny) S34

Jeg har bodd med familien i borettslaget siden sommer 2021. Jeg er født 1986 og utdannet sivilarkitekt fra NTNU i Trondheim og TU Wien (d.2014) og har 8 års arbeidserfaring fra private og eget arkitektkontor. Med interesse for prosjekt- og prosessledelse ønsker han å øke borettslagets kvaliteter innad og ut til nabolaget. Ved siden av nødvendige rehabiliteringsoppgaver vil han gjerne støtte felleskapelige og sosiale tema som utearealer, lekeplasser, hager, møteplasser, fellesarealer/-rom og lokaler til nytte for mangfoldet av beboerne og besøkende.

Varamedlem for ett år



Sigrid Klæboe Jacobsen (ny) E7

Har bodd i borettslaget siden 2008 er 46 år. Utdannet sivilingeniør i elkraftteknikk fra NTNU. Har jobbet som avdelingsleder i bygg/IT-konsulentfirma, undervist i prosjektledelse, og grunnlagt og ledet en ideell organisasjon som jobber for åpenhet i finansmarkedet. Jobber nå med samfunnskontakt og forskningsformidling på NMBU. Har styreerfaring fra næringsliv, sivilsamfunn og Tøyen skole. Medgrunnlegger av Tøyeninitiativet. Ønsker blant annet å bidra til at borettslaget styrker sin rolle som positiv aktør for det bredere fellesskapet og lokalsamfunnet på Tøyen.

Fire medlemmer til valgkomiteen for ett år



Araceli Emblemsvåg (gjenvalg, siden 2021) E3

Jeg har bodd på Enerhaugen helt siden jeg flyttet til Norge dvs. 2010. Jeg er utdannet i samfunnsfag og har mastergrad i antropologi. Deretter har jeg jobbet i reiseliv, særlig med å organisere lokale sivile organisasjoner som tilbyr reise tjenester i hjemlandet mitt, Peru. Jeg har jobbet som frivillige i Oslo Røde Kors og hadde verv hos Fattighuset hvilket viser mitt engasjement i et nærmiljø i Oslo. I de siste årene har jeg jobbet i matbransjen som ny utdannet kokk. Jobben i Valgkomiteen er mitt bidrag til den felles velferd i nabolaget.



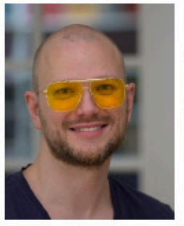
Frode Lagset (gjenvalg, siden 2016) – E7 (tidl S34, E1),

Bodd 25 år i borettslaget, 53 år, feltprest, har arbeidet med utdanning av offiserer til Luftforsvaret, tjenestegjort ved en rekke militære avdelinger i Norge og Europa. Prest i Oslo domkirke 2002-2005. Fagforeningsleder 2003-09. Bred organisasjonserfaring.



Cecilie Gulliksen (gjenvalg, siden 2023) – E1

bodd 2 år i borettslaget. 36 år, utdannet sosionom med master. Jobber for tiden på Oslo Krisesenter. Vært styremedlem i Sosialarbeidere uten grenser fra 2016-2020. Vært medlem i Nordre Aker Bydel Kriseteam fra 2018-2022.



Carl Fredrik Tjeransen (gjenvalg, siden 2023) – E3

Bodd borettslaget siden våren 2017, 43 år, sivilingeniør i industriell økonomi fra NTNU. Har tidligere jobbet som tillitsvalgt og ansatt i studentpolitikk. Har vært ansatt i Volue i mange år og var ansatt-representant i styret. Jobber i dag i eget AS.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 3.04.24
Selskapsnummer: 54 **Selskapsnavn:** Enerhaugen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Enerhaugen Borettslag

---

Møtedato: 03.04.2024
Møtetidspunkt: 18:30
Møtested: St. Halvards Kirke

Til stede: 87 andelseiere, 9 representert ved fullmakt, totalt 96 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Anders Trætteberg.

Møtet ble åpnet av Ron A. Emil Bakke.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Christina Moestue foreslått.
   Vedtak: Godkjent

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Anders Trætteberg foreslått. Som protokollvitne ble

   Stefan Johnsen og Elias Tschernutter foreslått.
   Vedtak: Godkjent. Frode Lagset, Sindre Edland-Gryt, Tove Østerdal, Erlend Haug og Elias Tschernutter ble valgt som tellekorps.

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 500 000.

   Vedtak: Vedtatt

7. **Fastsettelse av andre honorarer**

   I likhet med tidligere år ønsker styret å tildele honorar til bodansvarlig, parkeringsansvarlig og valgkomité. Følgende fordeling ligger til grunn:

   Bodansvarlig: Kr 15 000,-

   Parkeringsansvarlig: Kr 45 000,-

   Valgkomité: Kr 15 000,-

   Vedtak: Vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

8. **Nytt/utvidet låneopptak ifm. garasjerehabiliteringen**
   Saksframstilling:
   Rehabiliteringen av garasjeanleggene hadde en kostnadsramme på inntil 50 millioner kroner (tidligere anslått til 45 millioner kroner i 2020).

   På grunn av forsinkelser, generell prisstigning og etter hvert store samarbeidsproblemer med entreprenør er prosjektet sterkt forsinket, og blitt langt dyrere i forhold til opprinnelig plan.

   For å kunne ferdigstille garasjeanlegget i Smedgata 32/34 er det behov for ekstra låneopptak.

   Styrets innstilling:
   Det er innhentet pristilbud på nytt låneopptak.

   Iht. styrets beregninger vil leieinntekter fra S32/S34 betjene kostnadene for nytt låneopptak.

   Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til å ta opp ekstra lån/utvidelse av dagens lån med inntil 25 MNOK for å kunne fullføre garasjeanlegget i S32/S34.

   Forslag til vedtak: Nytt/utvidet låneopptak ifm. garasjerehabiliteringen

   Vedtak: Klart flertall for. Vedtatt

9. Styreprotokoll legges åpent ut:
Saksfremstilling:
Ønske om at protokoll fra styremøter legges fortløpende ut på Vibbo etter gjennomførte styremøter.

det hadde vært nyttig for beboere og styret, om protokoll fra styremøter (med unntak av informasjon som ikke er taushetsbelagt eller kan knyttes til enkeltbeboere,) legges ut på Vibbo

Protokoll skrives ved hvert møte, det vil være lite heft å publisere denne på Vibbo, slik at beboere får best mulig og åpen informasjon om styrets pågående arbeid.

Styrets innstilling:
Forslagsstiller påpeker korrekt at en protokoll utarbeides ved hvert styremøte. Protokollene kan derimot inneholde en del informasjon som ikke bør legges ut åpent. Det vises til EUs personvernforordning (GDPR - General Data Protection Regulation) og hensynene som styret må ivareta. Det vil da ofte ikke være naturlig/mulig for styret å publisere protokoller.

Det blir mye ekstraarbeid for styret å granske hver protokoll og fjerne informasjon styret mener ikke bør offentliggjøres. Dette i en situasjon med allerede mange og krevende oppgaver.

Styret mener at det opprettholdes god dialog med beboere. Det kommer mange henvendelser til styret om alle mulige temaer, som blir besvart etter beste skjønn. Saker som trenger mer opplysning blir også lagt ut på Vibbo som nyhetsoppdatering.

Forslaget støttes ikke.

Forslag til vedtak: Styreprotokoll legges åpent ut

Vedtak: Stort flertall mot, ikke vedtatt.

10. Ombygging av utsiktsplattformen på brannveien
Saksframstilling:
Hei, er det mulig å se på muligheten for å omgjøre det lille tårnet som er laget på platået foran E5/E7. Da planene ble lagt for å bekle dette luftetårnet for t-banen, var et av forslagene å ha planter der, kanskje klatreplanter. Dette lille platået (altså der man kan gå en trapp opp) er blitt et populært sted for gjenger å samle seg. Noen ganger er det uproblematisk, men spesielt på sommerkvelden kan det være en del støy fra akkurat det området. Andre ganger får man slengbemerkninger når man går forbi på nedsiden.

Ønsker at det kan vurderes tiltak for å omgjøre akkurat denne delen, så det ikke blir så populært å samle seg der som "konger på haugen". Styret står fritt til å komme med andre forslag, der formålet er å skape et tryggere og stillere område for beboere og besøkende.

Styrets innstilling:
Problemer med støy fra Brannveien er et tilbakevendende tema på generalforsamlinger i borettslaget. Diverse forslag til løsninger har blitt foreslått, og stemt ned av

generalforsamlingen hver gang. Styret tolker det dit at det er et stort og stabilt flertall som setter pris på Brannveien slik den er i dag.

Styret minner også om at Borettslaget har mottatt tilskudd for prosjektet og særlig «tårnet» var et av hovedpunktene i prosjektet. Endringer kan medføre at Borettslaget må tilbakebetale støtten.

Forslaget støttes ikke.

Forslag til vedtak: Styret bes se på tiltak for å redusere støy fra utsiktsplattformen

Vedtak: Klart flertall for. Vedtatt

11. Overdragelse av uteareal tilknyttet Langleiken Barnehage
Saksframstilling:
Borettslagets styre har via advokat Dalan fremmet et krav til Oslo kommune om å overta en del av utearealet til Langleiken barnehage. Ifølge borettslagets styre er borettslagets beboere «avhengig av å kunne bruke dette arealet for å kunne ferdes fra leilighetsbyggene og ned til parsellhagen, samt (for) at borettslagets grunneiendommer og bebyggelse skal kunne fungere sammen.» Styret har vært veldig sparsommelige med både informasjon og kommunikasjon med beboerne i denne saken, men på telefon har vi fått opplyst at en del av hensikten er å kunne kjøre borettslagets traktor fra S32/34 og til eiendommene i Enerhauggata uten å krysse offentlig vei mer enn nødvendig.

Langleiken barnehage ble oppført samtidig som resten av borettslaget, og er tegnet av samme arkitekt. Arealet det er snakk om har aldri vært disponert av borettslaget, har alltid vært brukt til barnehage og området er også regulert til barnehageformål uten at borettslaget, så vidt oss bekjent, på noe tidspunkt har hatt innsigelser til dette.

Enerhaugen borettslag ble til da den gamle trehusbebyggelsen på Enerhaugen ble sanert. Kommunen og OBOS samarbeidet om å føre opp byggene slik vi kjenner dem i dag, med grøntarealer, luft, lys og trær. I forkant av at Enerhaugen Borettslag kjøpte tomtene av Oslo kommune på 1980-tallet, ble den nå omstridte stripen med areal mellom Langleiken barnehage og Villa Enerhaugen forsøkt overdratt til eiendommen Enerhauggata 2. Denne overdragelsen ble ved en feil imidlertid ikke tinglyst, og når kommunen oppdaget dette var tomten solgt til Enerhaugen borettslag. Hendelsen underbygger imidlertid at kommunens hevd på området er sterk, og ikke tidligere har vært bestridt av borettslaget.

For barnehagen vil konsekvensen av en slik overdragelse være en kraftig forringelse av barnehagens uterealer. Det er flere trær som står inntil muren mot Villa Enerhaugen, disse er verdifulle både for barnehagen som klatretrær og skygge om sommeren, og for beboerne i borettslaget i form av grøntpreg og fugleliv i vårt nærområde. Det aktuelle arealet er også svært verdifullt for barnehagen fordi det er flatt, og det finnes ikke tilgang på erstatningsareal til barnehagen som er tilsvarende flatt og dermed egnet til lek, spesielt for de minste barna. De to barnehagene i området er veldig populære blant borettslagets beboere og et viktig trekkplaster for området. Hvis Langleikens uterealer reduseres, risikerer vi at Langleiken må redusere kapasitet. Dermed forringes både kvaliteten og antallet plasser i barnehagen som er en verdi for borettslaget.

Styrets advokat fremmet i samme brev andre krav til Langleiken barnehage som ikke dreier seg om tomteeierskap. I brevet kreves det at «adkomst til barnehagen skjer via barnehagens innkjørsel fra Enerhauggata», før det senere slås fast at dette gjelder særlig, men ikke utelukkende, med bil. Advokaten slår fast at «Barnehagen har ikke lovlig tilkomst via borettslagets eiendom.»

Påstanden er altså todelt. For det første påstås det at foreldre i barnehagen bruker bil for å levere. Påstanden mangler dokumentasjon, og det er nærliggende å tro at det skyldes at dette ikke er noe problem.

Den andre delen av påstanden er mer graverende: ifølge borettslagets styre er det altså uønsket at om lag 15 barn uten adresse i borettslaget skal få lov til å gå over borettslagets parkeringsplass på vei til og fra barnehagen. Vi oppfordrer styret til å forsvare rimeligheten i dette kravet. På Vibbo skrev representant for styret at «bruk av bil og tilkomst til barnehagen via borettslagets eiendom, er uansett underordnede momenter».

Det er ikke poengtert at dette er underordnet i måten saken er lagt fram på i borettslagets krav til kommunen. Det er heller ikke tydelig i praksis, da styret i februar 2024 har fått satt opp en bom mot S32 som hindrer ferdsel for rullestolbrukere og barnevogner, uten at beboere er informert. I forbindelse med renoveringen av dekket på S32-plassen holdt tidligere styreleder i Ebrl tett dialog med barnehagens styrer for å informere om når ansatte, foreldre og barn igjen kunne bruke passasjen ved S32. At det nye styret i Ebrl plutselig anser denne bruken for ulovlig, er for oss vanskelig å forstå all den tid passasjen mellom Smedgata og Sørligata brukes av mange flere enn borettslagets beboere. Dette gjelder også flere stikkveier på borettslagets eiendom, som trappa mellom E3 og E5 og Brannveien.

Vi ønsker at styret i Ebrl, ved styreleder redegjør for følgende i generalforsamlingen:
- Hva ønsker styret i Ebrl skal være utfallet av denne saken? Skal området selges tilbake til kommunen til markedspris eller skal det lages en vei gjennom uteområdet til barnehagen?

- Da området aldri før har vært brukt til formålet skissert av advokaten/styret i Ebrl lurer vi på om styret kan utdype det endrede behovet, og hvordan dette er vurdert opp mot verdien av en attraktiv barnehage for Ebrl?

- Kravet om at foreldre og barn i Langleiken barnehage ikke skal kunne gå over Ebrls eiendom ved henting og levering. Er dette noe styret har fått klager på, og er det et reelt problem? Hvordan skal et slikt forbud håndheves, og betyr det at ingen andre enn borettslagets beboere skal kunne ta snarveien mellom Smedgata og Sørligata?

- Hvilke kostnader har denne saken har påført borettslaget?
- Hva er bakgrunnen for bommen ved S32, hva har den kostet og hvordan skal man sikre tilgang for ambulanse, rullestolbrukere, lastesykler osv?

Styrets redegjørelse:
Utgangspunktet var å rydde opp i en uklar eiendomssituasjon (en gang for alle). Av matrikkelen fremkom det at det var EBRL som eide «parsellen» som binder vår grunneiendom sammen. Styret så at det var mange fordeler om EBRL kunne få mulighet

til å krysse parsellen ved å anlegge en sti (ikke kjørevei eller bilvei som flere har uttrykt det) opp langs muren til «Villa Enerhaugen» som bandt vår eiendom sammen. Dette kunne igjen gi muligheter som bl.a.:

· Sikre en mer effektiv drift ved at vaktmesterkontoret kan kjøre motorredskapene via en slik sti (i dag kjøres det ulovlig langs vei. Redskapene våre har lov å krysse off. vei/gate, ikke kjøre på vei/gate. Det er forskjell på motorkjøretøy og motorredskap).
· Mulighet for å motta jord, planter og gjødsel, samt ta ut kompost m.m. via torget i S32 (i dag må dette gjøres ved E5, og Enerhauggata må krysses konstant.
· Håp om å få til makebytte med kommunen for å sikre at nybygd mur i avkjørsel ved S34 blir stående på EBRLs eiendom.
· Hele parsellhagen for borettslaget kunne samles bak St. Hallvard kirke. Dette åpner igjen for;
· Store muligheter og inntektsmuligheter ved bruk av arealene i 1. et. i S32. Dette som et ledd i å sikre inntekter/egenkapital for de store prosjektene som står i kø og dermed redusere behovet for at alt må tas via økning av felleskostnader.

I dialogen med kommunen har EBY funnet gamle dokumenter i sine arkiver som tilsier at «parsellen» er kommunens eiendom. Dette er nye opplysninger og noe styret tar til etterretning. Styret ønsker likevel å ha dialog med kommunen om de kan være interessert i et makebytte på deler av arealet.

Styrets oppgave er å forvalte borettslagets eiendom og verdier, ikke Oslo kommunes. Den dialogen (som flere har ønsket å karakterisere som en konflikt) hadde som formål å finne en løsning som var god også for kommunen. Dialogen mellom styret og kommunens representanter har vært konstruktiv og god, også gjennom to befaringer. Når det gjelder adgangen for persontransport ved å gå gjennom EBRLs avkjørsel/bakgård/eiendom så var det aldri styrets intensjon å forhindre dette. Dette har vi beklaget. I ettertid ser vi at brevet til kommunen kunne vært bedre kvalitetssikret. Bakgården/torget var i utgangspunktet bilfritt frem til rehabiliteringen av garasjeanleggene. Da måtte vi ta i bruk alle muligheter for utendørs parkering. Det var tidligere før rehabiliteringen bom.

I forbindelse med rehabiliteringen av takhagen/membranen ble kapasiteten på dekkene beregnet (etter krav fra entreprenør. Det er to etasjer med kjeller under bakgården). Det ble da sterkt frarådet å kjøre på dekkene med store anleggsmaskiner, lastebiler o.l. Den nye bommen som er satt opp er for å redusere faren for svikt i dekker og nye problemer med lekkasjer gjennom membranen. I tillegg for å redusere trafikk, feilparkeringer o.l. da det nettopp er mange gående som krysser torget/bakgården.

Ved en inkurie ble bomarmen for lang (standard lengde). Den vil derfor reduseres slik at man kan forsere bommen på to steder for ytterligere å lette passeringer med sykler, barnevogner o.l.

Styrets innstilling:
Styret støtter ikke forslaget fra forslagsstillerne.
Bakgrunnen for at styret ikke støtter innstillingen er følgende;
Det er en god dialog mellom borettslaget og Oslo kommune, og kommunen har signalisert at de ønsker å fortsette dialogen.

Eiendomsforholdene knyttet til parsellen mellom barnehagen og Villa Enerhaugen er imidlertid pr i dag uavklarte, og kommunens anførsler passer dårlig med makeskiftet på 90 tallet. Styret jobber for å få klarhet i faktum. Dersom det viser seg at hjemmelsforholdene ikke stemmer med faktisk eiendomsrett vil styret/borettslaget selvsagt forholde seg til det som er riktig.

Styret ønsker videre dialog med kommunen for å se om partene kan finne gode og fleksible løsninger som i varetar de ulike behovene til partene/brukerne av arealene. Styret vil komme tilbake og be om eventuelle fullmakter fra generalforsamlingen dersom det blir aktuelt å overføre eiendom fra borettslaget ell.

Barnehagen bruker uansett området som før inntil saken er avklart med kommunen.

Saksopplysning: Forslag til vedtak 1 (forslagsstillers vedtak) krever 2/3 flertallskrav. Forslag til vedtak 2 (styrets forslag til vedtak) krever 50% flertall.

Forslag til vedtak 1 (Forslagsstillers forslag til vedtak):
Enerhaugen borettslag trekker alle krav på eiendomsstripen mellom Langleiken barnehage og Villa Enerhaugen, og styret går umiddelbart i dialog med kommunen for å få overført arealet tilbake til barnehagen.

Forslag til vedtak 2 (Forslagsstillers forslag til vedtak 2):
Enerhaugen borettslag setter pris på naboskapet med Langleiken barnehage, og styret skal umiddelbart kontakte barnehagen og rette opp i misforståelsen skapt av borettslagets advokat, blant annet om ferdsel over borettslagets eiendom.

Forslag til vedtak 3 (Styrets forslag til vedtak):
Generalforsamlingen ber styret om å jobbe videre med å avklare de faktiske eiendomsforhold og rettigheter hva gjelder areal omfattet av tidligere makeskifter og arealet mellom barnehagen og Villa Enerhaugen, så langt det er hensiktsmessig. Styret bes utrede/fremforhandle mulige løsninger og legge disse frem for en senere generalforsamling.

Protokolltilførsel: Forslagsstillers forslag til vedtak var ment å være to separate vedtaksforslag. Protokoll og votering er tilpasset etter dette.

Votering:

Forslag til vedtak 1 (2/3 flertallskrav): Overveldende flertall mot. Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2 (50% flertallskrav): 29 For, 37 mot. Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 3(50% flertallskrav): Klart flertall for (67 For, 4 mot). Vedtatt

---

12. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Ron A Emil Bakke foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble Krzysztof Sikorski foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Jeanette Rød foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Jonas Brenna foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble Elias Tschernutter foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Sigrid Jacobsen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

D Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:
Delegert Ron A Emil Bakke
Varadelegert Krzysztof Sikorski

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

E Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått Araceli Emblemsvåg, Cecilie Gulliksen, Frode Lagset og Carl Fredrik Tjeransen

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 21:00. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Christina Moestue /s/

Fører av protokollen
Navn: Anders Trætteberg /s/

Protokollvitne 1
Navn: Stefan Johnsen /s/

Protokollvitne 2
Navn: Elias Tschernutter /s/

Husordensregler
Vedtatt på generalforsamlingen 18. mai 1989.
Revidert på generalforsamlingene
7. juni 1993
9. mai 1994
15. mai 1995
5. mai 1997
27. mars 2003
30. mars 2006
27. mars 2012
3. april 2018

Innledning
Enerhaugen Borettslag er andelseiernes (beboernes) eiendom. Det er altså de som eier leiligheten - ikke OBOS - som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at eiendommen er i førsteklasses stand. Alle utgifter må dekkes ved andelseiernes prosentvise betaling av felleskostnader. Det er også beboerne selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet. For å oppnå dette og for å skape best mulige forhold mellom beboerne, har en i Husordenen gitt enkle regler som beboerne plikter å følge. Andelseier er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til eiendommen. Husordenen er vedtatt av Generalforsamlingen.

Godkjenning av andelseiere og av andre som har fått overlatt bruken av boligen
Ved ethvert eierskifte må ny andelseier godkjennes av styret for å få rett til å bruke leiligheten. Det er anledning til å overlate bruken av boligen til andre i inntil tre år under forutsetning av at andelseier selv har bebodd leiligheten i ett år. Til dette skal det benyttes søknadsskjema fra OBOS. Styret kan stille andelseier økonomisk ansvarlig for eventuelle utlegg som skyldes problemer med fremleietaker.

Regler om ro i leiligheten
Det skal være ro i leiligheten din fra klokken 22.00 til klokken 06.00 både på hverdager og i helgene.

Støyende aktiviteter (som for eksempel boring, banking og musikkøvelser) som forstyrrer naboene dine har du bare lov til i noen deler av døgnet:

Hverdager fra klokken 08 til klokken 20
Lørdager fra klokken 10 til klokken 16
Søndager og helligdager har du ikke lov til å drive med støyende aktiviteter.

Regler for vedvarende støy
Ved oppussing som innebærer boring eller banking i betongen kan lyden spre seg til hele blokken. Det er derfor viktig at sørger for at slikt arbeid skjer så raskt som mulig.

Vedvarende støy (som for eksempel pigging, langvarig boring, og banking) må slutte klokken 16 også på hverdager
Ved vedvarende arbeid på betongen må du legge inn to timer med pause i løpet av dagen. Det må gjøres kjent for alle i aktuelle oppganger hva slags arbeider som pågår, og antatt varighet for arbeidene, samt navn og telefonnummer til ansvarshavende for arbeidene.

Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboer som kan sjeneres.

Dyrehold
Alle med dyr boende hos seg i Enerhaugen borettslag forplikter seg til å sørge for at dyrene ikke er til plage for naboene. Styret kan be om at dyr som er til plage for naboer blir fjernet. Det samme kan styret be om dersom det blir avdekket at en beboer bryter norske lover og regler om dyrehold. Dersom en andelseier etter gjentatte forespørsler ikke retter seg etter styrets vedtak om fjerning av dyr, kan dette føre til at styret fatter vedtak om begjæring om tvangssalg. For å ha hund, må andelseieren sørge for at disse reglene blir fulgt i tillegg til de generelle reglene for å ha dyr:

- Hunder skal holdes i bånd både ut og inn av oppganger og når man går gjennom borettslagets område.
- Det er tillatt å lufte hunden på borettslagets utearealer, men eier må passe på at hunden ikke er til bry for andre beboere.
- Andelseieren er erstatningspliktig for enhver skade en hund denne eier påfører borettslagets eller en annen andelseiers eiendom.
- Andelseieren er ansvarlig for å plukke opp hundens avføring på borettslagets område.
- Andelseieren skal melde fra til styret om alle hunder den til vanlig har boende med seg.

Søppel
Nedkastluken skal bare brukes til husholdningssøppel som er forsvarlig innpakket. Det er forbudt å kaste brannfarlige ting, glass og skarpe gjenstander eller oljet avfall gjennom nedkastluken. Det er oppstilt containere for andre typer avfall (papir, glass og metall) utenfor blokkene. Større avfall legges i containere som oppstilles ved alle blokkene med ca. to måneders mellomrom.

Fellesvaskeriet
Borettslaget har fellesvaskeri. Reglene for vaskeliste, vasketider og vaskerom skal overholdes. Det gjøres spesielt oppmerksom på at maskinene og tørketromlene skal rengjøres etter bruk. Fellesvaskeriet er kun for borettslagets beboere.

Brannslukningsapparater og røykvarslere
Røykvarslere og brannslukningsapparater skal følge leiligheten.

Fellesarealer
Det er ikke tillatt å sette fra seg sykler, barnevogner, kjelker eller annet i felles trapperom eller ganger. Dette på grunn av fremkommelighet ved ulykke, brannsikkerhet og av hensyn til naboer. Det finnes egne sykkelboder i kjellerne.

Inngangsdørene til blokkene skal alltid være låst. Det samme gjelder dører til korridor, kjeller og garasjer. Det tillates ikke at barn oppholder seg alene i garasjene.

Balkonger
Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til risting av matter, tøy eller sengeklær. Antenner, parabol, utvendige markiser, skilter o.l. kan bare settes opp etter godkjenning av styret. Balkongkasser må ikke settes opp på utsiden av balkongrekkverk. Vegger, tak, vinduskarmer og dører som er synlig over balkongrekkverk må ikke males i annen farge enn det som er godkjent av borettslaget.

Ikke mat fugler eller andre fremmede dyr på eller fra balkongene og på borettslagets område. Dette trekker skadedyr som rotter og duer til eiendommen.

Meldinger og henvendelser
Meldinger fra styret ved rundskriv eller oppslag vil kunne gjelde som husordens bestemmelser. Henvendelser til styret i anledning av husordenen skal skje skriftlig.

Alvorlige brudd på husordensreglene
Gjentas påtalte forhold etter at styret har sendt andelseier en skriftlig advarsel, kan borettslaget kreve andelen solgt.

RETNINGSLINJER FOR FYRINGSANLEGGET I ENERHAUGEN BORETTSLAG

Innledning
Disse retningslinjene beskriver regelverket for fyring i sentralvarmeanlegget i borettslaget. Styret bruker disse retningslinjene som utgangspunkt for hvordan anlegget skal styres. Anlegget krever en del tilpasninger og justeringer for å fungere, og derfor skal disse bestemmelsene forstås som å gi styret et skjønnsmessig rom for hvordan anlegget driftes.

Leilighetenes ulike beliggenhet i blokka, ulike solforhold med mer fører til variasjoner i temperatur mellom leilighetene. Det er med systemet Enerhaugen har umulig å oppnå perfekt temperatur i alle leiligheter, derfor forventes det at beboere i noen grad enten må supplere med flere varmekilder for egen regning, eller slippe inn kald luft med jevne mellomrom for å oppnå den temperaturen de selv mener er mest behagelig.

Når anlegget startes opp, bør hver beboer lufte alle radiatorer i egen leilighet.

Fyringssesongen
- Normalt startes fyringssesongen for høsten 15. september. Normalt avsluttes fyringssesongen 15. mai.
- For varmen til stue- og kjøkkensiden skal styret vurdere oppstart av fyring i løpet av den første kuldeperioden som varer over mer enn to dager etter 15. september. Hva som forstås som kuldeperiode er opp til styret å vurdere.
- For varmen til soveromsiden skal styret vurdere oppstart av fyring når fyring på stuesiden er startet, og det er sannsynlig at kulden holder seg etter 15. september.
- All varme skal vurderes stengt fra og med første vedvarende varmeperiode etter midten av april.
- Fyringen skal starte i stuene og kjøkken, deretter på soverom og til slutt i fellesarealer.
- Fyring skal stenges først i fellesarealer, deretter på soverom og til slutt i stue og kjøkken.

Romtemperatur
Temperaturene som er omtalt her er veiledende for hvordan anlegget skal stilles inn, ikke absolutte grenser for den faktiske temperaturen i hver enkelt leilighet.

Styringssystemet skal stilles slik at det er en temperatur mellom 20 ^{O}C og 25 ^{O}C

Det skal være svak varme i rørene på badet hele sommeren gjennom.

VEDTEKTER

for Enerhaugen Borettslag org nr 948 152 525

vedtatt på ordinær generalforsamling den 30.03.2006.
endring på ordinær generalforsamling den 04.04.2013
endring på ordinær generalforsamling den 24.03.2015
endring på ordinær generalforsamling 20.04.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Enerhaugen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

(7) Bruksoverlating kan kun skje til reelle fysiske personer. Bruksoverlating skal ikke skje via tredjepart som utleiemegler eller lignende. Andelseier pålegges å fremskaffe minst én referanse fra leietaker.

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

4-4 Kameraovervåkning
(1) Borettslaget har godkjent kameraovervåkning på borettslagets fellesområder.

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør fra og med innvendig stoppekran, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av slikt som ytterdør til leilighet, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

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

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er

begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

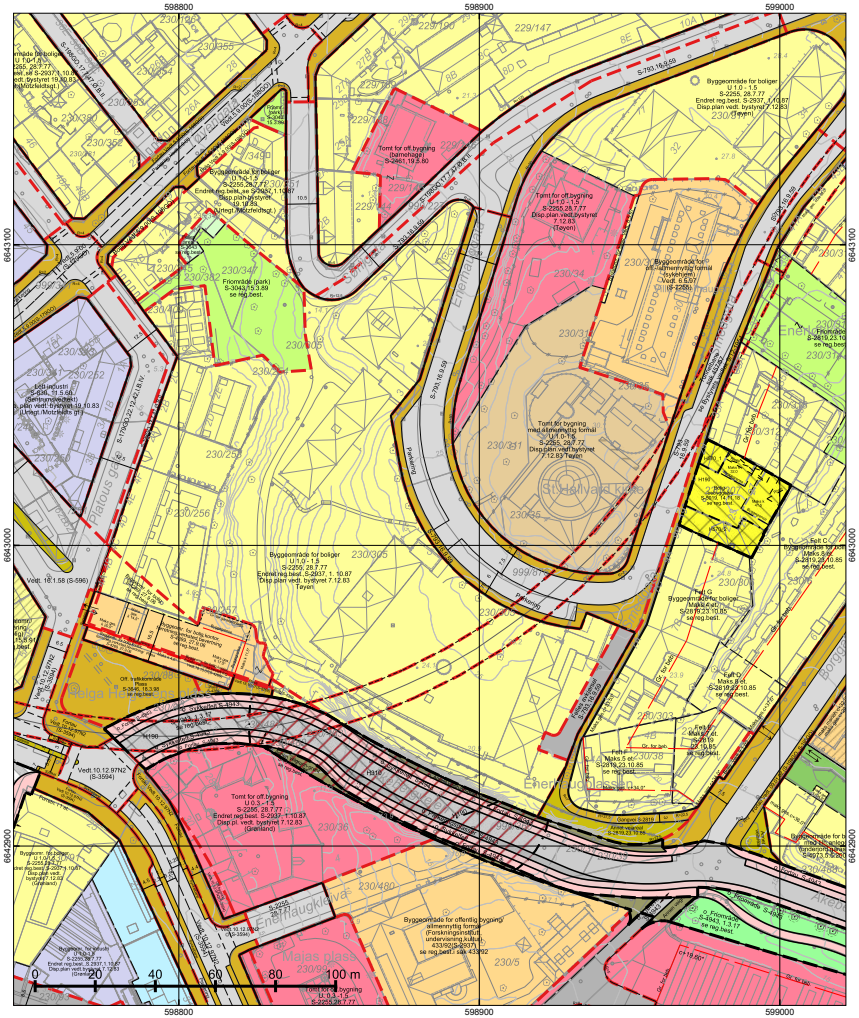
10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 139942/ 86508000
Deres ref.: 62983/ KRJO@MSNOP
Adresse: ENERHAUGGATA 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/305

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 147 - Kontor/offentlig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 335 - Torg
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1110 - Boligbebyggelse
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2082 - Parkeringsplasser
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
- 3040 - Friområde

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

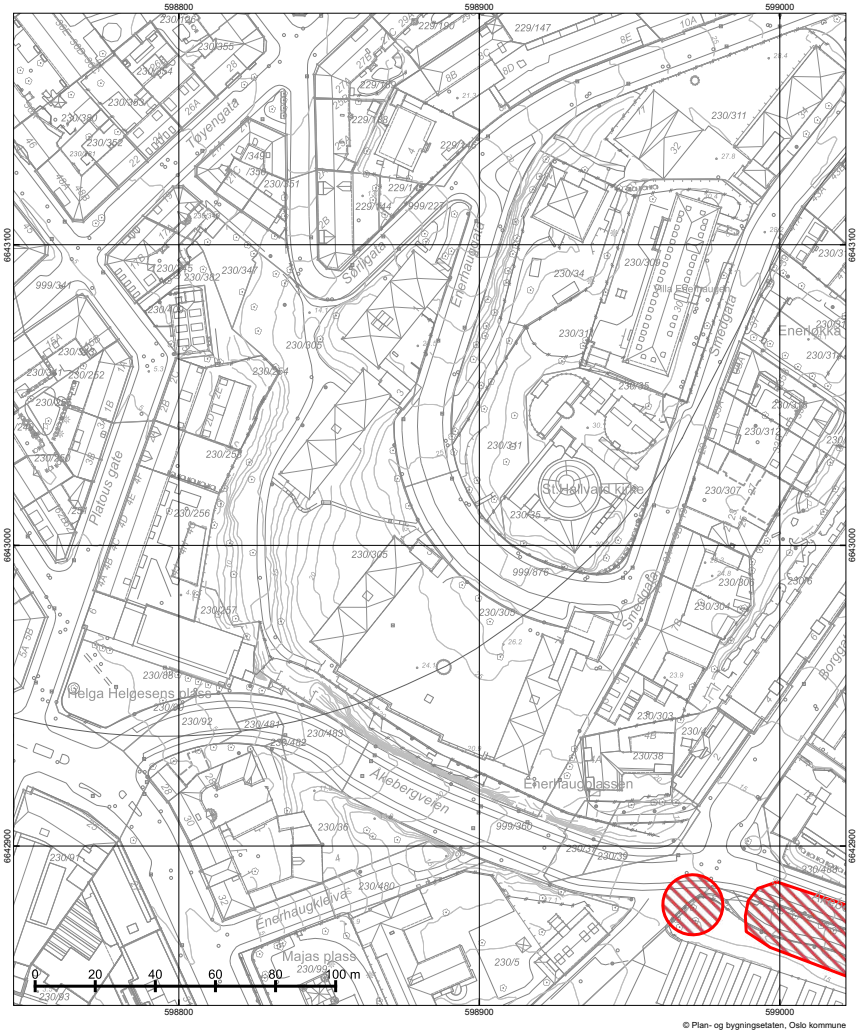
- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z — Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

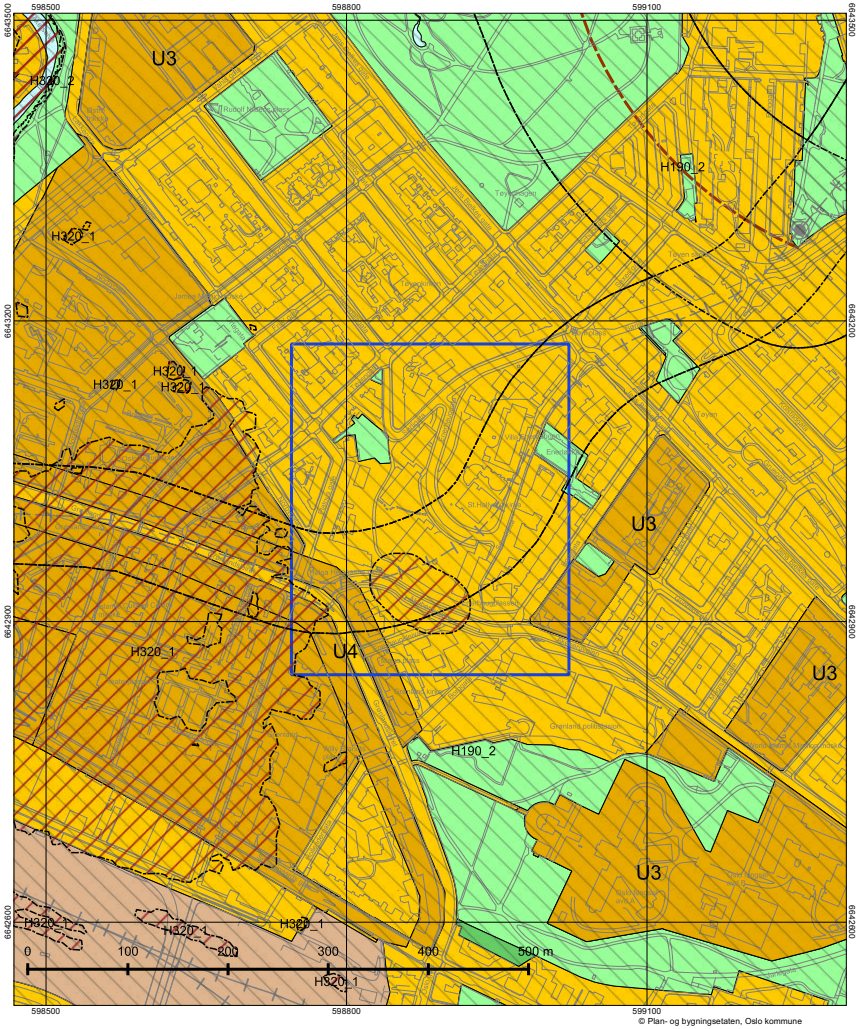
Dato: 19.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 139942/ 86508000
Deres ref.: 62983/ KRJO@MSNOP
Adresse: ENERHAUGGATA 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/305

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: 19.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139942/86508000
Deres ref.: 62983/ KRJO@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.

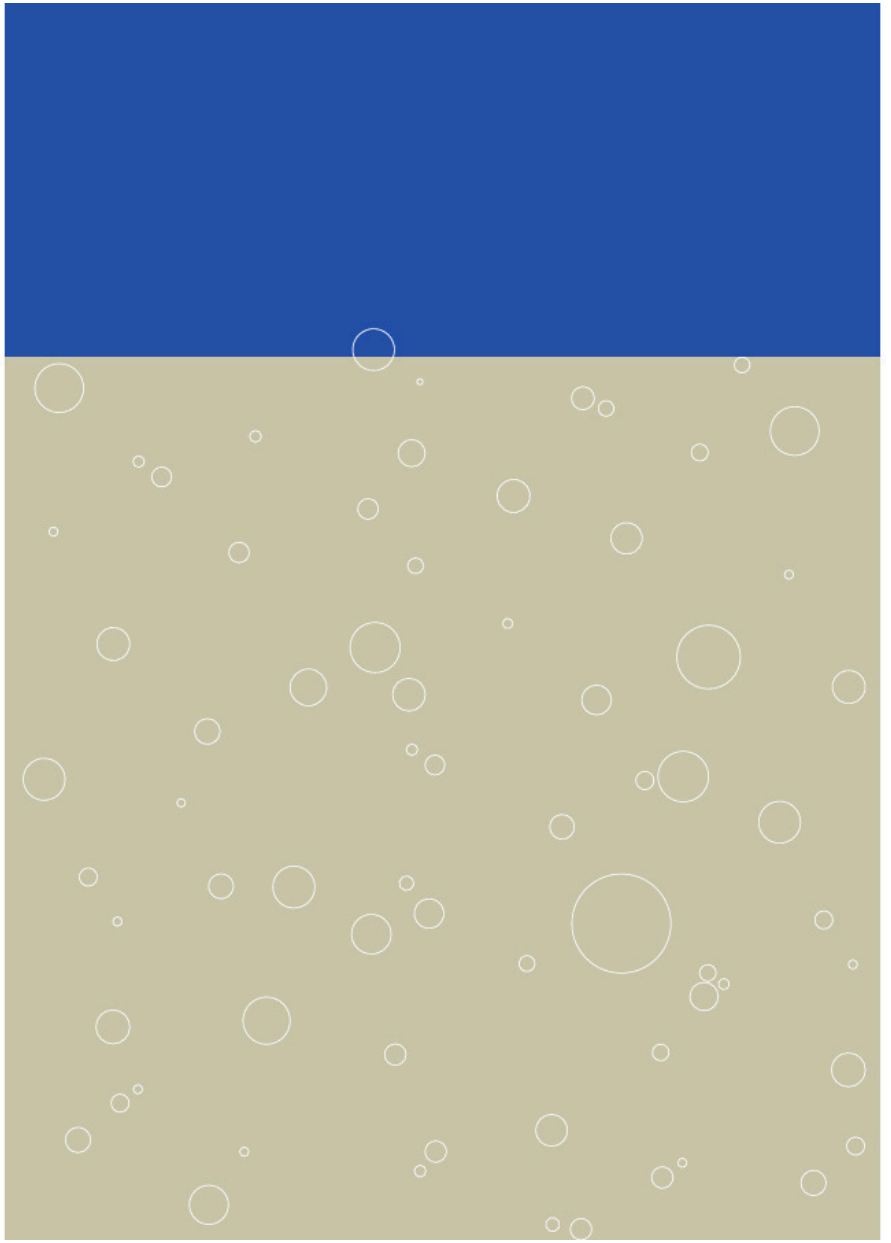
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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





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

R5.2 Retningslinjer for tiltak
Torghandel, uteservering og temporære arrangementer kan vurderes, innenfor rammen av øvrige krav i disse bestemmelsene. Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved torg/plass søkes tilrettelagt med publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot uterommet. Som ledd i å frigjøre torg/plass fra overflateparkering kan parkering vurderes under torg/plass, dersom dette samsvarer med kommunens parkeringspolitikk.

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

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

R5.3 Retningslinjer for tiltak
Etablering av parsellhage innenfor annen overordnet møteplass kan vurderes, dersom gjenværende areal er egnet og stort nok for å ivareta kvaliteter som forutsatt i 5.1. Parsellhager vurderes som viktig integrasjons- og møteplassarena i bydelene.

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

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

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

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

§ 6 Lokale torg og møteplasser

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

§ 7 Områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

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

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

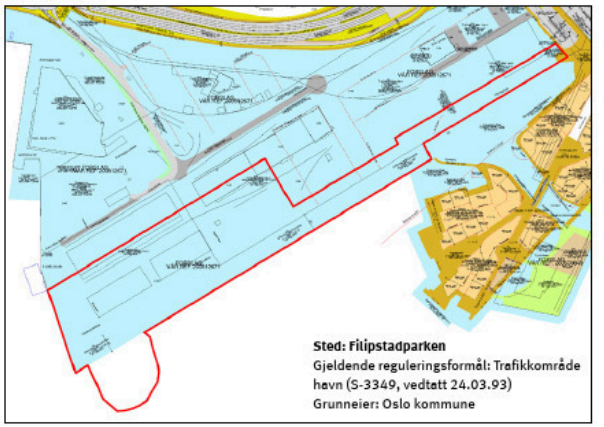
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

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

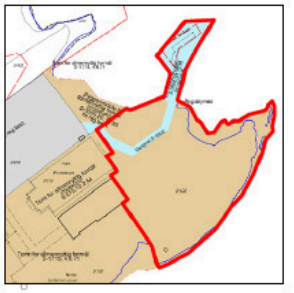
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet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

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

Bydel Frogner

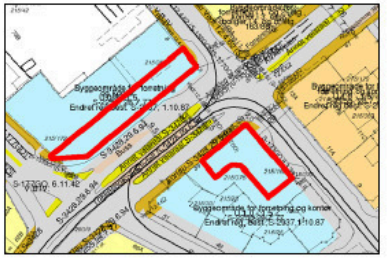


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



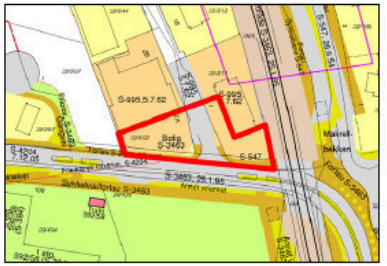
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

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



Bydel Vestre Aker

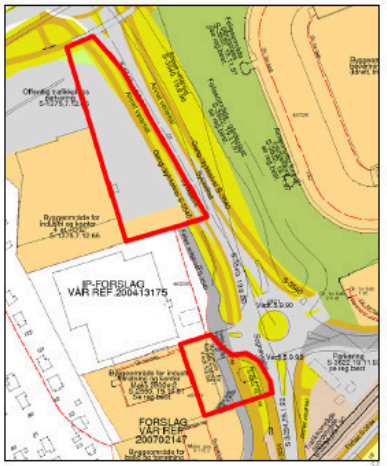
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

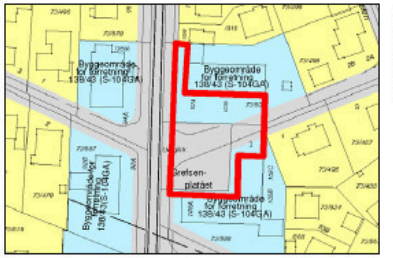


Bydel Nordre Aker

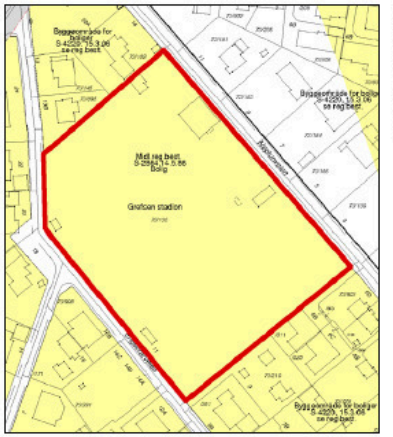
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

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



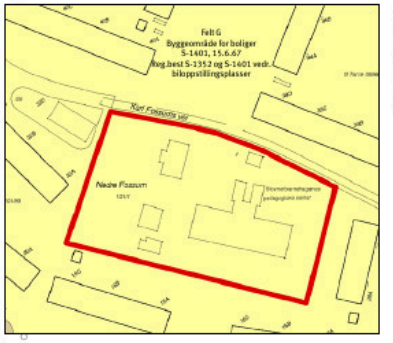


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning
(S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



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

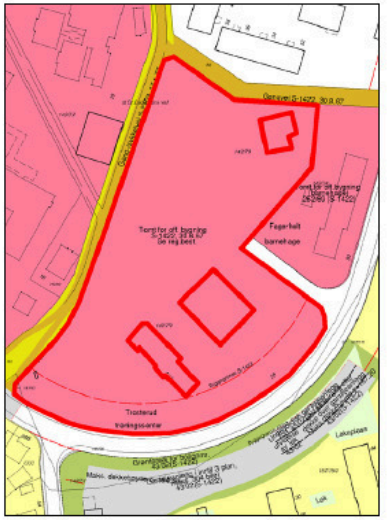
Bydel Stovner



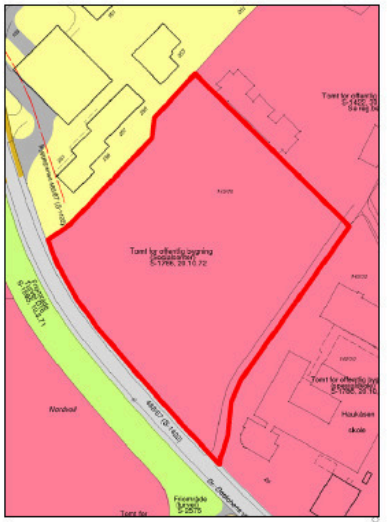
Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

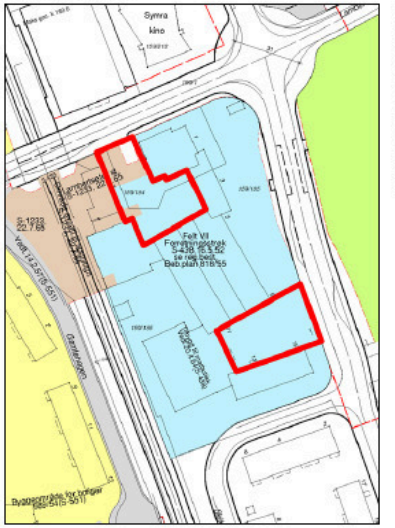
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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

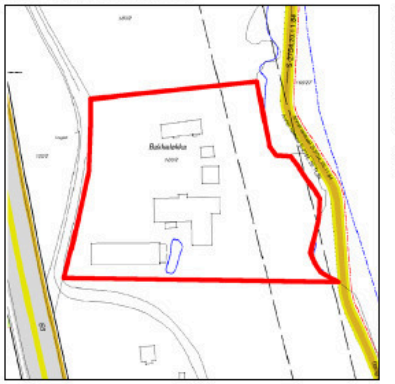


Bydel Nordstrand



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, Mokrellbekken, Mærradalsbekken, Lysakerelva) har samme karakter av grøntdrag med punktvise møteplasser.

Grøntområdene langs Oslos vassdrag, langs fjorden, og også andre grøntområder, er sentrale for byens biologiske mangfold. Tilrettelegging av møteplasser og ferdsel i disse områdene må avveies mot naturverdiene. Dette gjelder særlig hvor torg og møteplasser berører områder i kommunens naturdatabase, se eget vedlegg "Temakart naturområder". Nærheten til vann er også viktig for byens særpreg og identitet, og ferdsel og opphold ved sjøen og vassdragene er en viktig kilde til opplevelser.

- ***Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested*** er en gate utenfor sentrum med høy grad av sentralitet og et variert handelstilbud. De har en viktig funksjon som møtested på hele eller deler av strekningen, men også som viktige transportårer for offentlig transport. Til slik gate defineres

i denne planen også tilstøtende allment tilgjengelige sidearealer som skal tilrettelegges og utformes for å øke gatens attraktivitet som møtested.

- ***Overordnet forbindelse*** er en overordnet turvei eller annen viktig fotgjengerforbindelse til og mellom byens torg og møteplasser. Viktige er også forbindelsene langs sjøen og vassdragene. Det er de overordnete forbindelsenes rolle som sammenknytning av møteplasser, eller i rollen av selv å være møteplass, som er begrunnelsen for at de tas med i dette planforslaget.

- ***Lokalt torg/møteplass*** er en plass som er viktig som bruksområde for et mindre område enn et "byområde". Disse plassene er utpekt dels som et resultat av medvirkningsprosessen i bydelene, i indre Oslo supplert med en analyse på ortofoto av eksisterende og potensielle plassrom. Innspill fra publikum er også vurdert. Skolegårder er definert som lokale møteplasser.

Kriterier for utpeking av overordnete torg og møteplasser i planen
Både overordnete og lokale torg og møteplasser er viktige for sine brukere. Ofte har de både overordnete og lokale roller. Det har likevel vært vurdert som fornuftig med en prioritering av det store antallet plasser (totalt over 1000), slik at materialet blir lettere håndterbart ved bruk og oppfølging av planen. Inndelingen kan være et utgangspunkt for prioritering av gjennomføring av nye eller oppgradering av eksisterende møteplasser.

Som grunnlag for inndelingen i overordete og lokale torg og møteplasser i planen ligger en vurdering av følgende forhold:

- rolle: steder som har en rolle som møteplass for et "byområde" som er større enn et "boligstrøk" men mindre enn en bydel
- størrelse: områdene må ha en viss størrelse som gir rom for en viss bredde i mulig aktivitetstilbud. Nødvendig størrelse antas å være større i ytre enn i indre by
- avstand til møteplass: avstand fra bolig/arbeidsplass til møteplass må være så kort at plassen oppleves tilgjengelig og blir brukt. Avstanden antas å kunne være noe større i ytre enn i indre by. Den må korrigeres for vesentlige barrierer
- alle møteplasser langs Oslos åtte hovedvassdrag er i utgangspunktet definert som overordnete
- idrettsanlegg med kunstgressbane defineres som overordnete møteplasser
- tilgjengelighet til et byområde og grad av offentlighet
- lokale prioriteringer: ønsker fra bydelene
- lokalt behov I: vurdering av bydelens særskilte behov og utfordringer knyttet til bl.a befolkningssammensetning, bystruktur og lignende
- lokalt behov II: vurdering av bydelens behov knyttet til prioriterte grupper (barn, unge, eldre osv.)
- gjennomførbarhet: de samarbeidende etatenes vurdering av gjennomførbarhet/samsvar med prosjekter på gang
- forhold til reguleringsstatus: forslaget bør ikke være i strid med nylig vedtatt reguleringsplan (til f.eks. byggeområde)
- et håndterbart antall overordnete plasser per bydel er anslått til mellom 15 og 25

Juridisk bindende bestemmelser skal sikre høy kvalitet og tilrettelegging for utik 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.

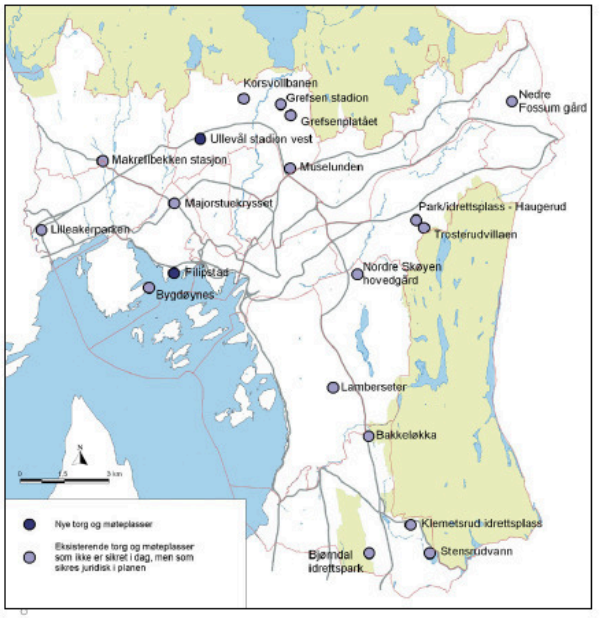
I sentre som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygd del av tomta, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra,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

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



Årvollidammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

Byens møteplasser i det offentlige uterom er varierte og omfatter alt fra plasser og parker til balløkker og bydelstorg. Hver enkelt bruker påvirker byens sosiale møteplasser, gjennom sin bruk og adferd knyttet til uterommene. Til sammen bidrar dette til et komplekst samspill mellom møteplasser og brukere.



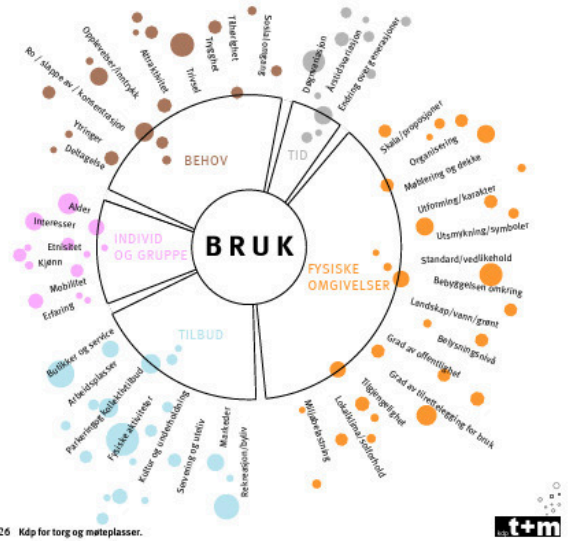
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan forstås som "for alle". Ordene allmennhet – allemannsrett – allemannseie, som alle har forstavelsen allmenn, spiller på fellesskapets rettigheter.

Herav følger planens definisjon:
"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten".

BYENS UTEROM
Arenaer for ulike møter
Byens uterom legger til rette for en rekke former for møter, både planlagte og ikke-planlagte. I de planlagte møtene ligger det grader av utvelgelse både sosialt og fysisk; hvem man ønsker å omgås og hvilke steder man foretrekker å oppsøke.

De ikke-planlagte møtene skjer spontant og finner sted mer eller mindre tilfeldig. Disse møtene kan skje både mellom folk som kjenner hverandre og mellom ukjente. I møtet med folk man ikke kjenner, ligger det et potensial for nye erfaringer, refleksjon og læring, samtidig som konfrontasjoner og utrygghet kan komme til syne i møtet med det ukjente.

"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten"



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.



I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre.



"A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence" Aristoteles



Møtet med det ukjente
Ulike sosiale og kulturelle tilhørigheter og fellesskap, ulike interesser, behov og preferanser, alder, kjønn osv. påvirker hvordan man opptrer, forholder seg til og bruker omgivelsene. Bykultur og byliv utvikler seg variert, fra sted til sted. Noen byområder fremstår med en mer homogen bykultur, andre er mer sammensatte.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre. Det skjer ingen direkte interaksjon og samhandling. Likevel innebærer tilstedeværelsen en tilvenning til det ukjente, der toleransegrensene for ulikhet justeres. Aksept av og fortrolighet til det fremmede, skjer som en gradvis læring. Dette er et første og viktig ledd i en mulig integreringsprosess mellom ulike mennesker. Den sosiale og kulturelle læringen skjer gjerne ubevisst, men forståelsen av normalitet og ulikhet utfordres og justeres. Dette påvirker også den enkeltes oppfattelse av seg selv som individ i forhold til de andre og derav endret praksis i det offentlige rom.

Ulikhet – en del av byens vesen
I "Politikken" skriver Aristoteles: "A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence". Dette kan oversettes slik: "En levende by er sammensatt av ulike typer mennesker; like mennesker skaper ikke en by". I dette utsagnet definerer Aristoteles ulikhet til å være en del av byens vesen. Motsetninger er et uttrykk for byens mangfold og liv.

Hvis vi erkjenner at møter mellom ulike mennesker er en del av byens grunnleggende vesen, og at det ligger en verdi i denne ulikheten, får også det offentlige uterommet en sentral rolle i byen. Som arena der ulike mennesker møtes, ligger byrommenes kanskje største utfordring: Hvordan fremme tilstedeværelse av nettopp forskjellige mennesker med ulike preferanser og behov? Om møter skjer eller ikke, kan bare til en viss grad påvirkes av ulike tiltak og tilrettelegginger. Men først og fremst handler dette om fremming av en tolerant og inkluderende bykultur. En forutsetning er at byområder fremtrer som tilstrekkelig varierte, med en intensitet og bredde i tilbudene som trekker mange og ulike brukere til seg.

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

Utvalget av rekreative tilbud påvirker bylivet. Tilstedeværelse av handel, service, kulturtilbud, ulike serverings- og utelivstilbud og arrangementer trekker folk til seg. Oslos sentrumsområde kan betraktes som en sammenhengende arena for ulike former møter i det offentlige rom. Området har betydning som møteplass både for tilreisende og hele Oslo. Andre steder i byen som har denne intensiteten og det fortettede bylivet kan være større knutepunkt, regionale sentra og strøksgater. For øvrig vil innelukkede kjøpesentre også kunne ha denne karakteren for deler av døgnet.





Analysekart for indre Oslo som viser ***konsentrasjonen av tilbud*** *av butikker, kaféer, restauranter, teater, kino, utstillinger og andre kulturtilbud (fra gult til lilla). Byrom, parker, sjø- og elvefronter og andre uterom som del av byens rekreative arenaer inngår ikke i analysemodellen. Konsentrasjonen av tilbud gir også et bilde av intensitet i byliv. Kartet er utarbeidet av PBE, og baserer seg på foretaksregister og andre GIS-data.*

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen

I denne kommunedelplanen er fokus rettet mot bydelenes og nabolagets arenaer. Byens møteplasser fungerer gjerne både som møteplasser for beboere i nabolaget og for folk fra andre steder i byen. Denne sammensatte og mer overlappende bruken, der nabolagets arenaer har mange brukere med ulik tilhørighet til nabolaget, gir ulike uttrykk for måter å forholde seg til nabolaget på. ("By og byliv i endring", Edward Robbins).

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





Høy mobilitet for store deler av byens befolkning gir gode muligheter til å ta i bruk steder langt fra egen bopel. Spesialiserte behov og ønsker tilsier at svært mange forflytter seg aktivt også ved bruk av hverdagslivets møteplasser. Tilbud i nærmiljøet konkurrerer med tilbud andre steder i byen og nærhet er for mange ikke en avgjørende faktor ved valg av møtested.



Fleksibel nabolagsplass som brukes mye til ballspill mm. om sommeren og skøyting om vinteren.

Barn, unge og eldre i fokus

Ved særlig å fokusere på nærmiljøets arenaer tilgodeser man grupper som har begrenset mulighet til å forflytte seg og velge møtested, eller som av ulike årsaker har større behov for møteplasser i nærmiljøet og ulike former for lokal tilknytning.

Grupper som anses å bruke nærmiljøet mest aktivt er barn, unge og eldre, samt voksne som i mindre grad er i arbeid for en kortere eller lengre periode.

Grad av mobilitet påvirker hvilke steder som tas i bruk og kan til en viss grad knyttes til hvordan man forflytter seg. I oppveksten øker aksjonsradiusen med alder. Fram til man blir voksen er barn og ungdom i stor grad knyttet til nærområdenes arenaer og det kollektive transporttilbudet. Aksjonsradiusen avtar igjen for eldre.

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

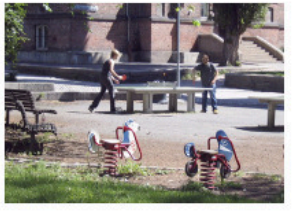
Nabolagets plasser kan være svært forskjellige for ulike grupper mennesker. Men noen behov anses som grunnleggende:

- leke- og aktivitetsområder for barn og unge
- rekreasjonsområder og møteplasser for alle, med fokus på tilgjengelighet, aktivitet, trivsel og trygghet
- attraktive urbane møteplasser

For å kartlegge slike arenaer ble det som del av planarbeidet gjennomført en omfattende medvirkningsprosess i samarbeid med bydelene.

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

I det følgende drøftes ulike sosiale og fysiske utfordringer knyttet til utvikling av møteplasser i det offentlige rom. Kommunedelplanens forslag til strategi på disse utfordringene er angitt i blå tekstbokser.



6.2 Sosiale utfordringer

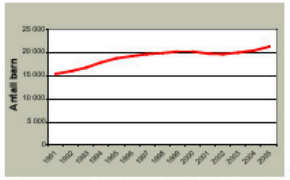
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

Som en følge av internasjonale urbanisringstendenser, sterk sentralisering og tilflytting til de største byene, er byens attraktivitet som bolig- og rekreasjonsarena økt. Preferansene er endret og en større del av rekreasjonen skjer i selve byen. Fremveksten av urban rekreasjon er både knyttet til det forhold at flere bor sentralt i byen, men også regionens bruk av disse arenaene. Mange og små leiligheter i indre by medfører at nærområdets arenaer blir en forlengelse av de private arenaene. Det faktum at barnefamilier generelt i større grad velger å bo sentralt i byen, medfører at andelen barn i indre by øker.

Ved at hverdagslivet i større grad utspiller seg i sentrale byområder, endres til dels behovene. Å kunne ta i bruk nærområdene ytterligere for opphold, lek og aktivitet aktualiseres. Den byrekreative bruken skjer i stor grad som uorganisert bruk, i et samspill knyttet til uterommene, andre tilliggende tilbud og bolig- og næringsarenaer. For mange inngår lokale tilbud som kaffebarer og uteservering som del av hverdagslivet. Parkene benyttes aktivt både på dag- og kveldstid.

Intensivert bruk av begrensede sentrale områder og ulike brukergruppers behov kan til dels være i konflikt med hverandre. Ulike segregeringstendenser og innvandring bidrar til å forsterke konkurransen om tilgang til attraktive utearealer. Gentrifisering, som uttrykk for en av flere segregeringstendenser, der nye ressurssterke beboere inntar tidligere arbeiderstrøk i byen som Grünerløkka og Grønland, medfører endrede forbruksmønstre og uttrykk som spesialiserte handels- og servicetilbud, kaffebarer o.l. En mer ensidig bruk av uterommene kommer til syne i homogene boligområder. De multietniske bymiljøene innebærer også nye uttrykk og påvirker gateliv, vareutvalg og typer gateutsalg og markeder.



Figuren viser at andelen barn (0 - 15 år) i indre by er økende.

Nye behov

Et annet forhold som påvirker bruken er endrede sosiale relasjoner. Mange enslige og aleneforeldre velger å bo sentralt i Oslo. En mer utflytende grense for hvor og når arbeid finner sted, der skillet mellom arbeid og fritid er mer utydelig, bidrar til ny bybruk. Spesialiserte bybrukere forflytter seg aktivt rundt i byen og er selektive i forhold til omgivelsenes attraktivitet. Kontakt og relasjoner utvikles gjennom ulike sett av nettverk, og er ikke i like stor grad knyttet til geografisk nærhet som tidligere. "Image" knyttes både til type aktivitet og sted og gir signaler om ønsket identitet og tilhørighet. Hurtige endringer i valg av arenaer, danner motsats til mer stabil bruk knyttet til nabolagsarenaer for lek og opphold.

Stor bredde i typer møteplasser vil gi rom for å dekke ulike brukergruppers behov og et variert og intensivert byliv som kan endre seg over tid og dekke fremtidige behov.

PLANSTRATEGI

Gjennom utvelgelsen av en overordnet struktur for torg og møteplasser bidrar planen til at hver bydel får et variert utvalg av møtesteder som ivaretar et intensivert og mangfoldig byliv og som dekker flere brukeres behov. I indre by prioriteres leke- og aktivitetsarenaer. I ytre by prioriteres møteplasser for mange og ulike brukere, med nærhet til andre typer tilbud og etablerte sentre.

Utvikling av arenaer for aktivitet og mer uorganisert bruk vektlegges og fanges opp i bestemmelse.

Gode eksempler på tilrettelegging for allsidig bruk og aktivitet vises i verktøykassen.



"Jibbepark" (snowboard) på Grünerløkka, eksempel på ny bruk av park vinterstid.



Akebakke i urban setting, utradisjonell bruk av byrommet, Amsterdam.

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



Den blå stenen i Bergen har blitt selve symbolet på en møteplass.



IDENTITET OG TILHØRIGHET

Å kunne knytte tilhørighet til steder i byen, er viktig for opplevelsen av å høre til og inngå som en del av samfunnet. Mange og ulike brukeres behov bør i denne sammenheng tilgodeses. Menneskers identitet kan knytte seg til sosial og kulturell tilhørighet og til ulike grupper. Kleskode, adferd, ulike hilseformer, talemåter, språk og etnisitet signaliserer tilhørighet. Dette kommer til uttrykk i valg av møteplasser og hvordan plassene brukes. Lokale møteplasser kan legge til rette for sosial omgang i hverdagen.

Identitet kan knytte seg både til steder og minner knyttet til disse. Parker og plasser, kulturhistoriske anlegg, statuer, symboler, bylandskap og elver er identitetsskapende elementer i byen. Eksempelvis bidrar gårdsanleggene i ytre by til lokal identitet. Det er behov for både å ta vare på og videreføre eksisterende steders identitet og å revitalisere steder gjennom å fremme ny identitet.

Lokal medvirkning i planarbeidet har påvist steder i byen med identitet og lokal egenart. Den overordnede strukturen av møteplasser fanger opp mange av disse stedene.



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

Retningslinjene gir prosesskrav for lokal medvirkning, for detaljplanleggingen av planforslagets møteplasser, som også fremmer tilhørighet til møteplassene.

Bestemmelse fastlegger at tiltak på torg og møteplasser tar utgangspunkt i natur, vann, kulturminner og andre stedlige karaktertrekk. Bruk av identitetsskapende elementer ved utforming av møteplasser, som "den blå sten" i Bergen, eksemplifiseres i planens verktøykasse.

DEN FLERKULTURELLE BYEN

Oslo har de siste tiårene endret befolkningssammensetning mot et mer flerkulturelt samfunn. Bydeler som Søgene, Grünerløkka og Gamle Oslo har lenge hatt en etnisk



sammensatt befolkning. De senere år har bydeler som Søndre Nordstrand og bydelene i Grorudalen 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 uteanlegene. 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, grøvplasser 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.

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

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.



PLANSTRATEGI

I bestemmelsene fastlegges at fysisk overdekking og inngjerding av torg og møteplasser ikke tillates, med noen spesifiserte unntak.

Møteplasser skal utformes slik at de fremstår som allment tilgjengelige for ulike brukergrupper og funksjoner.

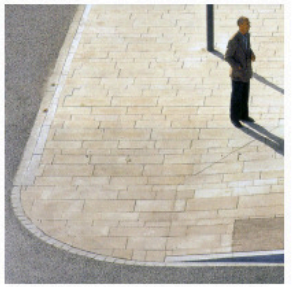
UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

Kravet til økt tilgjengelighet for alle brukere er i ferd med å bli skjerpet. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven stiller krav til universell utforming for alle nyanlegg fra og med 2009.

Universell tilgjengelighet skal fremme deltagelse i det offentlige uterom for alle og øke handlingsrommet for brukere som på ulike måter har reduserte muligheter til å ta del i aktivitetene i uterommene. Fysisk tilrettelegging og omtanke ved utforming reduserer bevegelses- eller orienteringshindre og øker aksjonsradiusen til den enkelte.

Som oppfølging av planen kan et "benkeprogram" for byen legge tilrette for mer opphold og fysisk aktivitet i uterommene for mange brukere.



Universell utforming, her eksemplifisert ved en myk overgang mellom gate og fortau.

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.

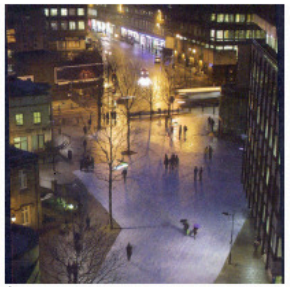
Tydelige lesbare skiller mellom offentlig tilgjengelige og private arealer, gir klare spilleregler og styrer sirkulasjon og opphold.

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 utearealene. Den generelle fortettingen gir økt utnyttelse av de bebygde arealene og fører til utbyggingspress på mange offentlige arealer. Uterommenes størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommenes oppholdskvaliteter ved reduserte lys- og solforhold. Storskalerte utbygginger kan også redusere tilgjengeligheten i byen dersom de ikke gir rom for et nett av byrom og forbindelser som knytter seg til den eksisterende byen.

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøksgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tilliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



Byromsstruktur for indre by. Kartet viser "grå" struktur (plasser, torg, gater og kryssområder), grønn struktur (parker og grøntområder som parsellhager, skolehager og grønne restarealer) og blå struktur (sjøfront og elvedrag).

Behov for nye møteplasser
Transformasjon av tidligere industriområder krever i stor grad etablering av ny offentlig infrastruktur. Sikring av allment tilgjengelige møtesteder og øvrig byromsstruktur står her sentralt.

Parkering under bakken frigjør arealer
Som ledd i å fristille uterom for parkering, kan parkering under bakken være aktuelt som erstatning. Løsningen muliggjør mer helhetlige opparbeidinger av plassrom og torg og kan bidra til økte oppholdskvaliteter i uterommene dersom arealene frigjøres for parkering på terreng.

I København har man utviklet en annen strategi. Her er over lang tid gateparkering fjernet ved oppgradering av sentrumsnære byrom, som ledd i å øke oppholdsarealene sentralt i byen.

Parkeringsanlegg under bakken krever godt tilrettelagte adkomster. Nedkjøringsramper i selve byrommene bør unngås.





Ubebygde arealer i byen er potesielle møtesteder. Noen tas i bruk som de er, andre krever mer tilrettelegging.

Restarealer – potensielle møteplasser
Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som "lommer" i tett bystruktur. Bredere fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

PLANSTRATEGI

I utpekte områder sikrer bestemmelsene at det etableres torg/møteplasser med bestemte kvalitetskrav i forbindelse med store utbyggingstiltak.

Strøksgater, andre overordnede gater og viktige forbindelser sikres ved å inngå i planens overordnede struktur av møteplasser.

Større arealer med potensiale som lokale møteplasser fremkommer av plankart. Muligheten for å utvikle disse bør vurderes i den enkelte plan- og byggesak.

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

MØTEPLASSER I YTRE BY
Behov for fokus på møteplasser i ytre by
Ytre by har i stor grad en spredt bebyggelsesstruktur og flere byområder mangler velfungerende lokale sentre og gode gangbaserte forbindelser selv om de har en mer åpen bebyggelsestruktur. Aktivitetsnivået ved lokale sentre styres i stor grad av sentrenes åpningstider, som i stor grad gir døde uteområder på kveldstid.

Mangel på mer urbane uforpliktende arenaer
I ytre by fungerer mange uterom som nabolagets nære utearealer, med eksempelvis tilrettelagte lekeplasser og benker. Dette er relativt forpliktende arenaer, basert på tette relasjoner i nabolaget. Det er mangel på mer urbane, flerfunksjonelle og uforpliktende møteplasser, der andre typer aktivitet og møter kan finne sted.

Steder med et slikt potensiale finnes i overgangssonene mellom senter og boliger og i selve boligområdene. Her har uterommene mange steder en romlig utflytende karakter, med lite lesbare skiller mellom offentlige og private utearealer, samt uklare spilleregler for bruk. Flere steder i ytre by tilrettelegges på sikt for en bymessig fortetting rundt stasjonsnære torg. En slik gradvis utvikling vil forhåpentligvis gi flere urbane flerfunksjonelle møteplasser, også i ytre by.

Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser
Offentlige tilbud som skoler, barnehager og ulike idrettsaktiviteter er i varierende grad samlokalisert. I tilknytning til disse tilbudene er det potensial til å utvikle nye møteplasser.

Generelt behov for å heve attraktivitet og kvalitet for uterommene, som ledd i gradvis å likestille standard for ytre og indre by vurderes.



I Oslo er det utpekt flere områder egnet for bymessig fortetting. Utgangspunktet er ofte som på bildet (Røa); et veikryss med antydning til senter- og romdannelse, med et stort potensiale for å bli et mer attraktivt møtested.

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
Drøbantbyene 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 handlesentrene 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.







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

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

Nærhet til grønne utearealer fremmer psykisk helse. Kontakt med vegetasjon og vann i byen gir opplevelser knyttet til vekst og årstidsvariasjon. Vann kan gis ulike uttrykk og inspirere til lek og glede. Lyden av vann som risler og fosser som durer gir ro og kan brukes til å dempe trafikkstøy og luftforurensning. Byens naturlige vanndrag og elver inngår som del av møteplassene. Håndtering av overvann på overflaten kan bidra til spennende løsninger, eksempelvis som ved studentboligene på Bjølsen.

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

Nærhet til grønt og vann er en del av Oslos særpreg det er naturlig å vektlegge ved utvikling av byens møteplasser. Fokus på biologisk mangfold ved utvikling og detaljutforming av møteplasser skal bidra til å styrke steders karakter og bidra til gode lokale, bærekraftige løsninger.



Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltgelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for anleggenes krav til å være tilstrekkelig utfordrende.

Prinsipper for biologisk mangfold

Ved utvikling av torg og møteplasser skal det tas hensyn til biologisk mangfold. Grad av tilrettelegging for ferdsel og opphold må avveies i forhold til eventuelle vernehensyn. Utvikling og bruk av møteplasser som del av byens grønne og blå struktur kan være i konflikt med ønsket ivaretagelse av biologisk mangfold.

Byens blågrønne struktur skal styrkes ved at nye tiltak bidrar til å reetablere og skape sammenhenger og forbindelser mellom byens grøntarealer. Det skal tas hensyn til grunnleggende byøkologiske prinsipper ved utvikling møteplasser.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse sikrer vurderinger av muligheten for bruk av vann og vegetasjon for byens møteplasser, samt ivaretagelse av biologisk mangfold.

Overvann fra torg og plasser skal i størst mulig grad håndteres lokalt og vurderes å inngå i selve utformingen. Muligheter for elve- og bekkeåpninger skal vurderes og er sikret i bestemmelse.

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommenes attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelenes uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelenes kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

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

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtale.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.

Litteraturliste

By og bytiv 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

Bytiv 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.

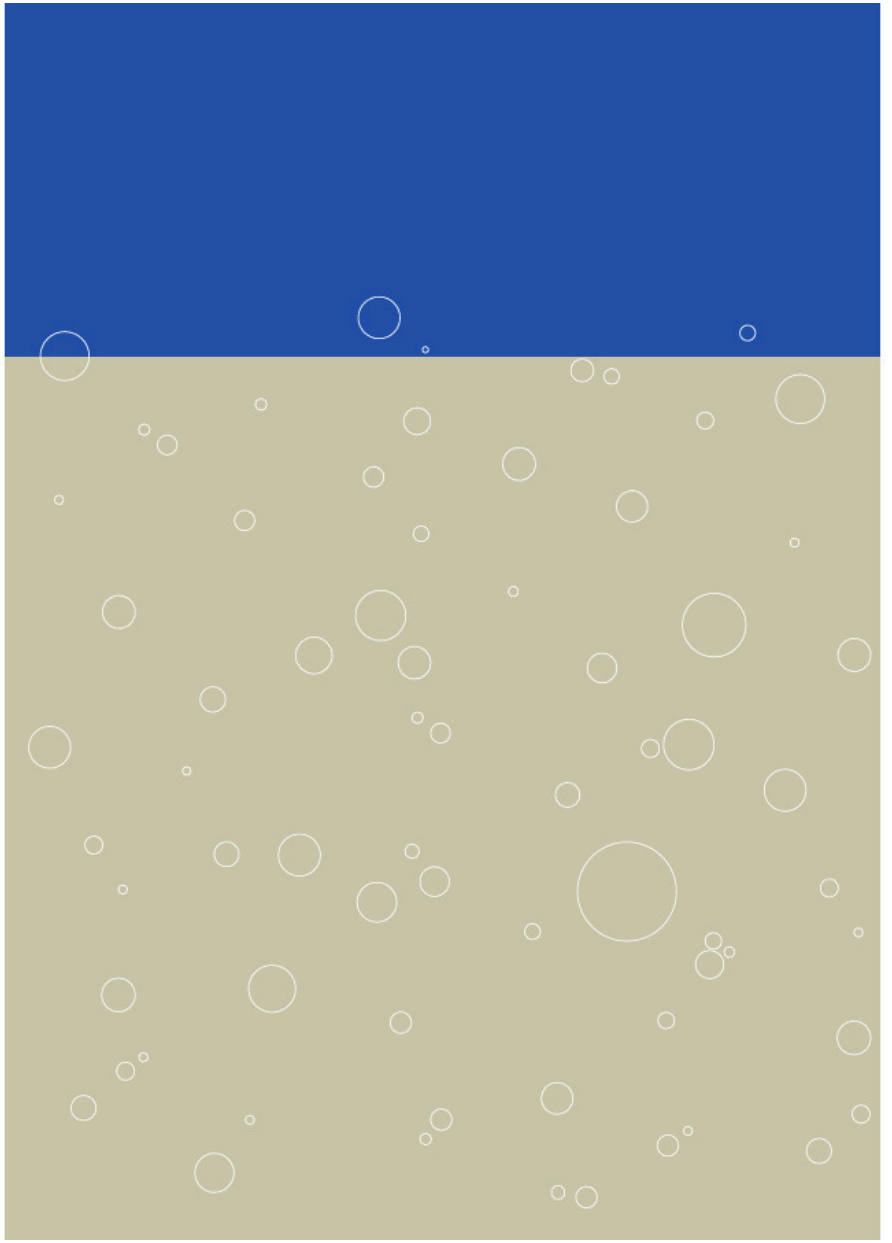
Verktøykasse, januar 2009.

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

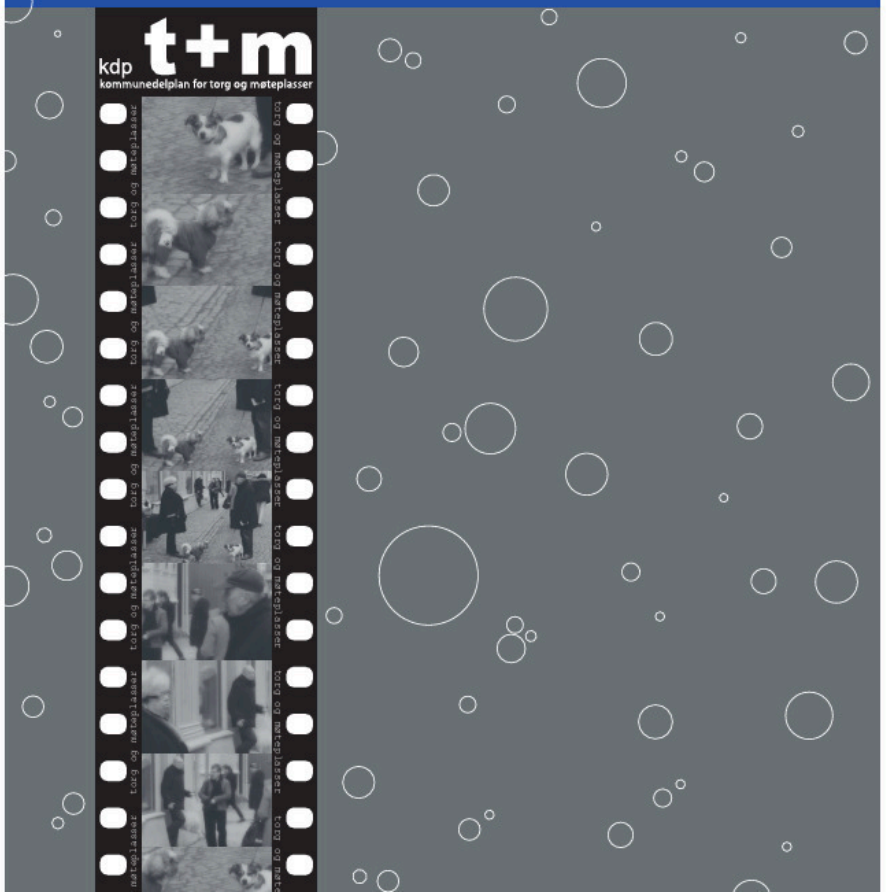


Plan- og bygningsetaten

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kristoffer Johannessen
ENERHAUGGATA 1

Dato: 19.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86508000
8386556

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.230 BNR. 305

Vi viser til bestilling av 20250319 for ENERHAUGGATA 1.

GNR. 230 BNR. 305

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.08.1867.

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

13059 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

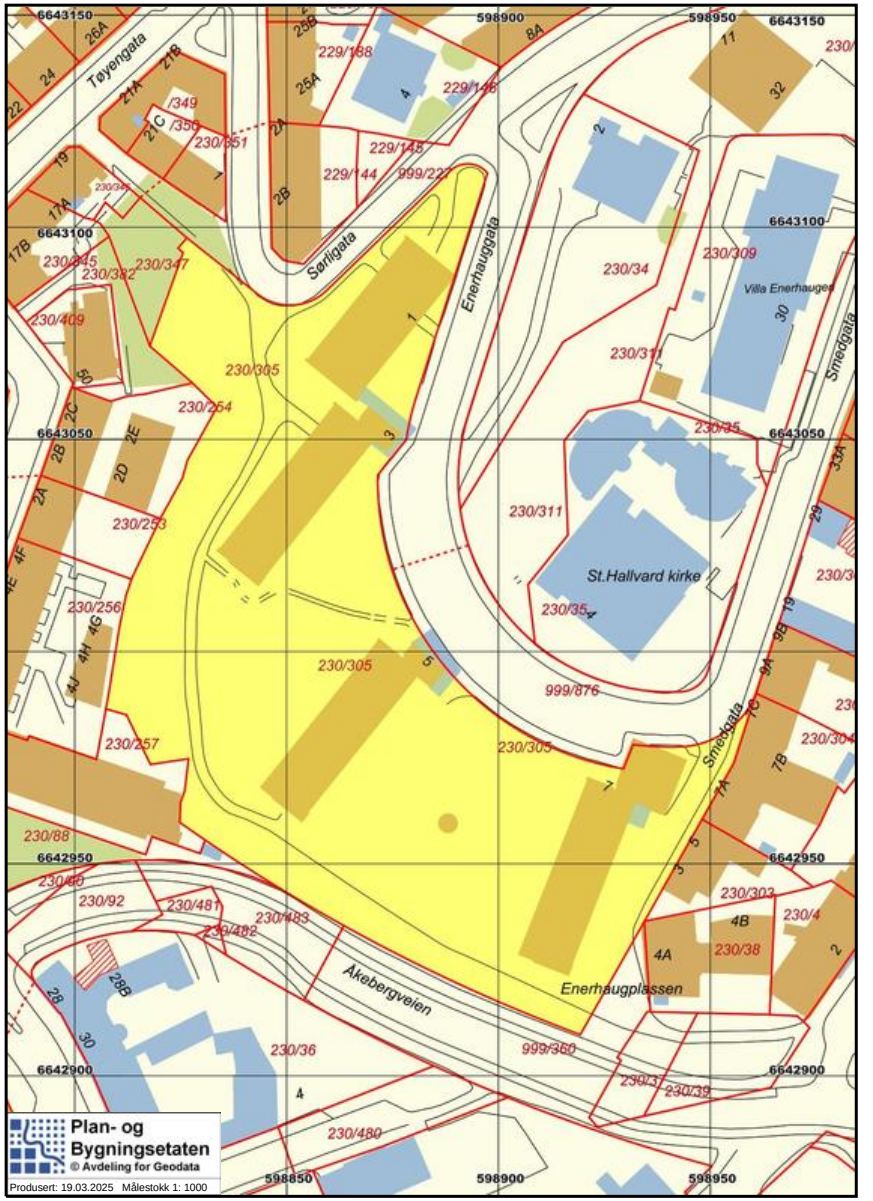
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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, fore-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, grofter, 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-793

Regulerings- og bebyggelsesplan for Enerhaugen.

S-793 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 16.09.1959
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195901489
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V240894

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

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.

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

S-4269

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 230 bnr. 257 m.fl. Platous gate 6.

Vedtaksdato: 27.09.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200300862
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V181007, 200300862

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR PLATOUS GATE 6, HELGA HELGESENS PLASS, GNR. 230 BNR. 257 M. FL.

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket RAP-200300862 datert 09.06.2005 og revidert 09.12.2005.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- Byggeområde for bolig, kontor, forretning, verksted, bevertning
- Byggeområde for bolig, kontor, forretning, verksted, bevertning/offentlig trafikkområde - plass
- Byggeområde for bolig
- Offentlig trafikkområde - plass

§ 3. Byggeområde for bolig, kontor, forretning, verksted, bevertning
Kontor, forretning, verksted, bevertning tillates kun lokalisert i 1. etasje. Det tillates ikke etablert verksteder som etter kommunens skjønn vil være til vesentlig ulempe for beboerne i omkringliggende boliger ved støy, andre forurensninger eller trafikk.

I 1. etasje av bebyggelsen skal det sikres en åpen passasje i minimum 7 m bredde og 3 m fri høyde. Eksisterende rømningsvei fra Oslo Sporveiers tunnelanlegg må ivaretas gjennom den nye bebyggelsen.

§ 4. Utnyttelse
Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 2 800 m². Bruksareal under terreng regnes ikke med i T-BRA.

§ 5. Plassering og høyder
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense og tillatte gesimshøyder som vist på plankartet. Rekkverk/støyskjerm og eventuelle oppbygg for ventilasjon tillates oppført over maksimalt tillatte gesimshøyder. Balkonger og karnapper for leiligheter over 1. etasje kan utkrages maksimum 1,8 m ut over byggegrense.

§ 6. Utforming
Støyskjermer på takterrasser og uteoppholdsareal på dekke mot øst samt rekkverk på svalganger mellom hovedvolumene skal utføres som lette transparente konstruksjoner. Uteoppholdsareal øst for bebyggelsen skal utformes slik at det i størst mulig grad tilpasser seg eksisterende terreng med maksimum kotehøyde som angitt på plankart.

Rekkverk/støyskjerm i forbindelse med takterrasse skal trekkes tilbake fra fasadeliv minimum en avstand lik høyden. Taket, herunder tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m., skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

§ 7. Uteoppholdsarealer
I tillegg til private terrasser/balkonger skal det etableres felles takterrasse på hele byggets østre hovedvolum og felles uteoppholdsareal på dekke i tilknytning til eksisterende terreng øst for bebyggelsen. Disse skal inngå i uteoppholdsarealet til boligene.

Ved søknad om rammetillatelse skal det for felles uteoppholdsareal på østre del av planområdet dokumenteres at dekket får en tilfredsstillende overdekning med jord slik at det kan beplantes med mindre trær og busker.

§ 8. Leilighetssammensetning
Leilighetssammensetningen skal være maksimum 30 % 2-roms leiligheter og minimum 20 % 4-roms leiligheter eller større. Resterende leiligheter skal være 3-roms eller større. Det tillates ikke ensidig nord- eller nord-østvendte leiligheter.

§ 9. Byggeområde for bolig
Området reguleres tilsvarende som tilgrensende reguleringsplan S-2255.

§ 10. Offentlig trafikkområde – plass
Området skal opparbeides slik at det utformings- og funksjonsmessig integreres i Helga Helgesens plass

med maksimum kotehøyde som angitt på plankart.

Sammen med søknad om rammetillatelse for byggeområdet skal det innsendes en plan for opparbeidelse av plassen som skal forelegges Samferdselsetaten og Bydel Gamle Oslo for uttalelse. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, type dekker, gangareal med trapper og ramper, utrustning og møblering, beplantning, belysning og lignende. Trær som fjernes som følge av utbyggingen må erstattes med planting av nye trær i henhold til opparbeidelsesplanen.

Området skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent opparbeidelsesplan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 11. Parkering

Parkering skal etableres i garasjeanlegg under terreng. Det skal som et minimumskrav avsettes 0,6 garasjeplasser for leiligheter på 3 rom eller mer og 0,4 garasjeplasser for mindre leiligheter. Sykkelparkering skal anordnes etter den enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

§ 12. Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet.
For inspeksjonskjøring og annen nødvendig kjøring til tunnelatkomst for Oslo Sporveier, tillates kjøring over fortau til Åkebergveien. Bredde avkjørsel skal maksimum være 4,0 meter.

§ 13. Støy

Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredstilles. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse.

Støyreduserende tiltak skal være godkjent før det gis rammetillatelse. Støytiltakene skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 14. Rekkefølgebestemmelser

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal det være opparbeidet uteoppholdsareal m/lekeplass på terreng på dagens ubenyttede del av gnr. 230 bnr. 305.

Oslo

S-2819

Endret reguleringsplan med reg.best. for Borggt./Smedgt.-kvartalet, (Tøyen). Bolig, friområde, industri.

Vedtaksdato: 23.10.1985
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198503040
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til reguleringsplan for kvartalet Smedgata - Jens Bjelkes gate - Borggata - Enerhaugplassen.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Det regulerte området avsettes til:
1. Byggeområde for boliger
2. Friområde (ballplass, park, gangsti)
3. Byggeområde for industri
4. Trafikkområde (fortau, gangvei, annet veiareal)

BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

§ 3. Bygningene skal mot gate følge gatelig, og det kan bygges i en dybde på maksimum 14 m.

§ 4. Kvartalet er delt inn i feltene A-H hvor det tillates følgende maksimale gesimshøyder og etasjeantall:

Felt A – gesimshøyde	kt. 39.0 (5 etasjer).
Felt B – gesimshøyde	kt. 39.0 (6 etasjer).
Felt C – gesimshøyde	kt. 41.5 (8 etasjer).
Felt D – gesimshøyde	kt. 37.0 (8 etasjer).
Felt E – gesimshøyde	kt. 34.0 (7 etasjer).
Felt F – gesimshøyde	kt. 34.0 (5 etasjer).
Felt G - gesimshøyde fra kt. 33.5 til 39.5 etter stigende terreng (4 etasjer).	
Felt H – gesimshøyde	kt. 39.0 (4 etasjer).

Loftsetasje kan utnyttes til bolig.

§ 5. Bebyggelsen skal ha en form og dimensjonering som ikke bryter med kvartalets og strøkets bygningsmessige karakter. Bebyggelsens silhuettvirkning må vurderes med henblikk på dette. Bygninger og takflater må brytes opp og avtrappes etter fallende terreng. Fasaden mot Borggata må pga. sin lengde brytes opp ved hjelp f.eks. av variert materialbruk/farger/sprang i vegglivet. Det må legges vekt på utformingen av fasaden på 1. etasjenivå.

§ 6. Forretninger kan innpasses i 1. etasje langs Borggata og Jens Bjelkes gate.

§ 7. Biloppstillingsplasser skal legges til parkeringskjeller etter normen 0,5 plasser pr. leilighet for boligene, og 10 besøksparkeringsplasser pluss 2 beredskapsparkeringsplasser pr. 1000 m2 for forretningene.

§ 8. Ved nybygg må støy fra veitrafikk ikke overskride støygrensene for innendørsforhold gitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy T-8/79. Plan for støybeskyttelse må senest foreligge samtidig med byggemeldingen.

§ 9. Før det innsendes søknad om byggetillatelse for en eller flere bygninger, skal bygningsrådet (byplansjefen) ha godkjent bebyggelsesplan for det enkelte felt (eiendom).

BYGGEOMRÅDE FOR INDUSTRI

§ 10. Bygningene skal mot gate følge gateliv. Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige kt. 39.0. Bebyggelsen må følge opp strøkets karréstruktur. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 1,5.

§ 11. Det tillates bare drevet virksomhet som verken ved røyk, lukt eller støy kan sjenere nabobebyggelsen. Støy fra industrivirksomheten må tilfredsstille byggeforskriftenes kap. 52:334.

§ 12. Det skal opparbeides bilplasser etter normen 6 plasser for besøkende pluss 3 plasser for beredskapsparkering pr. 1000 m2 bebygget areal. Av- og pålessing skal skje på egen grunn.

§ 13. På friområde skal det opparbeides ballplass, park og gangvei.

§ 14. Nettstasjon skal innpasses i planområdet i samarbeide med Oslo lysverker.

Oslo

S-3043

Endret reguleringsplan for Gartnerløkka, Tøyen plass, som omreguleres fra byggeområde for boliger, til friområde (park).

Vedtaksdato: 15.03.1989
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198907514
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TØYEN PLASS OG GARTNERLØKKA.

§ 1. De regulerte områder er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området Tøyen plass er regulert til offentlig plass for bydelen. Plassen skal opparbeides med steinsetting, trær, benker, fontene og skulptur. Plassen tillates ikke nyttet til parkering eller biloppstilling, lager eller opplagsplass.

§ 3. Området Gartnerløkka er regulert til offentlig friområde, park, lekeplass og gangsti, samt til felles lekeareal og gårdsplass.

§ 4. Fellesarealet skal opparbeides og bevares som beplantede områder og tillates ikke benyttet til parkeringsplass, lager eller opplagsplass.

§ 5. Gjerder, porter eller annet stengsel tillates bare oppsatt etter godkjent reguleringsplan.

Oslo

S-2255

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

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, 20183, 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

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

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 Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo

45757

Regulering av tunnelbanen fra Akerselva til Tøyen stasjon.

45757 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 06.08.1957
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 195703412
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Bystyrets vedt.9/12-1954 - Hovedplan for T-banen
Knytning(er) mot andre planer:

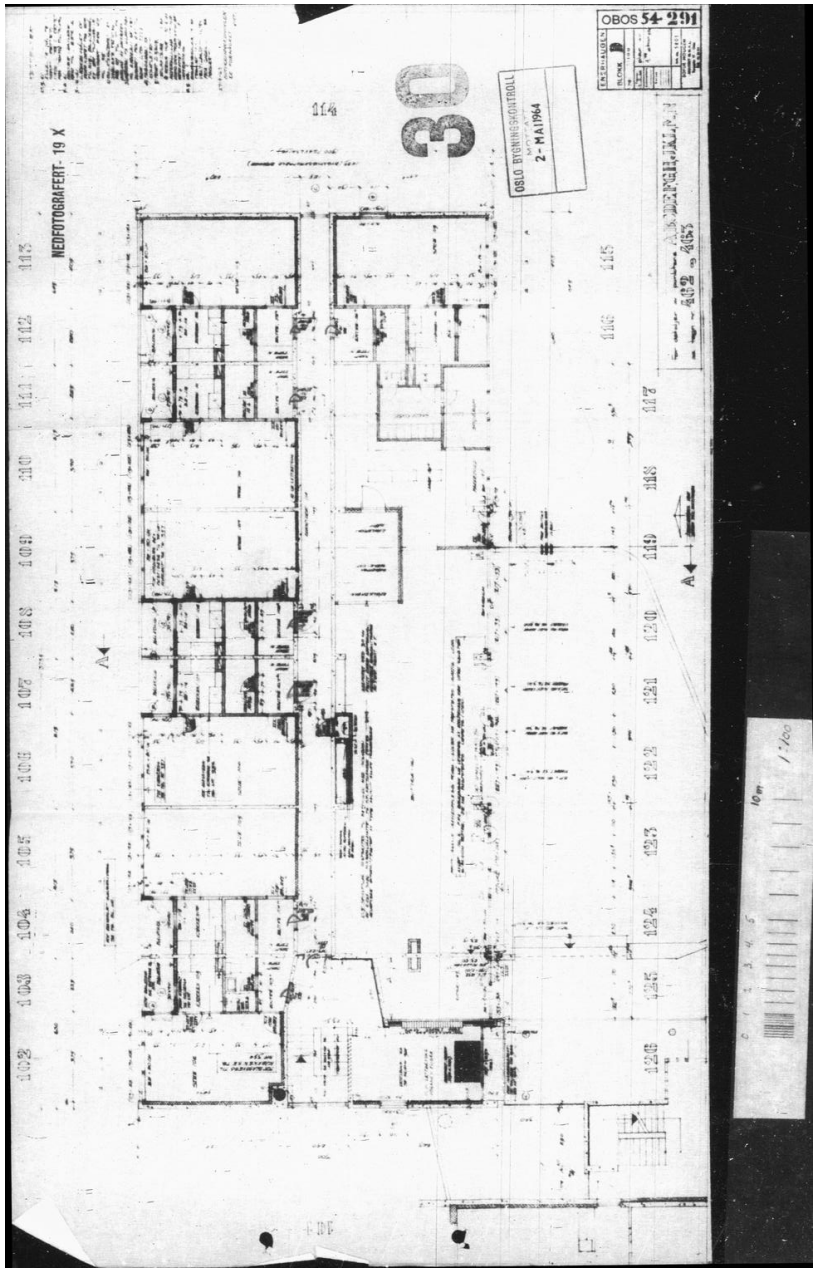
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

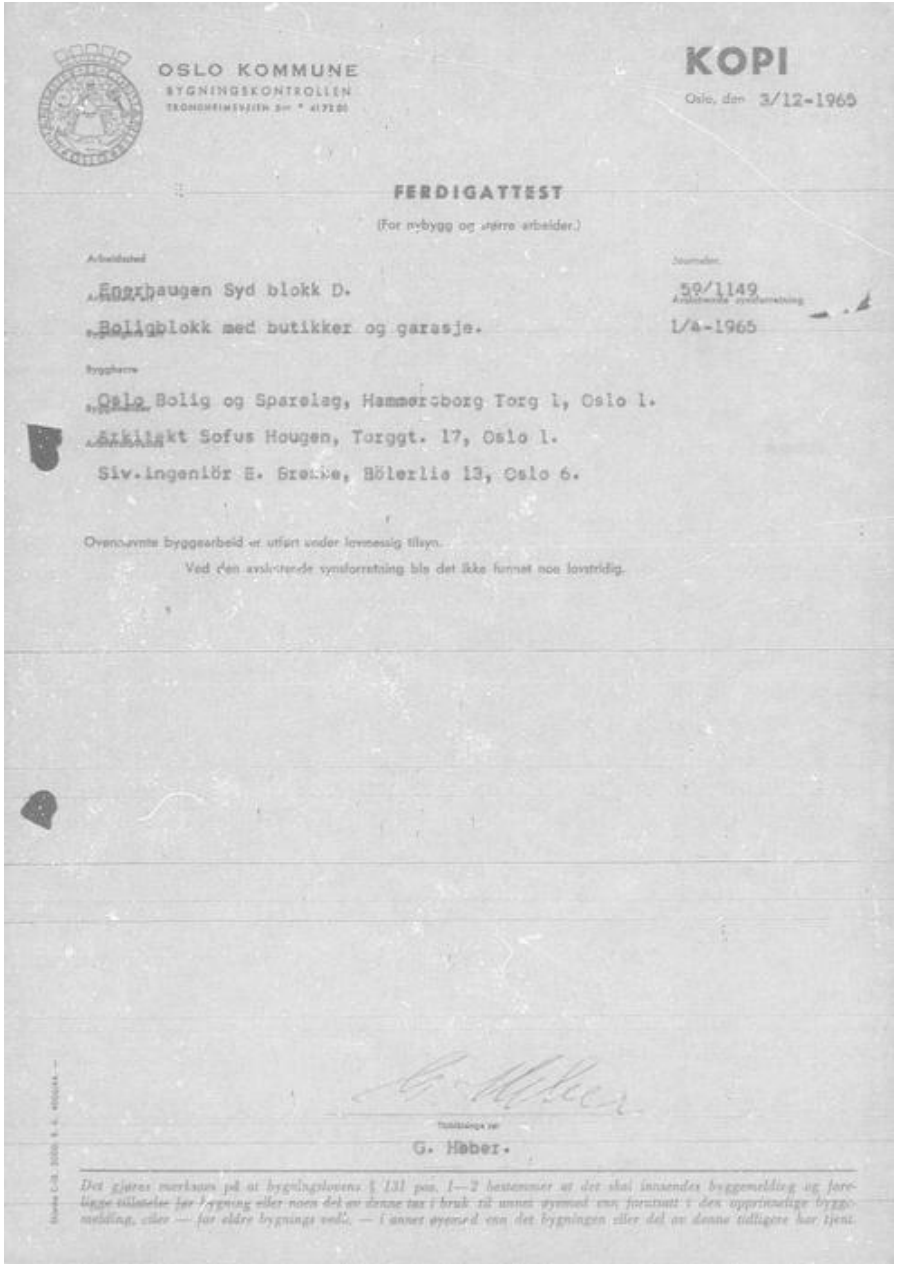
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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


OBOS 54-291
30
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
OSLO BYGNINGSKONTROLL
2 - MAI 1964
A
A
1/100



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 201 * 417201

KOPI

Oslo, den 3/12-1965

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Ensrhaugen Syd blokk D.

Journalnr.
59/1149

Arbeidsbeskrivelse
Boligblokk med butikker og garasje.

Ansvarshavende syndikatmedlems underskrift
1/8-1965

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Hammercborg Torg 1, Oslo 1.

Arkitekt Sofus Hougen, Torggt. 17, Oslo 1.

Siv.ingeniör E. Grette, Bölerlia 13, Oslo 6.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Underskrift av

G. Høber.

Det gjøres merksam på at byggingslovens § 131 pos. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygninger vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nordstrand

Ekebergveien 233, 1162 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 Nordstrand, Bekkelaget, Ekeberg, Lambertseter og Søndre Nordstrand 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/nordstrand

902 90 092

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: **18 700,-**

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.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 44-0034/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Enerhauggata 1 0651 OSLO

Betegnelse: Gnr 230, bnr 305 (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